

Stadgar för Brf Nobelgården, Malmö

Om firma och ändamål

§ 1. Föreningen har till ändamål att till främja medlemmarnas ekonomiska intressen, äga och förvalta fastigheten Poppelns 4 i Malmö, samt att medlemmarna i denna upplåta bostäder och två befintliga lokaler under nyttjanderätt för obegränsad tid.

§ 2. Nyttjanderätten som tillkommer medlem benämnes bostadsrätt, medlem benämnes bostadsrättshavare.

§ 3. Styrelsen skall vara placerad i Malmö.

Om medlemskap

§ 4. Medlemskap i föreningen kan beviljas varje myndig fysisk person med ordnad ekonomi och goda referenser. Juridiska personer får ej godkännas. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Ansökan om medlemskap sker skriftligen och prövas av styrelsen.

§ 5. Ansökan om utträde sker skriftligen till styrelsen. Medlemskapet kvarstår tills dess styrelsen beviljat utträde.

§ 6. Medlemskap får ej vägras den till vilken bostadsrätt övergått till följd av giftorätt eller arv.

§ 7. Vid överlåtelse av bostadsrätt kan medlemskap inte vägras om de villkor stadgarna föreskriver uppfylls.

§ 8. Om medlem har överlåtit sin bostadsrätt till person som antagits som medlem, eller till föreningen, eller om bostadsrätten till följd av uppsägning enligt kap. 7 § 26 i lagen om bostadsrättsföreningar försålts, anses vederbörande ha utträtt ur föreningen.

Om bostadsrätt

§ 9. Lägenhet får brukas endast av medlem. Om bostadsrätt överlåtit får den nye innehavaren inte bruka bostaden förrän medlemskap beviljats.

§ 10. Månadsavgiften, som ska täcka löpande utgifter för fastighetens förvaltning och underhåll, beräknas på lägenheternas andelsvärde. Värmeavgift beräknas på lägenhetens volym. Avgifterna erlägges månadsvis i förskott.

§ 11. För att säkra underhåll av föreningens fastighet bildas en yttre reparationsfond genom årliga avsättningar, baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplanering.

§ 12. Utöver i § 10 nämnda avgifter uttages följande avgifter vars storlek fastställs genom styrelsebeslut:

* En administrativ avgift vid överlåtelse av bostadsrätt. Högst 2,5% av basbeloppet.

* Avgift för namnskyld vid inträde i föreningen.

* En administrativ avgift vid pantförskrivning av bostadsrätt. Högst 1 % av basbeloppet.

* Avgift för kabel-TV: Täckande de avgifter föreningen betalar till kabel-TV företaget den är ansluten till.

Om Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

§ 13. Det åligger bostadsrättshavaren att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott stånd. Detta gäller samtliga utrymmen inne i lägenheten liksom fönsterbågar invändigt och fönsterglas, brevinkast, ringklocka och dörrhandtag på lägenhetsdörr.

Föreningen svarar för reparationer på installationer för VVS, elektricitet och gas som installerats genom föreningens försorg, liksom för reparationer och andra kostnader som uppstått genom brand eller vattenskada som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

§ 14. Bostadsrättshavare får inte utan tillstånd från styrelsen genomföra större ombyggnader i lägenheten, eller göra förändringar i fastigheten tillhörande system för vatten, avlopp, el och värme.

§ 15. Bostadsrättshavare är skyldig att bereda tillträde till lägenheten för inspektions- eller underhållsarbete, samt att i övrigt följa de föreskrifter styrelsen sätter upp. Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.

§ 16. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd upplåta lägenheten till nyttjande åt någon som inte är medlem i föreningen. Styrelsen åläggs att inta en restriktiv hållning gentemot andrahandsupplåtelse. Härvid skall som krav för begränsad klart angiven tid samt att bostadsrättshavaren har för avsikt att återflytta till lägenheten.

§ 17. Ansökan om tillstånd för tillfällig upplåtelse till icke medlem skall inges skriftligen till styrelsen. Till sådan ansökan bifogas uppgift om anledning för tillfällig upplåtelse, tidpunkt för upplåtelse, tidpunkt för medlems återinflyttning samt fullständiga personuppgifter och uppgift om referens för den tillfällige lägenhetsutnyttjaren.

§ 18. Nyttjanderätten till lägenheten förverkas och föreningen är berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning:

1 om bostadsrättshavaren dröjer med att erlagga månadsavgiften;

2 om lägenheten nyttjas till annat ändamål än vad den är avsedd för, och grannar därmed blir störda;

3 om bostadsrättshavaren utan styrelsens tillstånd upplåter lägenheten till annan än medlem;

4 om lägenheten vanvårdas, och vid underlåtenhet att utföra de underhållsarbeten som åligger bostadsrättshavaren;

5 om bostadsrättshavaren vägrar att ge tillträde till lägenheten enligt § 15 och inte kan visa giltig ursäkt för detta;

6 om bostadsrättshavare bryter mot ordningsreglerna och vägrar ta rättning.

Innan uppsägning får ske enligt punkterna 2,3,5,6 ska föreningen ge bostadsrättshavaren möjlighet att inom skälig tid vidta rättelse.

Sker uppsägning är föreningen berättigad ersättning för kostnader och uteblivna intäkter.

§ 19. Vid uppsägning är medlem skyldig att lämna lägenhet inom tidsperioder som i kap. 7 § 24 Bostadsrättslagen (BRL) specificerar för olika fall av uppsägning.

§ 20. I det fall uppsagd bostadsrättshavare inte på eget initiativ försäljer bostadsrätten skall föreningen begära att tingsrätten utser en god man för att ombesörja försäljningen av bostadsrätten på offentlig

auktion. Ur köpeskillingen tas därvid ersättning för kostnader som uppstått vid försäljningen, samt därefter ersättning till föreningen för av uppsagde bostadsrättshavaren orsakade kostnader eller uteblivna intäkter. Resterande belopp tillfaller bostadsrättshavaren, alternativt dennes kreditgivare.

Om styrelse och revision

§ 21. Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse bestående av fem personer som väljs på ordinarie årsmöte för en period av två år.

Vid samma tillfälle utses två styrelsesuppleanter för en tid av ett år.

Styrelseledamöterna avgår växelvis två respektive tre vartannat år.

Avgående styrelseledamot eller suppleant kan återväljas.

§ 22. Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och kassör.

Föreningens firma tecknas av ordinarie ledamöter, två i förening.

Styrelsen är beslutsmässig när minst tre ledamöter är närvarande om dessa är eniga om beslutet.

§ 23. Styrelsen fastställer storleken på de avgifter som anges i § 10 och 12.

§ 24. Föreningens räkenskaper, som ska föras på tydligt och lättfattligt sätt, ska omfatta kalenderår och vara färdiga för granskning den första februari påföljande år. Årsredovisningen ska innehålla förslag till användande av vinst eller täckande av förlust. Eventuell vinst ska balanseras eller fonderas på sätt årsmötet beslutar.

Föreningens värdehandlingar ska förvaras på betryggande sätt. Pengar som inte behövs för löpande kontanta utgifter ska deponeras i bank.

§ 25. Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper ska granskas av tre revisorer som utses på årsmötet för en tid av två år.

Vid samma tillfälle utses en revisorssuppleant för en tid av ett år.

Revisorerna avgår växelvis vartannat år. Avgående revisor eller revisorssuppleant kan omväljas.

Till revisorerna avlämnas vinst- och förlusträkning, balansräkning, förvaltningsberättelse och andra erforderliga handlingar för den tid revisionen omfattar.

Revisorerna har rätt att när som helst granska föreningens räkenskaper.

Om årsmöte/föreningsmöte

§ 26. Årsmöte ska hållas en gång om året under andra kvartalet. Extra föreningsmöte kan sammankallas för uppgivet ändamål efter styrelsebeslut, om en tiondel av medlemmarna eller en revisor begär det.

§ 27. Kallelse till årsmöte/föreningssammanträde ska ske genom anslag i varje trappuppgång inom fastigheten, och genom meddelande i samtliga lägenheters brevinkast. Kallelsen ska ange dagordning och delges tidigast fyra veckor och senast två veckor före sammanträdesdatum. Andra meddelanden ges till medlemmarna på samma sätt. Medlem som önskar lämna förslag till årsmöte skall göra detta senast den 15 februari.

Inför ordinarie årsmöte ska varje medlem tillsammans med kallelsen erhålla förvaltningsberättelse, balansräkning, vinst- och förlusträkning samt revisionsberättelse.

§ 28. Vid ordinarie årsmöte ska följande ärende behandlas:

- a) val av ordförande för sammanträdet;
- b) fråga om kallelse till sammanträdet behörigen meddelats;
- c) fastställande av röstlängd;

- d) val av två justeringsmän och rösträknare;
- e) styrelsens årsredovisning;
- f) revisorernas berättelse,
- g) fastställande av balansräkning och resultaträkning;
- h) beslut om vinst- och förlustdisposition;
- i) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
- j) fråga om arvode åt föreningens funktionärer;
- k) val av styrelseledamöter och suppleanter;
- l) val av revisor och suppleant;
- m) övriga ärenden som upptagits i kallelsen.

§ 29. På årsmöte/föreningsmöte har varje bostadsrättshavare en röst. Den som har skulder till föreningen äger icke rösträtt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan bostadsrättshavare. Make/sambo får föra sin partners talan via fullmakt. I övrigt får endast den som själv är bostadsrättshavare utöva rösträtt via fullmakt.

Omröstning vid årsmöte/föreningsmöte sker öppet om inte någon röstberättigad begär sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning, övriga frågor genom ordförandens utslagsröst.

De fall då kvalificerad majoritet erfordras anges i lagen om ekonomiska föreningar och i BRL. Vid årsmöte/föreningsmöte skall protokoll föras. Senast tolv dagar efter mötet ska protokoll finnas tillgängligt för medlem hos styrelsens sekreterare.

Om föreningens upplösning

§ 30. Om föreningen upplöses ska dess behållning fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas andelsvärden.

§ 31. Tvister inom föreningen ska hänskjutas till avgörande av skiljeman enligt lagen om skiljeman, eller i förekommande fall av hyresnämnden.

§ 32. Då tvist uppstår inom föreningen eller gentemot icke medlem, eller om situation uppstår som inte finns reglerad i dessa stadgar ska gällande bostadsrättslag tillämpas.