

Föreningens Firma och ändamål.

§ 1.

Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Surte Norra", Surte

§ 2.

Föreningen skall hava till ändamål att förvärva (unnföra), besitta och förvalta bostadshus i Nödinge socken, samt att i föreningen tillhöriga hus åt sina medlemmar eller vissa bland dem upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för oberränsad tid.

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

§ 3.

Styrelsen skall hava sitt säte i Surte.

Medlemskap.

§ 4.

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

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

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

Har bostadsrätt överlåtit 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 vägras honom, såvida han skäligen bör tagas för god såsom medlem och hinder icke möter på grund av stadgandet i 3 stycket.



§ 5.

Medlem, som ej är bostadsrättshavare, kan efter beslut å föreningssammanträde uteslutas, om han förfar bedrägligt mot föreningen eller eljest företager handling, som skadar dess intressen.<sup>2</sup>

AVKÖPEN.

Medlem som köper bostadsrätt till föreningen skall erlägga en inträdesavgift av femtio (50) kronor.

§ 7.

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

§ 8.

Föreningen må besluta, att ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall erläggas till föreningen.

§ 9.

För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av lönande utgifter, såsom räntor och amorteringar å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning m.m., så ock för avsättning till de i § 13 omnämnda reparationsfonderna.

Årsavgiften, utom i vad avser ersättning för värme och varmvatten, skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Ersättning för värme och varmvatten beräknas efter lägenhets kubikinnehåll.

§ 10.

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

Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga tio (10) procent å andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskott fattades.

§ 11.

Utöver i §§ 6-10 omförmälda avgifter får avgift till förening-  
en icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

§ 12.

Därest statligt tertiärlån eller tilläggs lån beviljas förening-  
en får under en tid av 10 år, räknat från den dag, som Statens Bygg-  
nadslånebyrå bestämmer, dock längst intill dess lånet blivit till ful-  
lo guld, det i §§ 9 och 10 ovan angivna avgifter icke uttagas till  
högre belopp än Byggnadslånebyrån medgivit, ej heller får under sagda  
tid bostadsrättshavare utan medgivande av föreningens styrelse överlå-  
ta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet eller högre

hyra uttagas för lägenhet, butik eller annat utrymme i föreningens  
fastighet än som Byggnadslånebyrån fastställt.

Om fonder och användning av årsvinst.

§ 13.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

a/ Reservfond;

b/ Dispositionsfond;

a/ Till reservfonden skall avsättas minst 10 % av föreningens  
årsvinst till dess fonden uppgår till minst 10 % av fastig-  
hetskostnaden. Nedgår reservfonden under detta belopp,  
skall stadgad avsättning till densamma åter vidtagas och  
fortsättas, tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent  
av fastighetskostnaden.

b/ Dispositionsfonden bildas av det överskott, som kan uppstå  
på föreningens verksamhet. Ur denna fond bestrides omkost-  
naderna för större extra reparationer och moderniseringsar-  
beten, utgifter för förvaltningen, hyresförluster och andra  
förluster å föreningens rörelse, ävensom andra beslutade  
kostnader för medlemmarnas trevnad i den mån annorlunda icke  
föreskrivits vid beslutet.

§ 14.

Föreningens angelägenheter handhaves av en styrelse om tre personer, varav två väljas på ordinarie föreningsammanträde för en tid av ett år och den tredje utses av Nödinge kommun.

Vid samma tillfälle utses en styrelsesuppleant av föreningen och en av kommunen.

Styrelsen är beslutför, om den av kommunen eller dennes suppleant samt en av de övriga styrelseledamöterna äro närvarande.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser inom sig två firmatecknare vilka gemensamt teckna firman.

§ 15.

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 styrelse ankommer att till beloppen fastställda grundavgift och årsavgifter samt ersättning för teckningsrätt ävensom att bestämma den ordning, vari beloppen skola erläggas.

Styrelsen skall förvalta föreningens fastigheter genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken också själv behövs vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem av föreningen.

Styrelsen äger icke utan föreningsammanträdes bemyndigande försälja, uthyrva, ombygga eller belåna (inteckna) föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller icke utöver två år.

Styrelsen ansvarar för att handelsböcker för föreningen föras i enlighet med bokföringslagen 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 skall en gång varje år innan förvaltningsberättelsen avgives besiktiga föreningens fastigheter och övriga tillgångar.

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av två revisorer varav en med en suppleant väljes på ordinarie föreningssammanträde och en utses av kommunen med en suppleant för en tid av ett år.

2  
—  
Det åligger revisorerna att en gång om året före ordinarie föreningssammanträde verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt att dessutom minst en gång i kvartalet granska föreningens kassa och inneliggande värdehandlingar ävensom att delta i styrelsen i § 15 omnämnda besiktning.

#### Föreningssammanträden.

#### § 17.

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

2  
Extra sammanträde hålles då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall av styrelsen utlysas då revisorerna eller föreningens röstberättigade minst 1/10 av 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 anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till sammanträde skall angiva de ärenden, som skola förekomma på sammanträdet. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen skola vara uppsatta och de skriftliga kallelserna för befordran avlämnade till allmänna posten senast åtta dagar före sammanträdet.

#### § 18.

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

På ordinarie föreningssammanträde skola förekomma följande

ärenden:

- a/ Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b/ Val av ordförande.
- c/ Val av justeringsmän.
- d/ Fråga om kallelse till sammanträdet behörigen skett.
- 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 arvode för löpande året.
- k/ Val av styrelseledamöter och suppleant.
- l/ Val av revisorer och suppleant.
- m/ 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 ordförande blivit utsedd föres ordet av styrelsens ordförande eller, vid förfall till denne, av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna eller suppleanten.

§ 20.

Sedan bostadsrätt upplåtits åt minst fem medlemmar, skola i fråga om fattande av föreningsbeslut allenast bostadsrättshavare vara att anse som medlemmar; dock ej då fråga är om beslut, varigenom inskränkning sker i de medlemmars rätt, vilka ej äro bostadsrättshavare.

Den som häftar för oguldna avgifter, äger ej röstorätt.

Varje röstberättigad äger en röst.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

De som äro förenade i en bostadsrättsförening utöva sin bostadsrätt genom befullmäktigad församling.

Om bostadsrätt utövas genom befullmäktigad församling, skall befullmäktigad utöva bostadsrätt för sin egen räkning.

Omröstning vid föreningsammansättande sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten 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 fordras för giltighet av beslut, omförmäles i 42 och 43 §§ i lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen den 25 april 1939 om bostadsrättsföreningar.

#### Om bostadsrätt.

##### § 21.

Bostadsrätt får unnlätas allenast åt medlem i föreningen.

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

##### § 22.

Överlåtelse skall vara skriftligen avfattad och försedd med överlåtarens egenhändiga, bevittnade namnunderskrift.

§ 23  
Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Bostadsrättshavare äger efter två år från det bostadsrätten upplåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliwa fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelse; namnteckningen skall vara bevitnad.

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

#### § 24.

Huru i vissa fall bostadsrättsförening kan vara skyldig att lösa bostadsrätt, samt huru därvid skall tillgå omförmäles i 27, 30 samt 35 - 40 §§ i lagen om bostadsrättsföreningar.

#### § 25.

Förtenvar bostadsrättshavare skall utfärdas bostadsrättsbevis, varigenom styrelsens försorg skall göras anteckning om verkställda inbetalningar för bostadsrätten enligt §§ 6 - 10 här ovan.

#### § 26.

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

Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhets 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 därpå, att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av hans husfolk och av dem, som av honom inrymts i lägenheten.

2  
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 lägenhetens innehavare försakas minsta möjliga olägenhet.

Bostadsrättshavare äger att å 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.

§ 27.

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 förseende med värme, gas, elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen försetts; så ock för reparationer i anledning av brand- och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

§ 28.

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten, är bostadsrättshavaren ansvarig för att underrättelse därom ofördröjligen göres hos styrelsen.

Angående kostnaderna för desinfektionsåtgärder och dithörande åger styrelsen fatta beslut.

§ 29.

Underlåter bostadsrättshavare att i rätt tid fullgöra inbetalning å grundavgift eller ersättning för teckningsrätt, som förfaller till inbetalning före det tillträde av lägenheten får ske, åger styrelsen, där ej rättelse sker inom en månad efter anmaning och ej heller med styrelsens medgivande tillträde ågt rum, förklara avtalet som upplåtelse hävt. Anmaning sker genom rekommenderat brev.

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

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

*ANGÅENDE UPPSÄGNING*  
1:o/ Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, ersättning för teckningsrätt, 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 av dess medlemmar.

3:o/ Om utan tillstånd av styrelsen bostadsrättshavaren till annan än medlem upplåter lägenheten till begagnande eller han, utan att vara därtill berättigad, i lägenheten 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 26 § 2 st. skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavare.

5:o/ Om i fall, där jämlikt 26 § 3 st. bostadsrättshavaren är pliktig att lämna tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig ursäkt ej kan visas.

*JOUR- TÄNKT M.M.*  
6:o/ Om bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilande ej förut här-  
ovan nämnd förpliktelse vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

7:o/ Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrättshavaren till last vara av ringa betydelse, får han ej skiljas från lägenheten.

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

Uppsägning 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 öfriga fall ska bostadsrättshavaren kvarstå till den fardag enligt hyreslagen, som tillfaller näst efter tre månader från uppsägningen.

Burum bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skilts från föreningen, skall försälas, om förvälet i 5 b stadsrättslagen.

Om bostadsrättshavaren har varit medlem i föreningen, ska föreningen betala förre bostadsrättshavaren för föreningen.

Tvister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningens medlem skall, om de ej angå fråga om nyttjanderätts förverkande, hänskjutas till avgörande av skillemän enligt lagen om skillemän.

§ 22.

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

§ 23.

Föreningen underkastar sig den kontroll, som Byggnadslånebyrå kan utföra.