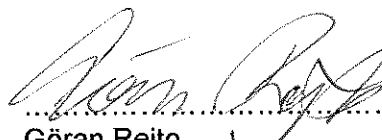
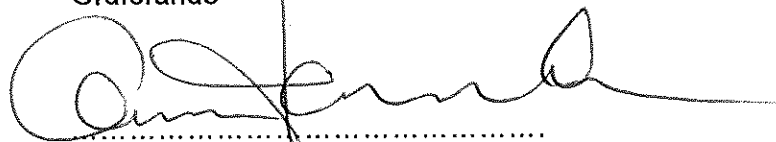


Stadgar för Bostadsrättsföreningen Stora Stenhuset, Brevens Bruk, org. Nr. 716453-0474

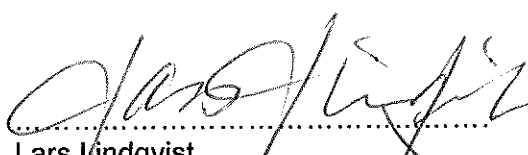
Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens samtliga medlemmar på extra stämma 2012-08-25.



.....
Göran Rejto
Ordförande



.....
Ann Lindberg
Sekreterare



.....
Lars Lindqvist
Kassör

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stora Stenhuset.

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars ekonomiska intressen.

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen ska ha sitt säte i Örebro kommun.

Räkenskapsår

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

§ 5

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av bostadsrättslagen.

Inträde i föreningen ska beviljas den/dem som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen.

Inträde i föreningen kan även beviljas den/dem som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus genom övergång.

§ 6

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt eller andel i bostadsrätt.

Avgifter

§ 7

Årsavgift för lägenheten fastställs av styrelsen. Ändring av årsavgift ska dock alltid beslutas av föreningsstämman för lägenheten. För bostadsrätt betalas årsavgift till bekostande av föreningens utgifter och för de i § 8 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas lägenhetsytors fastställda andelstal. Andelstalen fastställs av stämman i enlighet med bostadsrättslagen. Årsavgift ska betalas i förskott på tider som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen inte avkrävas bostadsrättshavare. I fall genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga lägenheter eller vissa lägenheter har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 8

Avsättning ska göras årligen till fond för föreningens fastighetsunderhåll. Beloppets storlek fastställs utifrån på stämman beslutad underhålls- och ekonomiplan.

Till dispositionsfond ska avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer**§ 9**

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Ledamöter till uppdrag som ordförande, sekreterare och kassör väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Avgående ledamot och suppleant får omväljias.

§ 10

För att styrelsen ska vara beslutför krävs vid sammanträdet att minst hälften av totala antalet ledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening som får flest röster och vid lika röstetal den mening som stöds av ordföranden. Ett giltigt beslut fordrar enhällighet om endast två ledamöter är närvarande.

§ 11

Firman tecknas av styrelsen gemensamt eller av styrelsens ledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en suppleant. Styrelsen kan utse ledamot eller annan föreningsmedlem att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 12

Det åligger Styrelsen:

- att redovisa förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning med berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta underhållsplan, ekonomisk plan och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen innan årsredovisningen lämnas genomföra besiktning av föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst en månad före stämma, där årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorn lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma skicka kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen till medlemmarna.

§ 13

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits minst en revisor och minst en revisorsuppleant.

§ 14

Revisorn ska verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och se till att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorn ska avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

Årsrevision ska vara verkställd och en revisionsberättelse inlämnad till styrelsen senast tre veckor efter det styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisning.

Föreningsstämma**§ 15**

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Kallelse till extra stämma kan beslutas av styrelsen, av revisor eller av minst 1/2 av samtliga röstberättigade medlemmar. Medlemmar som önskar extra stämma ska lämna en skriftlig anhållan hos styrelsen med angivande av aktuellt ärende.

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag i trappuppgångarna i föreningens fastighet och via Internet. Kallelse till stämman ska uppta de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem som inte bor i fastigheten ska skriftligen kallas på för styrelsen känd adress. Kallelse ska skickas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Ordinarie föreningsstämma ska besluta om på vilken ort nästa års ordinarie stämma ska hållas. Fattar stämman inget beslut om ort ska stämmans hållas i Brevens Bruk.

§ 16

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast en vecka före stämman.

§ 17

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Val av sekreterare vid stämman
4. Val av två justeringsmän
5. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
6. Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning
7. Fastställande av dagordning
8. Presentation av styrelsens årsredovisning
9. Presentation av revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden till revisor och styrelse
14. Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av ordförande, sekreterare, kassör och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Fråga om tillsättande av valberedning
18. Presentation av underhållsplan
19. Presentation av ekonomisk plan
20. Fråga om var nästa års föreningsstämma och kommande städdagar
21. Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1 – 6 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelse.

§ 18

Protokoll som förts vid stämma ska senast två veckor därefter vara styrelsen tillhanda. Kopia av justerat stämmoprotokoll ska skickas till medlemmarna.

§ 19

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare kan låta sig representeras av befullmäktigat ombud som ska vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad föreslår sluten omröstning. Vid lika röstetal gäller den mening som stöds av ordföranden. Stämmofrågor – bl.a. fråga om ändring av dessa stadgar – som för giltighet fordrar särskild röstövertikt behandlas i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 20

Föreningen äger upplåta bostadsrätt.

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen ska innehålla, förutom upplåtarens namn, fullständigt namn, personnummer samt adress. Vidare ska upplåtelsehandlingen innehålla uppgift om lägenhetens beteckning, ändamålet med upplåtelsen samt belopp på årsavgift. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) uttas ska även den redovisas i upplåtelsehandlingen.

§ 21

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas som medlem i föreningen. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

§ 22

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om styrelsen godkänner denne som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen inte vägras maken/makan. Detsamma gäller om bostadsrätt övergått till person som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren eller till bostadsrättshavarens föräldrar, barn eller syskon.

§ 23

Den som erhållit bostadsrätt genom överlåtelse är solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare. Föreningen äger meddela undantag från bestämmelsen i föregående stycke.

§ 24

Överlåtelse av bostadsrätt ska ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare ska underteckna avtalet. Avtalet ska ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskilling och tillträdesdag. Bestyrkt kopia av bostadsrättsavtalet utvisande att överlåtelse skett ska inom en månad från överlåtelседagen insändas till föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för förvärvaren.

Föreningen ska därefter bekräfta till överlåtare och förvärvare dels att överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen dels att förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen samt att överlåtelsen antecknats i medlems- och lägenhetsförteckningen.



Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**§ 25**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick och väl vårda desamma. Bostadsrättshavaren ska inneha en giltig hemförsäkring omfattande ett bostadsrättstillägg för lägenheten med tillhörande utrymmen.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar till lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte - för fastighetens ytterfönsters utsidor, fönsterkarmar eller ytterdörrar - inte heller för underhåll av anordningar fram till anslutningspunkt vid lägenheten gällande avlopp, elektricitet, media, vatten och ventilation med vilka föreningen försett fastigheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller av annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hens räkning. Bostadsrättshavaren är skyldig att se till att temperaturen i lägenhetens samtliga rum inte understiger 5°C - för att undvika frysskador.

Bostadsrättshavaren är skyldig att se till att fungerande och av försäkringsbolagen godkända brandlarm finns korrekt monterade i varje lägenhet. Föreningen ansvarar för att sotning och besiktning av fungerande rökgångskanaler utförs enligt gällande lagar och förordningar.

Om föreningens fastighetsunderhåll medför behov av att återställa något som bostadsrättshavaren i enlighet med andra stycket ansvarar för, svarar föreningen för återställandet. I sådant fall svarar föreningen dock endast för ett återställande motsvarande det skick som råder vid underhållsarbetets påbörjande. Fullgott återställande av föreningen kräver dock att bostadsrättshavaren beaktat underhållsplanen och tillfrågat styrelsen om egna reparationer, renoveringar eller andra åtgärder som kan komma att fördyra föreningens kostnader vid ett återställande och att styrelsen då de tillfrågats godtagit dessa åtgärder.

§ 26

Bostadsrättshavaren får inte utan skriftligt tillstånd av styrelsen företa någon förändring i fastigheten, lägenheten eller tillhörande utrymmen av betydelse för övriga bostadsrättshavare eller föreningen. Alla förändringar ska alltid företas i enlighet med gällande bygglagstiftning.

§ 27

Bostadsrättshavaren är skyldig vid användning av lägenheten att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastigheter i övrigt. Bostadsrättshavaren och dem för vilka han/hon ansvarar ska följa gällande stadgar och föreskrifter för föreningen.

§ 28

Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att med reservnycklar få tillträde till lägenheterna för besiktning, tillsyn eller utföra underhållsarbeten. Om möjligt med hänsyn till omständigheterna, ska föreningen eller dess representanter alltid dessförinnan kontakta bostadsrättshavaren samt undersöka om inte tillträde kan beredas genom hemmavarande person.

§ 29

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga samtycke i andra hand upplåta

lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i de fall som avses i andra och tredje stycket. Styrelsen äger rätt vägra samtycke till upplåtelse av lägenheten i andra hand om särskilda skäl föreligger.

Bostadsrättshavaren äger rätt att under en sammanhängande period av högst sju dagar och högst fyra veckor per år, utan skriftligt samtycke av styrelsen, upplåta lägenhet i andra hand åt, i lagens mening, skötsamma personer. Styrelsen ska informeras om detta.

Bostadsrättshavare som upplåter lägenheten i andra hand ska se till att den eller dem som använder lägenheten är informerade om gällande stadgar och föreskrifter.

Bostadsrättshavaren svarar gentemot föreningen för sådan person eller personer.

Föreningen äger rätt att omedelbart häva upplåtelse i andra hand om person eller personer som lägenheten är upplåten till eller andra personer som då får tillträde inte följer gällande stadgar eller föreskrifter.

§ 30

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

§ 31

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller medlem.

§ 32

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen är berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om inte bostadsrättshavaren följer föreningens stadgar och föreskrifter.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Om bostadsrättshavaren sägs upp har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§ 33

Upplösning av föreningen ska ske enligt bostadsrättslagen. Uppstår överskott ska det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till grundavgifterna.

§ 34

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övriga tillämpliga författningar.