

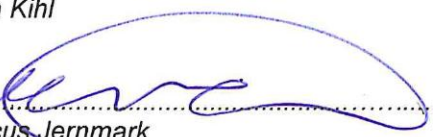
December 2022

**Stadgar för  
Bostadsrättsföreningen Magasinet i Örebro**

*Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar*

  
.....  
Lena Kihl

  
.....  
Fehime Bodur

  
.....  
Marcus Jernmark

*Registreringsmyndighetens bevis om registrering.*

**Föreningens firma och ändamål**

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Magasinet i Örebro.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Särskilda bestämmelser**

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Örebro kommun.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före december månads utgång. Jfr 17 §.

**Räkenskapsår**

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/7 – 30/6.

**Medlemskap**

## 6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

## 7 §

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

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

**Avgifter**

## 8 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift liksom bostadsrättens andelstal fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utbetalningar för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, tele/data eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta. Avgiften kan även i tillämpliga delar erläggas per lägenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för upplåtelse av bostadsrätt i andra hand kan beslutas av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 3,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift tas ut per pant och betalas av pantsättaren.

Vid upplåtelse i andra hand kan styrelsen besluta om en avgift som betalas av bostadsrättsinnehavaren. Avgiften per år får högst vara tio (10) procent av gällande prisbasbelopp. Om lägenheten upplåts under del av året beräknas avgiften efter det antal kalendermånader lägenheten är upplåten.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom post-anvisning, postgiro eller bankgiro.

**Avsättning och användning av årsvinst**

## 9 §

Föreningen ska upprätta en underhållsplan. Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp enligt den av föreningen upprättade underhållsplanen.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

**Styrelse**

## 10 §

Styrelsen består av minst tre (3) och högst fem (5) ledamöter samt högst tre (3) suppleanter. Samtliga väljs för en period av högst två (2) år. Ledamot och suppleant kan omväxlas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett (1) år.

För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamot eller suppleant under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

Valbar som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabaiken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

## 11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

## 12 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

## 13 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

## 14 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

## 15 §

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att senast inom fyra (4) månader från räkenskapsårets utgång till föreningens revisorer lämna årsredovisning för det gångna räkenskapsåret.

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelse samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma.

#### Revisor

##### 16 §

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelsen för styrelsen.

#### Föreningsstämma

##### 17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av § 4.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då det för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligt begärts av revisor eller minst en tiondel (1/10) av samtliga röstberättigade medlemmar.

För både ordinarie och extra föreningsstämma skall kallelse ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman.

Kallelse sker digitalt via e-post. Medlem som inte bor i föreningens hus ska skriftligen kallas under uppgiven eller för styrelsen känd adress.

I kallelsen ska anges vilka ärenden som ska behandlas vid stämman. Om förslag till ändring av stadgar ska behandlas ska det huvudsakliga innehållet av ändringarna anges i kallelsen.

Om det krävs för att stämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte ske innan den första stämman hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman fattat.

I kallelse till extra föreningsstämma ska det eller de ärenden till vilka stämman utlysts anges.

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

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Den som inte är medlem har rätt att närvara vid föreningsstämma. Detta gäller dock endast om företrädare för föreningen begärt att hon eller han ska vara stämмоordförande eller lämna information som har betydelse för medlemmarna eller föreningens verksamhet eller på annat sätt ska bidra till stämmans genomförande.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av stämмоordföranden.

De fallen - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

##### 18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran (motion) hos styrelsen senast den 1 oktober.

##### 19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val a stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- f) Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- g) Val av rösträknare
- h) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- i) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- j) Framläggande av revisorernas berättelse
- k) Fastställande av resultat- och balansräkning
- l) Beslut om resultatdisposition
- m) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- n) Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
- o) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och valberedning
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisor och revisorssuppleant
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden (motioner)
- t) Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma ska förutom dagordningspunkterna a-h samt t endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

##### 20 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

#### Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

##### 21 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

##### 22 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

##### 23 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

##### 24 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

##### 25 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges.

Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

#### Avsägelse av bostadsrätt

##### 26 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

#### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

##### 27 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick samt utföra erforderlig service och underhåll. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp inklusive golvbrunnar, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar,
- öppen spis med tillhörande rökgångar, sotning inkluderas bostadsrättshavarens åtagande,
- glas och bågar i lägenhetens fönster,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.
- Värme-, ventilation- och varmvattenproducerande anläggning om denna är placerad inom lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättsföreningen tecknar fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg. Bostadsrättsinnehavaren skall ha tecknad hemförsäkring.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brutit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttas.

Fjärde stycket första meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

##### 28 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande.

## 29 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 28 § fjärde stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

## 30 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

## 31 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

## 32 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

## 33 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

## 34 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen, eller utan tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
2. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,
3. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyrans sprids i huset,
4. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
5. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillräde till lägenheten enligt 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
6. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
7. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 1, 2, 3 eller 5, 6, 7 stycket får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i stycke 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

## Övriga bestämmelser

## 35 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

## 36 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.