

779000-078.5

STADGAR.

Föreningens firma och ändamål.

§ 1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen *Orten*
Norberg

§ 2.

Föreningen har till ändamål att uppföra och besitta bostadshus beläget å tomter nr ¹³³ i kv. *Norberg by*
med adr. nr vid *Kornstugatan*

..... i Norbergs ~~köping~~ ^{Köping} för att däri åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt, och medlem, som innehar bostadsrätt, benämnes bostadsrätts-havare.

§ 3.

Styrelsen skall hava sitt säte i Norbergs Köping

Medlemskap.

§ 4.

Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen till och prövas av styrelsen.

Den, till vilken bostadsrätt övergått på grund av gifträtt eller arv, får ej vägras inträde såsom medlem. Medlemskap får ej heller förvägras, där bostadsrätt på grund av testamente övergått till testamentsgivarens make, skyldeman inom arvslederna, adoptivbarn eller adoptant.

I andra fall än som i 2:dra stycket sägs, får den, som är försatt i konkurs, icke antagas till medlem i föreningen.

Har bostadsrätt överlåts till någon som ej är medlem eller övergått till någon annan än den, som enl. best. i 2 st. är berättigad till medlemskap får inträde i föreningen icke vägras honom, såvida han skäligen bör tagas för god såsom medlem och hinder icke möter på grund av städgande i 3:dje stycket.

Avgifter.

§ 5.

Grundavgift, som beräknas efter varje lägenhets andelsvärde, må ej understiga 2...% av nämnda värde. 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 bestående av löpande utgifter, såsom räntor och amortering å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning m. m., så ock för avsättning till reparationsfond. Årsavgiften betalas i förskott för kalenderkvartal eller kalendermånad.

Avgift för räntor och amorteringar beräknas efter resp. lägenhets skuldsomma. Ersättning för värme och varm vatten utgår efter lägenhets kubikinhåll. Övriga avgifter beräknas efter lägenhets andelsvärde.

Bostadsrättshavare, i vars lägenhet drives rörelse, som medför större vattenförbrukning än den för lägenheten normalt beräknade, skall utgiva ersättning för den så-

lunda överskjutande vattenmängden och dess eventuella uppvärmande enligt grunder, som föreningens styrelse i samråd med bostadsrättshavaren äger bestämma.

Årsavgifternas belopp fastställas å ordinarie förenings-sammanträde.

Jfr § 27 a).

§ 7.

Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare efter beslut å förenings-sammanträde avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde.

Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga två procent å andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

§ 8.

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

Om fonder och användning av årsvinst.

§ 9.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

a) Fond för yttre reparationer.

b) Reservfond.

Fonden för yttre reparationer är avsedd att möta omkostnaderna för sådana större föreningen åliggande reparationer, vilka icke lämpligen kunna bestridas ur årsavgifterna eller andra löpande inkomster. Av årsavgifterna skall minst ett belopp, motsvarande 0,1 procent av samtliga andelsvärden årligen avsättas till denna fond.

Reservfonden bildas genom årlig avsättning av minst 0,1 procent av andelsvärdet. Dylik avsättning skall ske, in- till dess reservfonden uppgår till minst ett belopp, motsvarande 5 procent av samtliga andelsvärden. Nedgår re-

servfonden under detta belopp, skall stadgad avsättning till densamma åter vidtaga och fortsättas, tills fonden ånyo uppgår till nämnda belopp.

Styrelse och revisorer.

§ 10.

Föreningens angelägenheter handhavas av en styrelse, bestående av tre eller fem ordinarie ledamöter jämte en eller två suppleanter, allt eftersom föreningen för varje år beslutar. Styrelsen väljes å ordinarie förenings- sammanträde, de ordinarie ledamöterna för en tid av två år och suppleanterna för en tid av ett år. Såväl ordinarie ledamöter som suppleanter kunna återväljas.

De ordinarie ledamöterna avgå, om de äro tre, växelvis en resp. två, och om de äro fem, växelvis två resp. tre vartannat år. Första gången val sker, bestämmes turen för avgången genom lottning.

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

Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och kassaförvaltare.

Styrelseledamöterna äga att sig emellan fördela göromålen så som de anser lämpligt, och svara en för alla och alla för en för av dem omhändertämda medel.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Jfr § 27 c).

§ 11.

Styrelsen ävensom firmatecknare äga att själva eller genom ombud ej mindre 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 ävensom att bestämma den ordning, vari avgifter till föreningens skola erläggas.

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

Styrelsen äger ej utan förenings- sammanträdes bemyndigande försälja, nedriva, ombygga eller belåna (inteckna) föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gälder icke utöver två år.

Styrelsen ansvarar för att handelsböcker för föreningen föras i enlighet med bokföringslagen av den 31 maj 1929.

Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår.

Före januari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

Styrelsen vare skyldig att minst åtta dagar före ordinarie sammanträde hava för medlemmarna tillgänglig årsberättelse, vinst- och förlust- samt balansräkning ävensom förslag till inkomst- och utgiftsstat för löpande året.

Styrelsen skall en gång varje år innan förvaltningsberättelsen avgives, besiktiga föreningens fastighet och övriga tillgångar.

§ 12.

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av en eller två å förenings- sammanträde valda revisorer, utsedda för en tid av ett år.

På samma sätt och för samma tid utses två revisors- suppleanter därest föreningen så beslutar.

Det åligger revisorerna att före ordinarie förenings- sammanträde verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt att deltaga i styrelsens i § 11 omnämnda besiktning. Dessutom åligger det den ene av re-

visorerna att minst en gång i kvartalet granska föreningens kassa jämte tillhörande verifikationer.
Jfr § 27 d) och e).

Föreningssammanträden.

§ 13.

Ordinarie föreningssammanträde skall hållas en gång om året före mars månads utgång.

Extra sammanträde hålles, då styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda, och skall av styrelsen utlysas, då revisorerna eller minst $\frac{1}{10}$ av de röstberättigade medlemmarna därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas å sammanträdet behandlat.

Kallelse till föreningssammanträde och andra meddelanden skola ske genom mellan medlemmarna cirkulerande lista eller genom brev med allmänna posten. Kallelse till sammanträde skall angiva de ärenden, vilka skola förekomma på sammanträdet. Kallelselistan skall cirkulera och de skriftliga kallelserna vara för befordran avlämnade till allmänna posten senast åtta dagar före sammanträdet.

§ 14.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningssammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst fjorton dagar före sammanträdet hållande.

§ 15.

På ordinarie föreningssammanträde skola förekomma följande ärenden:

- Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- Val av ordförande.
- Val av justeringsmän.

d) Fråga om kallelse till sammanträdet behörigen skött.

e) Styrelsens förvaltningsberättelse.

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 sammanträdet angivna.

På extra föreningssammanträde skola förekomma endast de ärenden, för vilka sammanträdet utlysts och vilka angivits i kallelsen till detsamma.

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

§ 16.

A sammanträde fört protokoll skall senast tio dagar efter sammanträdet vara hos styrelsen tillgängligt.

§ 17.

Medlems rätt att delta i föreningens angelägenheter utövas å föreningens sammanträden, 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 på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

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

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

De fall - bland andra fråga om ändring av dessa stadgar - då särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, omförmålas i 42 och 43 §§ i lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Jfr § 27 h).

Om bostadsrätt.

§ 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 sterhusdelägare efter bostadsrättshavare äga utöva bostadsrätt utan att vara medlemmar i föreningen omförmåles i 26 § i lagen om bostadsrättsföreningar.

Jfr § 27 b).

§ 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 förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen; namnteckningen skall vara bevittnad.

Skär 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 omförmåles 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.

Bostadsrättshavare äger icke utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd ändring i lägenheten.

Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhetens begagnande 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, som påkallas. Föreningen skall iakttaga, att lägenhetsinnehavare därvid försäkas minsta möjliga olägenhet.

Bostadsrättshavare äger att åt annan upplåta lägenheten till begagnande, 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.

Jfr § 27 b).

Bostadsrättshavare åligger att på egen bekostnad hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott stånd. Föreningen svarar för reparationer å de stamledningar för avlopp, för lägenhetens försedde med värme, gas, elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen förses; så ock för reparationer i anledning av brand- och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare, gas-, vatten- och avloppsledningar till den de befinna sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhets ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innan dörrar; dock så att föreningen ansvarar för målningen av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster.

Underlåter bostadsrättshavare att i rätt tid fullgöra inbetalning av 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 såhunda hävts, kan inbetalt belopp ej återfordras, och äge föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada som ej ersatts genom inbetalt belopp.

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

1:o Om bostadsrättshavare dröjer med erläggande av grundavgift, årsavgift eller särskilt tillskott utöver fjor-

ton dagar från det föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom 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 än 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 23 § 2:dra stycket skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavare.

5:o Om i fall, da jämlikt 23 § 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 föreningen av synnerlig vikt.

För en fall, som denna paragraf avser, vad som lages bostadsrättshavaren till last vara av ringa betydelse, får han ej skiljas från lägenheten.

Innan uppsägning sker på grund av förhållande, som under 2-6 sägs, skall föreningen hava berett bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.

Uppsägningen skall ske skriftligen eller med vittnen, såvida icke skriftligt erkännande om uppsägningen lämnas.

Sker uppsägning av anledning, som i 1, 4 eller 5 sägs, är bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. I övriga fall äger bostadsrättshavaren kvarsitta till den far dag 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 25 § eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 27.

Därest föreningen äger bostadshus, som uppförts eller ombyggt med stöd av statligt tertiär- och/eller tilläggs-lån, skall följande gälla:

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

a) avgift, särskilt tillskott eller hyra icke uttagas med högre belopp än bostadsstyrelsen medgivit, dock att ersättning för ökade värmekostnader får uttagas enligt av byggnadslånebyrån godkända grunder;

b) bostadsrättshavare icke utan styrelsens medgivande överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.

Därest statligt tertiär- eller tilläggs-lån beviljas för eningen i sådan omfattning, som kooperativt företag kan erhålla skall vidare gälla

c) En ledamot av styrelsen jämte suppleant utses av förmedlingsorganet i Norbergs Köping eller någon dess myndighet och skall denna styrelseledamot eller suppleant vara närvarande vid styrelsesammanträde, för att styrelsen skall vara beslutförf.

d) En revisor jämte suppleant utses av förmedlingsorganet i Norbergs Köping eller någon dess myndighet.

e) Revisorerna åligger det att tillse, att styrelsens beslut ej strider mot statlig länemyndighets föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighet gjorda åtaganden.

f) Föreningen underkastar sig den kontroll, som bostadsstyrelsen eller kommunen kan vilja påfordra.

g) Vid likvidation skall envar medlem återbetomma

högst, det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, skall detta överlämnas till förmedlingsorganet i Norbergs Köping eller någon dess myndighet att användas till ändamål, som bostadsstyrelsen kan godkänna.

h) Föreningens stadgar få ej ändras utan bostadsstyrelsens godkännande.

§ 28.

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.

§ 29.

I allt varom ej här ovan stadgats gäller lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar och lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Att dessa stadgar blivit å konstituerande sammanträde den 12. mars 1953 av föreningens medlemmar antagna, betyga undertecknade styrelseledamöter.

Norberg.... den 12-3. 1953

Arvid Bergström

Janne Bergström

Sven Bergström

Egenhändiga namnteckningarna bevittna:

Barbro Bergström