

# STADGAR

## för bostadsrättsföreningen Corax

### FIRMA OCH ÄNDAMÅL

#### 1 §

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Corax. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Med bostadsrätt avses såväl bostadslägenhet som lokal och ordet lägenhet är i det följande liktydigt med bådadera.

Vidare är uttrycket "bosätta sig i lägenhet" liktydigt med att "bedriva verksamhet i lokal".

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Malmö.

### MEDLEMSKAP

#### 2 §

Inträde i föreningen kan beviljas, fysisk myndig person för permanentboende i bostad och juridisk person som bedriver verksamhet i för sådan avsedd lokal, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Styrelsen avgör till vem bostadsrätt skall upplåtas.

#### 3 §

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i § 6-11 nedan.

### UTESLUTNING

#### 4 §

Medlem som i samband med förvärv av fastighet för ombildning till bostadsrätt ej tecknar bostadsrätt kan av styrelsen uteslutas ur föreningen.

### AVGIFTER

#### 5 §

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den - enligt andelstalen i den ekonomiska planen - kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, elektrisk ström, renhållning och andra konsumtionsavgifter kan också beräknas efter förbrukning eller ytenhet om stämman så beslutar. Årsavgiften skall erläggas med 1/12 i förskott sista vardagen före kalendermånad eller enligt styrelsens beslut.

### ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

#### 6 §

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen.

#### 7 §

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

#### 8 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om innehavaren är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten genom god man för dödsboets räkning.

#### **9 §**

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare. Om det kan antagas att förvärvaren för egen del ej skall permanent bosätta sig i lägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka/partner får inträde i föreningen inte vägras denne. Vad som sagt nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med innehavaren. I fråga om andel i bostadsrätt får inträde ej vägras om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående myndiga personer som permanent bor bostaden.

#### **10 §**

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten genom god man för innehavarens räkning.

#### **11 §**

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

### **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

#### **12 §**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt;
- inredning och utrustning, såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar;
- svagströmsanläggningar, golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, innerdörrar samt glas och bågar i innerfönster;
- för radiatorer och stamledningar svarar dock bostadsrättshavaren endast för målning.

Föreningen får besluta om annan fördelning i samband med att den genomför väsentliga underhållsarbeten

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass, uteplats eller separat entré åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning av dessa.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom dennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller gästar dennes hushåll eller av annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och som denne borde ha iakttagit.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenskada.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparation, underhåll, installation m.m.

#### **13 §**

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Befintliga kakelugnar utgör en del av fastighetens

uppvärmningssystem och får ej rivras eller bortföras. Vid ombyggnader skall originalinredning såsom dörrar, panelväggar, fotlister, dörrfoder stuckaturtak och dylikt bevaras i största möjliga utsträckning. Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver byggnadslov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om sådant.

#### **14 §**

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och att ha en gällande hemförsäkring med s.k. bostadsrättsförsäkring. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningens styrelse utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv (enligt § 12), även iakttas av dem, för vilka bostadsrättshavaren svarar enligt § 12.

#### **15 §**

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till försäljning av god man.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

#### **16 §**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan utom i fall som avses i bostadsrättslagen. Bostadsrättsföreningen äger rätt att ta ut en årlig avgift om maximalt 10 % av prisbasbeloppet för täckande av administrativt arbete med anledning av andrahandsuthyrningen. Vid andrahandsuthyrning under endast del av år beräknas avgiften utifrån antalet kalendermånader lägenheten uthyrt i andra hand.

#### **17 §**

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

#### **18 §**

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

#### **19 §**

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### **20 §**

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgiften mer än en vecka efter förfallodagen;

2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

3. om lägenheten används i strid med §17 eller §18;

4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyrans sprids i fastigheten;

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt §14 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare;

6. om i strid med §15 tillträde till lägenheten vägras och bostadshavaren inte kan visa giltig ursäkt;

7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan skyldighet åvilande denne och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån för vilken föreningen lämnat säkerhet enligt §28 tredje stycket samt deltagande i gemensamt beslutade skötsel- och underhållsarbeten av föreningens fastighet;

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller 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 första stycket 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### **21 §**

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i §20 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i §20 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

#### **22 §**

Är nyttjanderätten enligt §20 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

#### **23 §**

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i §20 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att genast avflytta om inte annat följer av §22. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan i §20 angiven orsak, får han bo kvar till månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga bostadsrättshavaren att avflytta tidigare.

#### **24 §**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i §20, skall föreningen sälja bostadsrätten av god man så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad om återstår tillfaller denne.

### **STYRELSE OCH REVISORER**

#### **25 §**

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljes på ordinarie stämma för två år. Då styrelsen för första gången väljes är halva antalet ledamöters och suppleanters mandattid ett år. Ledamot och suppleanter kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make/maka/partner till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet.

Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen enligt bostadsfinansieringsförordningen. Där så prövar lämpligt, må vederbörande myndighet i stället för en styrelseledamot jämte suppleant för denna utse en rapportör, vilken skall taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och yttrande i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Denne äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid besiktning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammanträden även som vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

**26 §**

Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser de personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Styrelsen kan utställa fullmakt att teckna firman för ett ombud, som löpande sköter föreningens in- och utbetalningar.

**27 §**

Föreningens räkenskaper omfattar kalenderår. Före den 15 april varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning

**28 §**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigade avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får, efter det att föreningsstämman med minst enkel majoritet lämnat bemyndigande, besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt och att, till säkerhet för medlemslån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed skall bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

**29 §**

Revisorerna skall vara en till tre jämte en till tre suppleanter. Revisor och revisorssuppleant väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Om föreningen har statligt bostadslån skall där jämte en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen enligt lånefinansieringsförordningen

**30 §**

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 30 april.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Styrelsen ska tillse att revisorn erhåller årsredovisningen senast sex veckor före årsstämman. Revisorn ska återlämna årsredovisningen till styrelsen inom tre veckor efter att revisorn fått del av den.

**FÖRENINGSTÄMMA****31 §**

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

**32 §**

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisor finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

**33 §**

Medlem som önskar visst ärende behandlat på föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

### **34 §**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av dennes val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsen årsredovisning
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 33
17. Stämmans avslutande.

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

### **35 §**

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post eller genom epost till de medlemmar som uppgivit en e-postadress.

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

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom epost eller genom brev.

### **36 §**

Medlem – eller medlemmar som tillsammans innehar en bostadsrätt - äger rösträtt i förhållande till bostadsrättens andelstal (enligt den ekonomiska planen) plus en röst per bostadsrätt.

Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva rösträtt endast genom annan medlem, genom äkta make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, eller genom advokat eller godkänd/auktoriserad revisor, som ombud.

Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem eller pga fullmakt utöva rösträtt för mer än en tredjedel av de på sammanträdet företrädda bostadsrätternas totala röstetal.

Såsom beslut gäller den mening, för vilken högsta röstetal ernås med följande undantag:

Om vid röstning en mening omfattas av samtliga bostadslägenhetsinnehavare och en annan av samtliga lokal innehavare skall lika röstetal anses föreligga. Lika röstetal anses också föreligga när skillnaden i röstetal är mindre än en röst. Vid lika röstetal skall frågan anses vara förfallen eller hänskjutas till skiljemän, om majoriteten så påfordrar.

## **FONDER**

### **37 §**

Inom föreningens skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 5 % av avgiftsintäkterna, exkl. värmekostnaden. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

## **UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION**

### **38 §**

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till andelstalen enligt den ekonomiska planen.

Bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar jämte dessa stadgar utgör grunden för föreningens verksamhet. I lagarna finns bestämmelser som inte upptagits i dessa stadgar.

Ovanstående stadgar har enhälligt antagits av medlemmarna 2018-04-25 och 2018-05-28