

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Råven 4, Örebro

Organisationsnummer: 716453–1654

Bostadsrättsföreningens namn och säte

§ 1 Bostadsrättsföreningens namn är Bostadsrättsföreningen Råven 4, Örebro och har säte i Örebro kommun.

Verksamhet

§ 2 Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall lokaler, samt tomtmark i anslutning till dessa, åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlemskap

§ 3 Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse.

§ 4 Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem.

§ 5 Fråga om medlemskap avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att pröva frågan om medlemskap inom fyra veckor från att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen.

§ 6 Anmälan om utträde ur bostadsrättsföreningen ska vara skriftlig.

Avgifter

§ 7 Insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal ska dock beslutas på föreningsstämma. Uppnås inte enighet måste beslutet godkännas av hyresnämnden för att bli gällande.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal motsvarar vad som belöper på bostadsrätten av föreningens löpande in- och utgifter samt avsättning till fonder.

Om det i årsavgiften ingår kostnader för värme och varmvatten, el, sophämtning eller konsumtionsvatten kan föreningsstämman besluta att ersättning för rörliga kostnader avseende dessa ändamål, för varje bostadsrättslägenhet ska beräknas med ledning av uppmätt förbrukning eller boarea.

Vid överlåtelse av en bostadsrätt ska köparen betala en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt ska av bostadsrättshavaren uttagas en pantsättningsavgift på 1% av prisbasbeloppet.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Om årsavgiften, eller annan eventuell avgift, inte betalas i utsatt tid, utgår påminnelseavgift samt dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635).

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av garage, parkeringsplatser, extra förrådsutrymme, uteplatser eller dylikt kan särskild ersättning utgå som bestäms av styrelsen.

Andrahandsuthyrning

§ 8 Om en bostadsrättshavare vill upplåta sin bostad i andra hand för självständigt brukande krävs tillstånd från styrelsen. Styrelsen ska lämna tillstånd för upplåtelse av bostad i andra hand om det finns skäl för uthyrningen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor.

För andrahandsupplåtelse av bostadsrätt ska av bostadsrättshavaren uttagas en årlig avgift motsvarande max 10 % av prisbasbeloppet. Avgift sätts av styrelsen.

Bostadsrättens skick

§ 9 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla bostad med tillhörande utrymmen i gott skick. Ansvaret omfattar även mark om det ingår i upplåtelsen.

Till bostadens inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak, samt underliggande fuktisolerade skikt,
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i bostaden,
- eldstäder och den del av skorstenen som är inom lägenheten,
- glas, karm och bågar i bostadens ytter- och innerfönster,
- bostadens ytter- och innerdörrar,
- de anordningar från stamledningar som vatten, avlopp, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som bostadsrättshavaren försett bostaden med.

Har bostadsrättsföreningen försett bostaden med sådana stamledningar ska bostadsrättshavaren inte svara om ledningarna förser fler än en bostad.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för annat underhåll än målning gällande radiatorer.

Är bostaden försedd med en balkong, terrass eller tomtyta åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning av den.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll (inkl. gäster) eller av annan som inrymts i bostaden eller som där utfört arbete för bostadsrättshavarens räkning. I fråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av annan än bostadsrättshavaren är dock denne endast ansvarig om det förekommit brister i den omsorg och tillsyn som denne bort iaktta.

Föreningen kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation, byte av inredning och utrustning avseende de delar av bostaden som medlemmen svarar för.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för att sotning sker av skorsten. Förening har rätt att ta ut skälig avgift för sotningen för de bostadsrättshavare som har fungerande eldstad, oavsett om eldstaden används eller inte.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för målning av bågar och karm av ytterfönstrets utsida.

Om ytterdörr eller fönster skadas på grund av inbrott eller annan åverkan är det bostadsrättshavarens ansvar att åtgärda.

Förtydligande angående bostadens ytterdörrar:

Bostadsrättsföreningens ansvar

- Ytterdörr och dess karm: Grundläggande underhåll, yttre målning och reparation av hela dörren (exklusive eventuell insida) samt dess karm.
- Yttre målning: Målning av ytterdörrens utsida.
- Säkerhet: Se till att dörren uppfyller säkerhetskrav.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar

- Inre målning: Målning av dörrarnas insida.
- Underhåll av insidan: Ansvar för komponenter och underhåll på insidan av dörren, som handtag, lås och tätningslister. Innefattar underhåll och reparation av låset till lägenheten.
- Bostadsrättsinnehavaren får endast byta ytterdörr om detta godkänts av styrelsen.

§ 10 Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för bostadens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter uppmaning om avhjälpande, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 11 Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder som vidtagits av tidigare innehavare av bostaden, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört. Uppstår skada utanför bostaden till följd av sådana åtgärder är dock inte bostadsrättshavaren ansvarig, förutsatt att denne inte handlat vårdslöst.

§ 12 Bostadsrättshavaren får, sedan bostaden tillträtts, företa ändring i den. Bostadsrättshavaren får dock inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, gas, vatten, värme och ventilation, eller annan väsentlig ändring av bostaden.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger bostadsrättshavarna att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

Försäkring

§ 13 Bostadsrättsföreningen tecknar en fastighetsförsäkring som medlemmarna ska komplettera med ett bostadsrättstillägg.

Styrelse

§ 14 Styrelsen ska bestå av minst fyra och högst sex styrelseledamöter med minst en och högst två suppleanter.

§ 15 Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma för ett eller två år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom den som är medlem även make/maka och sambo till en bostadsrättshavare väljas. Det gäller även annan person som bostadsrättshavaren varaktigt sammanbor med. Detsamma gäller för suppleanter.

§ 16 Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelseordförande väljs vid föreningsstämman enligt § 24. Om styrelseordförande lämnar föreningen inom mandatperioden har styrelsen rätt att utse ny styrelseordförande från befintlig styrelse fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsens uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredställande sätt. Styrelsen skall arbeta för att lösa frågor i samband med skötsel av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i föreningen främjas.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande fordras dock för giltigt beslut att samtliga närvarande ledamöter ställer sig bakom beslutet.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter två i förening eller av en styrelseledamot i föreningen med annan av styrelsen utsedd person.

Styrelsen kan utse särskilda utskott eller roller som har inom fastställda ramar handlägga löpandet eller tillfälliga arbetsuppgifter

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras. Protokollet skall justeras, förutom av ordförande och protokollförare av ytterligare 1 ledamot. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknade i protokollet.

§ 17 Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma

Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 18 Styrelsen ska upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

Räkenskapsår

§ 19 Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar perioden 1 januari - 31 december.

Senast den 30 juni varje år ska styrelsen avlämna fastställd balansräkning, resultaträkning och förvaltningsberättelse för föregående år. Fastställande sker under ordinarie föreningsstämma.

Revisorer

§ 20 Föreningen ska ha minst en revisor med en revisorssuppleant.

Revisor/-er och revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa föreningsstämma ägt rum.

§ 21 Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast tre veckor före den ordinarie föreningsstämman varje år.

Styrelsen ska till den ordinarie föreningsstämman avge en skriftlig förklaring över de anmärkningar som revisorn eller revisorerna har framställt.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över de anmärkningar som gjorts av revisorn eller revisorerna ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma då de ska behandlas.

Föreningsstämma

§ 22 Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång per år. Stämman ska hållas före juni månads utgång för föregående år.

§ 23 Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 24 På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande,
2. Godkännande av dagordning,
3. Val av ordförande för stämman,
4. Val av protokollförare för stämman
5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet,
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst,
7. Fastställande av röstlängd,
8. Styrelsens årsredovisning,
9. Revisorernas berättelse,
10. Fastställande av resultat- och balansräkning,
11. Beslut om resultatdisposition,
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna,
13. Arvode åt styrelsen och revisorer,
14. Val av styrelseordförande
15. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter,
16. Val av valberedning,
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 23, och
18. Stämmans avslutande.

§ 25 På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt § 24 punkt 1 - 7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Extra stämma ska hållas när styrelsen, revisorn eller minst en tiondel av föreningens röstberättigade medlemmar begär det.

§ 26 Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utformas genom anslag på lämplig plats.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och tidigast fyra veckor och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom e-post, sms eller motsvarande digitalt media.

§ 27 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrättslägenhet gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Medlem får företrädas av ombud. Till ombud kan antingen en medlems make, sambo eller annan medlem i bostadsrättsföreningen utses. Ett ombud kan företräda upp till två av bostadsrättsföreningens medlemmar.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

Underhåll av föreningen

§ 28 Inom föreningen ska bildas följande fonder:

1. Fond för yttre underhåll, och
2. Dispositionsfond.

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen i § 18. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Ordningsregler

§ 29 Styrelsen har rätt att besluta om ordningsregler för bostadsrättsföreningen.

Lägenhetens användning

§ 30 Det avsedda ändamålet med en bostadsrättslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad, så vida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Föreningens rätt till tillträde i lägenheten

§ 31 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. Detta styrs av bostadsrättslagen.

Ändring av dessa stadgar

§ 32 Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det på en föreningsstämma. Beslutet är även giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på det senare stämman gått med på beslutet.

Upplösning och likvidation

§ 33 Vid föreningens upplösning ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Övrigt

§ 34 För sådant som inte framgår av dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614) och lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma 2026-05-26 och 2026-06-09

Vissa justeringar för att anpassa mot gällande lagstiftning har gjorts efter bolagsverkets granskning 2026-08-10 (ärendenummer 380365/2026), dvs efter föreningsstämmorna. Ändringar gjorda i följande paragrafer: §7, §21 och §25.