

Stadgar för BRF Malmen

Föreningens firma och ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Malmen

§2

Föreningen har till ändamål att uppföra och besitta bostadshus i Hofors kommun för att däri åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Den rätt inom föreningen som grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt, och medlem, som innehar bostadsrätt, benämnes bostadsrättsinnehavare.

§3

Styrelsen ska hava sitt säte i Hofors kommun.

§4

Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen till och prövas av styrelsen. Den, till vilken bostadsrätt övergått pga giftorätt eller arv, får ej vägras inträde som medlem. Medlemskap får ej heller förvägras, där bostadsrätt pga testamente övergått till testamentsgivarens make, skyldeman inom arvslederna, adoptivbarn eller adoptant.

I andra fall än det som i 2:dra styckets sägs, får den, som är försatt i konkurs, icke antagas till medlem i föreningen. Har bostadsrätt överlåtits till någon, som ej är medlem, eller övergått till någon annan än den, som enligt

bestämmelserna i 2 stycket är berättigad till medlemskap, får inträde i föreningen icke förvägras honom, såvida han skäligen bör tagas för god såsom medlem och hinder icke möter på grund av stadgande i 3 stycket.

§5

Grundavgift för bostadsrätt skall beräknas efter lägenhetens andelsvärde. Med lägenhets andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheter i föreningens hus.

§6

För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande avgifter, såsom räntor och amorteringar och lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, el, renhållning mm så ock för avsättning i fonder. Årsavgiften betalas i förskott för kalenderkvartal eller kalendermånad.

Avgift för räntor och amortering beräknas efter respektive lägenhets skuldsumma. Ersättning för värme och varmvatten utgår betr. Bostadslägenhet efter lägenhetsyta, och beträffande annan lokal efter förbrukning, om styrelsen så anser lämpligare, styrelsen ock obetaget att beträffande sådan lokal beräkna ersättning för vatten efter förbrukning. Övriga avgifter beräknas efter lägenhetens andelsvärde.

§7

Till täckande av opåräknade avgifter må bostadsrättshavare efter beslut på föreningsstämma avfodras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Särskilt tillskott för icke för något räkenskapsår överstiga 1 procent av andelsvärdet eller avfodras bostadsrättshavare tidigare än 3 månader från det beslut tillskottet fattades.

§8

Utöver i §§5-7 omförmalda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas föreningsmedlem.

§9

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a) Reservfond
- b) Dispositionsfond
- c) Fond för inre reparationer.

Reservfonden bildas genom årlig avsättning av minst 0,1 % av andelsvärdet, dock lägst 5% av föreningens årsvinst enligt 17 §1 mom. 1 stycket föreningslagen. Dylik avsättning skall ske intill dess reservfonden uppgår till minst ett belopp motsvarande 5% av samtliga andelsvärden, dock lägst det belopp varom stadgas i 17 § 1 mom. 2 stycket föreningslagen.

Dispositionsfonden bildas genom avsättning av föreningens årsvinst samt – intill dess fonden uppgår till 5 % av samtliga andelsvärden – genom årlig uttaxering av bostadsrättshavarna av 0,1 % av lägenhetens andelsvärde. Nedgår fonden under maximibeloppet, skall stadgad uttaxering åter ske och fortsätta tills fonden ånyo uppgår till nämnda belopp. Ur dispositonsfonden bestridas hyresförluster och andra förluster i föreningens rörelse även som – i den mån de ej kunna gäldas genom den fastställda årsavgiften – kostnader för större reparationer samt moderniseringsarbeten.

Fonden för inre reparationer bildas genom årlig uttaxering av bostadsrättshavarna av ett belopp, motsvarande min 0,3% av andelsvärdet. Fonden, som för varje bostadsrättshavare personligen till del, som utvisas av kontot. För bestridande av styrkta kostnader för reparationer eller desinfektion inom bostadsrättshavares lägenhet, i den mån dessa av styrelsen påyrkats eller godkännas såsom behövliga, får bostadsrättshavaren av sin andel lyfta

erforderligt belopp. Sedan bostadsrätt övergått till annan eller nyttjanderätt till lägenhet förverkats enligt 27§, äger bostadsrättshavaren, sedan styrelsen av hans andel i fonden använt erforderligt belopp till behövliga reparationer, lyfta återstoden.

§10

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse bestående av tre eller fem ordinarie ledamöter jämte högst tre suppleanter, allt eftersom föreningen för varje år beslutar. Styrelsen väljes på ordinarie föreningsstämma, de ordinarie ledamöterna för en tid av ett år. Såväl ordinarie ledamöter som suppleanter kunna återväljas. De ordinarie ledamöterna avgå, om de är tre, växelvis en resp. två och om de är fem växelvis två resp. tre vartannat år. Första gången val sker, bestämmes turen för avgång genom lottning.

Styrelsen är beslutförför, då tre ledamöter är tillstädes samt där styrelsen utgöres av fem ledamöter, då tre är om beslutet ense. Beslut fattas genom enkel pluralitet. Vid lika röstal har ordförande utslagsröst.

Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och kassaförvaltare.

Styrelseledamöterna äga sig emellan fördela göromålen så som de anse lämpligt och svara en för alla och all för en för av dem omhändertagda medel. Styrelsen kan dock uppdraga åt annan icke medlem i föreningen att handha föreningens räkenskaper och kassaförvaltning.

§11

Styrelsen även som firmatecknare äga att själva eller genom ombud i förhållande till tredje man handla å föreningens vägnar än även inför domstolar och andra myndigheter företräda föreningen.

Å styrelsen ankommer att till beloppen fastställa grundavgift samt upprätta förslag till inkomst- och utgiftsstat för löpande verksamhetsåret även som att bestämma den ordning, vari avgifter till föreningen skola erläggas.

Styrelsen skall förvalta föreningens fastighet genom en av styrelsen utsett vice värd, vilken icke själv behöver vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem i föreningen.

Styrelsen äger ej utan föreningsstämmas bemyndigande försälja, nedriva, ombygga eller belån (inteckna) föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller icke utöver två år.

Styrelsen ansvarar för att handelsböcker för föreningen föras i enlighet med gällande bokföringslag.

Föreningens medelsförvaltning skall gå över postgirokonto, innebärande att samtliga in- och utbetalningar skall passera ett sådant konto, som öppnas för föreningens räkning, såvida icke styrelsen annorledes beslutar.

Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår. Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna redovisningshandlingar. Över revisorerna gjorda anmärkningar skall styrelsen till ordinarie stämma avgiva skriftlig förklaring.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen, styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar samt förslag till inkomst. Och utgiftsstat för löpande året skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst sju dagar före den föreningstämman, å vilken de skola förekomma till behandling.

Styrelsen skall en gång varje år innan förvaltningsberättelsen avgives, besiktiga föreningens fastighet och övriga tillgångar samt däröver avgiva redogörelse i sin årsredovisning.

§12

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall granskas av en eller två av ordinarie föreningsstämma valda revisorer, utsedda för en tid av ett år.

På samma sätt och för samma tid utses en eller två styrelsesuppleanter.

Det åligger revisorerna att före ordinarie föreningsstämma verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt delta i styrelsen i § 11 omnämnda

besiktning. Dessutom åligger det den ene av revisorerna att minst en gång i kvartalet granska föreningens kassa jämte tillhörande verifikationer. Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast 1 april.

§13

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före april månads utgång. Extra föreningsstämma hålles, då styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda och skall av styrelsen utlysas, då revisorerna eller minst 1/10 av de röstberättigade medlemmarna därom styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat å stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden skall ske genom anslag på lämpliga platser som tillställas medlemmarna antingen genom brev med allmänna posten eller genom utdelning inom fastigheten. Medlem, som icke bor i fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress. Anslag skall vara uppsatta och de skriftliga kallelserna för befordran avlämnade senast två veckor före ordinarie och senast en vecka för extra stämma.

§14

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst fem dagar före stämmans hållande.

§15

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- b) Val av ordförande och sekreterare för stämman
- c) Val av justeringsmän

- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- e) Styrelsens redovisningshandlingar
- f) Revisorernas berättelse
- g) Fastställande av balansräkningen
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- j) Fråga om arvoden för löpande året
- k) Fastställande av inkomst- och utgiftsstat
- l) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- m) Val av revisorer och suppleanter
- n) Andra ärenden, som blivit i kallelsen till stämman angivna

På extra föreningsstämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Intill dess ordförande blivit utsedd, föres ordet av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna eller suppleanterna.

§16

Å föreningsstämman fört protokoll skall senast inom två veckor efter stämman vara styrelsen tillgängligt.

§17

Medlems rätt att delta i föreningens angelägenheter utövas å föreningens stämmor, där medlem, som fullgjort sina förbindelser till föreningen äger en röst för varje av honom innehavd lägenhet.

Medlem må även låta sig representeras av fullmäktig, vilken skall vara antingen myndig medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem. Ingen får pga fullmakt rösta för mer än en röstberättigad

Bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men gällande i andra frågor den mening, som biträdes av ordföranden.

De fall – bland andra fråga om ändring av dessa stadgar – då särskild röstvikt erfordras för giltighet av beslut, omförmäles i 67 och 70 §§ i gällande lag om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

§18

Bostadsrätt får upplåtas allenast åt medlem i föreningen.

Har bostadsrätt efter överlåtelse eller annorledes övergått till ny innehavare, får denne ej utöva bostadsrätten, med mindre han är eller antages till medlem i föreningen.

Att sterbhusdelägare efter bostadsrättshavare äga utöva bostadsrätt utan att vara medlemmar i föreningen omförmäles i 26§ i lagen om bostadsrättsföreningar.

§19

Överlåtelse av bostadsrätt skall vara skriftligen avfattad och försedd med överlåtarens egenhändiga, bevittnade namnteckning.

§20

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

Bostadsrättshavare äger efter två år från det bostadsrätten (första gången) upplåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliva fri från sina förpliktelse som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen : namnteckningen skall vara bevittnad.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från det avsägelsen skedde.

§21

Huru i vissa fall bostadsrättsförening kan vara skyldig att lösa bostadsrätt samt huru därvid skall tillgå omförmäles i 27 och 35-40§§ i lagen om bostadsrättsföreningar.

§22

För envar bostadsrättshavare skall utfärdas bostadsrättsbevis, varå genom styrelsens försorg skall göras anteckning om verkställda inbetalningar för bostadsrätten enligt §§5-7 här ovan.

§23

Inom föreningens fastighet får icke drivas sådan affärs- eller hantverksrörelse eller annan verksamhet som konkurrerar med förut inom fastigheten bedriven rörelse eller verksamhet, såvida icke samtliga röstberättigade medlemmar det medgiva

§24

Bostadsrättshavare äger icke tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten.

Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhetens begångade iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter, föreningen meddelar, ävensom att hålla noggrann tillsyn, därå, att vad sålunda åligger honom själv, iakttages jämväl av hans husfolk och av dem, som av honom inrymts i lägenheten.

Bostadsrättshavare får ej vägra föreningen tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för nödig tillsyn eller för utförande av arbete, påkallas. Föreningen skall iakttaga, att lägenhetsinnehavare därvid förorsakas minsta möjliga olägenhet.

Bostadsrättshavare äger att åt annan upplåta lägenheten till begagnade, dock icke utan styrelsens tillstånd till någon, som ej är medlem i föreningen. För rätt att i lägenheten stadigvarande inrymma främmande person erfordras styrelsens tillstånd.

§25

Bostadsrättshavare är skyldig att till det inre på sin egen bekostnad väl underhålla sin lägenhet jämte tillhörande vind och källare. Det åligger bostadsrättshavaren att inom av styrelsen utsatt tid vidtaga de åtgärder, styrelsen efter syn i lägenheten bestämmer, vid äventyr att åtgärderna eljest på den försumliges bekostnad utföras.

Kostnader för desinfektionsåtgärder inom lägenheten jämte sådana kostnader, som kunna förorsakas genom att bostadsrättshavaren eller annan icke kan eller icke får bebo lägenheten under den tid sådana arbeten pågår, skola bestridas av bostadsrättshavaren.

Föreningen svarar för reparationer å de stamledningar för avlopp för lägenhetens förseende med värme, gas, el och vatten, med vilka lägenheten a v

föreningen försetts; så ock för reparationer i anledning av brand- och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak, som eldstäder, elledningar intill mätare, gas-, vatten och avloppsledningar till den del de befinna sig inom lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar; dock så att föreningen ansvarar för målningen av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster.

§26

Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalning till grundavgift, som förfaller till betalning före det tillträde av lägenheten får ske, äger styrelsen, där ej rättelse sker inom en månad efter anmaning och ej heller med styrelsens medgivande tillträde ägt rum, förklara avtalet om upplåtelse hävt. Anmaning sker genom rekommenderat brev

Då avtal sålunda hävts, kan inbetalt belopp ej återfordras, och äge föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som er ersatts genom inbetalt belopp.

§27

Nyttjanderätt till lägenhet, som innehaves under bostadsrätt, där tillträde ägt rum, förverkad och föreningen förty berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning;

1:o) Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, årsavgift eller särskilt tillskott utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet.

2:o) Om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det vartill den är avsedd, och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller någon dess medlem

3.o) Om utan styrelsens tillstånd bostadsrättshavare till annan medlem uthyr lägenheten eller däri stadigvarande inrymmer främmande person.

4.o) Om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 24§ 2:dra stycket skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavaren.

5.o) Om i fall, då jämlikt 24§ 3:dje stycket bostadsrättshavare är pliktig lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig ursäkt ej kan visas.

6.o) Om bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilande ej förut här ovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningens av synnerligen vikt.

Finnes i falls som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrättshavaren till last vara av ringa betydelse får han ej skiljas från lägenheten.

Innan uppsägningen sker av anledning, som i 1, 4 eller 5 sägs, är bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. I övriga fall äger bostadsrättshavaren kvarsitta till den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen.

Huru bostadsrätt sedan, bostadsrättshavaren skilts från lägenheten, skall försäljas, omförmäles i 53 § bostadsrättslagen.

Då avtal hävts enligt 26 § eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§28

Därest föreningen äger bostadshus, som uppförts eller ombyggt med stöd av statligt tertiär- och/eller tilläggs lån, skall intill dess dylikt lån till fullo guldits eller avskrivits följande gälla:

Avgift, särskilt tillskott eller hyra får icke uttagas, med högre belopp än Kungl. Bostadsstyrelsen medgivit, dock får ersättning för ökade värmekostnader uttag enligt bostadsstyrelsens godkända grunder.

Bostadsrättshavare får icke utan styrelsens medgivande överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.

Föreningens stadgar får ej ändras utan Kungl. Bostadsstyrelsens godkännande.

Ersättning till styrelseledamot eller anställd må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skälig ersättning för utfört arbete.

En ledamot för styrelsen jämte suppleant utses av förmedlingsorganet i Hofors kommun eller någon dess myndighet och skall denna styrelseledamot eller suppleant vara närvarande vid styrelsesammanträde, för att styrelsen skall vara beslutsför.

En revisor jämte suppleant utses av förmedlingsorganet i Hofors kommun eller någon dess myndighet.

Revisorerna åligger det att tillse, att styrelsens beslut ej strider mot statlig lånemyndighets föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighets gjorda åtaganden.

Föreningen underkastar sig den kontroll, som Kungl. Bostadsstyrelsen eller kommunen kan vilja påfodra.

Vid likvidation skall envar medlem återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott skall detta överlämnas till förmedlingsorganet i Hofors kommun eller någon dess myndighet att användas till ändamål, som Kungl. Bostadsstyrelsen kan godkänna.

§29

Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem, skall, där de ej angå fråga om nyttjanderätts förverkande, hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lagen om skiljemän.

§30

I allt varom ej här ovan stadgats gäller lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Att dessa stadgar blivit å konstituerade föreningsstämma den 19 maj 1958 av föreningens medlemmar antagna, undertecknande styrelseledamöter.