

Margareta Johansson

STADGAR FÖR BRF RÅKOSTJÄRNET NR 1.

1. Föreningens firma och ändamål.

§ 1.

Föreningen vars firma är BRF RÅKOSTJÄRNET NR 1, har till ändamål att äga och förvalta bostadshus i Göteborg. Föreningen skall främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lokaler till nyttjande utan begränsning till tiden. Denna rätt inom föreningen kallas bostadsrätt, och medlem kallas bostadsrättshavare.

2. Medlemsskap och upplåtelse.

§ 2.

Föreningens medlemmar utgöres av fysiska personer, som efter ansökan därom, av styrelsen antagits till medlemmar.

Inträde i föreningens hus beviljas person som erhåller bostadsrätt i föreningens hus.

Ansökan om medlemsskap göres skriftligt på fastställt formulär. Av ansökan skall framgå om det sökta medlemsskapet anknyter till bestämd bostadsrätt. Den som innehar bostadsrätt skall styrka innehavet. Skall bostadsrätten företrädas av flera än en medlem, bör det framgå av medlemsansökan, vem föreningen i första hand bör kontakta i angelägenheter som rör bostadsrätten.

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

För varje bostadsrättshavare skall bostadsrättsbevis utfärdas, där genom styrelsens försorg anteckningar skall göras om verkställda inbetalningar enl. §§ 3-6.

3. Avgifter och fonder.

§ 3.

Vid inträde i föreningen skall varje medlem till föreningen erlägga en avgift av kr: 100:-.

Föreningen kan dessutom besluta om att ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall erläggas till föreningen.

§ 4.

Grundavgiften för bostadsrätt beräknas efter lägenhetens andelsvärde. Andelsvärdet är lika med det uppskattade värdet av lägenheten i förhållande till värdet på alla lägenheterna i föreningens hus.

Vid försäljning av lägenhet 36 äger styrelsen rätt att bestämma en upplåtelseavgift.

§ 5.

Årsavgift skall erläggas för bestridande av löpande utgifter, såsom räntor, amorteringar på lån, skatter, försäkringspremier, förvaltningskostnader, underhåll av gemensamma och allmänna utrymmen, uppvärmning, vatten, el.kraft och renhållning m.m.

I årsavgiften skall även ingå avsättning till yttre och inre reparationsfonder samt till reservfond.

Årsavgiften beräknas efter lägenhetens andelsvärde.

Särskilt tillskott, räknat på lägenhetens andelsvärde, får efter beslut på föreningssammanträde, avkrävas bostadsrättshavare till tackande av opåräknade utgifter.

Särskilt tillskott får inte för något räkenskapsår överstiga 10 % av andelsvärdet eller krävas tidigare än tre månader från det att beslut fattats.

§ 6.

Inom föreningen skall följande fonder finnas:

Fond för inre underhåll.

Fond för yttre underhåll.

Reservfond.

Till fonden för inre underhåll avsättes årligen ett belopp motsvarande 1 % av andelsvärdet. På fonden innestående medel disponeras av bostadsrättshavaren.

Till fonden för yttre underhåll avsättes årligen ett belopp motsvarande minst 1 % av andelsvärdet.

Reservfonden bildas genom en årlig avsättning av minst 0,1 % av andelsvärdet, dock lägst 5 % av föreningens årsvinst. Avsättning till reservfonden skall ske till dess att fonden uppgår till minst ett belopp motsvarande 5 % av samtliga andelsvärden, dock lägst det belopp som stadgas i föreningslagen.

§ 7.

Utöver i §§ 3-6 upptagna avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller medlem.

4. Styrelse och revisorer.

§ 8.

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse bestående av lägst tre, högst fem ledamöter, vilka väljes på ordinarie föreningsstämma för tiden två år i taget. För samma tid utses samtidigt två suppleanter. Mandattiden för ordinarie ledamöter och suppleanter bestämmes så att hälften av dem skall avgå vid därpå följande föreningsstämma. Frågan om vilka som skall avgå första gången avgöres genom lottning. Avgående ledamot får omväljas.

Styrelsen skall ha sitt säte i Göteborg.

För styrelsens medlemmar skall en ansvarsförsäkring tecknas.

§ 9.

Styrelsen utser två personer, (ledamot, styrelsesuppleant eller annan person) att var för sig teckna föreningens firma.

§ 10.

Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör, sekreterare och fastighetskontrollant.

§ 11.

Styrelsen är beslutsför när mer än hälften av dess ledamöter är närvarande. För beslut fordras att minst tre ledamöter är ense.

§ 12.

På styrelsen ankommer det att fastställa grundavgift och årsavgift, samt ersättning för teckningsrätt, och att även bestämma i vilken ordning beloppen skall erläggas.

§ 13.

Styrelsen äger ej utan föreningsstämmans bemyndigande rätt att försälja, nedriva, ombygga eller belåna /inteckna/ föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller icke utöver två år.

§ 14.

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

§ 15.

Föreningens räkenskaper skall avslutas för kalenderår. Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisor avlämna preliminär förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

§ 16.

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i sin årsredovisning avge redogörelse för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning

§ 17.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses vid ordinarie föreningsstämma två revisorer och en revisorsuppleant för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisorerna att en gång om året före ordinarie föreningsstämma, verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt att dessutom minst en gång i kvartalet granska föreningens kassa och inneliggande värdehandlingar.

Revisorer skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman, och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

5. Föreningsstämma.

§ 18.

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före mars månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen eller revisorerna finner omständigheterna därtill föranledda eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med avgivande av ändamål med stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden skall ske genom anslag på lämplig plats inom föreningens lokaler. Kallelse till stämman skall uppta de ärenden som skall föredras.

Medlem som inte bor inom fastigheten skall kallas på hemadress.

Anslag skall vara uppsatt och skriftlig kallelse utsänd senast tre veckor före stämman.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast en vecka före stämmans hållande.

§ 19.

På ordinarie föreningsstämma skall följande punkter förekomma:

- a/ Val av ordförande vid stämman.
- b/ Val av två justeringsmän.
- c/ Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- d/ Fråga om kallelse behörigen skett.
- e/ Styrelsens årsredovisning.
- f/ Revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande.
- g/ Fastställande av balansräkning.
- h/ Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i/ Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j/ Fråga om antal styrelseledamöter.
- k/ Fråga om arvode för det löpande året.
- l/ Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- m/ Val av revisorer och revisorsuppleant.
- n/ Fråga om tillsättande av valberedning.
- o/ Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

På extra föreningsstämma skall endast de ärenden förekomma som utlysts och angivits i kallelsen.

Kallelse till extra stämma sker på samma sätt som till ordinarie stämma, senast sex dagar före stämmans hållande.

Styrelsen skall på samma sätt, senast fem dagar före ordinarie stämma, i förekommande fall anslå de ärenden som enligt § 19 punkt o/, skall behandlas vid stämman.

§ 20.

Vid föreningsstämma har den fysiska person som enligt § 2 är medlem i föreningen en röst. Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av annan medlem som befullmäktigat ombud. Person som tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll får företräda denne som ombud. Ingen får vara ombud för mer än en medlem. Medlem mot vilken föreningen vidtagit åtgärder med stöd av § 35 äger inte rösträtt.

§ 21.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet såvida inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

§ 22.

Valbara till uppdrag, som avses i § 19 punkt l/ och n/, är personer som anges i lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen, samt den som tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll.

6. Övergång och avsägelse av bostadsrätt.

§ 23.

Bostadsrätt får upplåtas endast åt medlem i föreningen. Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller beräknas antagas som medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit efter 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 inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemsskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

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

§ 24.

Bostadsrättshavare som vill överlåta sin bostadsrätt, skall inlämna skriftlig anmälan härom till bostadsrättsföreningen, med angivande av överlåtelsedag och övriga villkor. Anmälan skall vara personligt undertecknad av bostadsrättshavaren och namnteckningen bevitnad.

§ 25.

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåtits, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina egna förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen göres skriftligt till styrelsen; namnteckningen skall vara bevitnad. Om avsägelse sker, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid tillfälle som angivits i avsägelsen.

§ 26.

Hur i vissa fall bostadsrättsföreningen kan vara skyldig att lösa bostadsrätt stadgas om i lagen om bostadsrättsföreningar.

7. Föreningens och bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

§ 27.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bångar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller

av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren äger inte utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom, eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts, dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Fjärde styckets första punkt äger motsvarande tillämpning beträffande kostnader för desinficering om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 28.

Föreningen svarar för yttre underhåll och för reparationer på stamledningar för avlopp, värme, elektrisk kraft och vatten. Föreningen svarar också för reparation i anledning av brand- eller vattenskada som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

§ 29.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar och hålla noggrann tillsyn över allt vad som åligger honom.

Gods som veterligen eller med skäl kan tänkas vara behäftat med ohyra, får inte införas i lägenheten.

§ 30.

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten enligt ovan, kan tingsrätten förordna om handräckning.

§ 31.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem, utom i vissa fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om styrelsen lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 32.

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

§ 33.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som

är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 34.

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten, är bostadsrättshavaren ansvarig för att underrättelse därom ofördröjligen görs hos styrelsen. Kostnader, som kan förorsakas genom att bostadsrättshavaren eller annan inte kan eller inte får bebo lägenheten under den tid arbeten med desinfektionsåtgärder pågår, skall betalas av bostadsrättshavaren själv.

§ 35.

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift som faller till betalning innan lägenheten får tillträdas, äger styrelsen, om rättelse ej skett dessförinnan, rätt att förklara avtalet upphävt. Samma regel gäller ersättning för teckningsrätt. Anmaning sker i båda fallen genom rekommenderat brev.

Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 36.

Nyttjanderätt till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad 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 sin betalningsskyldighet, eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det den är avsedd för och avsevärt men därigenom kan förorsakas föreningen eller annan medlem.
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd eller samtycke upplåter lägenheten i andra hand.
4. om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavare eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 27 skall iakttas vid lägenhetens begagnande, eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare.
5. 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 skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
6. om i strid med § 30 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltigt skäl.
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

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

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i ovanstående paragraf får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

Uppsägning skall ske skriftligt eller med vittnen, om inte skriftligt erkännande om uppsägning lämnas.

§ 37.

Sker uppsägning med anledning av punkterna 1,4 eller 6 i paragraf 36, är bostadsrättshavaren skyldig att genast flytta. I övriga fall får bostadsrättshavaren bo kvar till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet, som inträffar närmast efter tre månader efter uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att flytta tidigare.

§ 38.

Om hur bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten, skall försälgas, omtalas i bostadsrättslagen, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommit överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist, för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar, blivit botad.

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

§ 39.

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

8. Övrigt.

§ 40.

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till grundavgifterna.

§ 41.

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar lagen den 14 maj 1971 om bostadsrätt och lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar. Har föreningen statligt bostadslån som ej slutbetalats eller avskrivits, gäller vidare de föreskrifter som kan utfärdas som villkor för erhållande av sådant lån. Om sådana villkor innebär att kommunen skall utse en styrelseledamot och en revisor samt suppleanter för dessa, skall den av kommunen utsedda styrelseledamoten och hans suppleant för tiden fram till och med avlämningsstämma, inräknas i det antal som utses av föreningsstämman. Av kommunen utsedd revisor och suppleant för denne, skall inte inräknas i det antal som skall utses enligt § 17.

Ovanstående stadgar är en ombearbetning av stadgar antagna vid konstituerande sammanträde med föreningens medlemmar den 9/12 1954. Stadgarna har tidigare ändrats med ändringsdatum 1991-08-28.

.....*Olaf Spångberg*.....

Olaf Spångberg / Ordf.

.....*Lennart Johansson*.....

Lennart Johansson / Kassör