

AVSKRIFT

Stadgar för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Granen, Surte.

Föreningens Firma och ändamål.

§ 1.

Föreningens Firma är "Bostadsrättsföreningen Granen, Surte.

§ 2.

Föreningen skall hava till ändamål att förvärva (uppföra), 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 obegränsad tid.

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

§ 3.

Styrelsen skall hava sitt säte i Surte.

Medlemskap.

§ 4.

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

Den, till vilken bostadsrätt övergått på grund av gifterätt eller arv, får ej vägras inträde som medlem. Medlemskap får ej heller förvägras, där bostadsrätt på grund av testamente övergått till testamentgivarens make, skyldeman inom arvslederna, 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 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 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 föreningsammanträde uteslutas, om han förfar bedrägligt mot föreningen eller eljest företager handling, som skadar dess intressen.

Avgifter.

§ 6.

Vid inträde i föreningen skall varje medlem till föreningen erlägga en inträdesavgift av (50) kronor.

§ 7.

Grundavgift för bostadsrätt skall utgöra c:a 5% av 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 löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar å lån, skatter, försäkringspremier, kostnaden för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning m.m., så ock för avsättning till de i § 12 omförmälda 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 3 månader från det beslut om tillskottet fattades.

§ 11.

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

§ 12.

Därest statligt tertiärlån eller tilläggs lån beviljas föreningen får under en tid av 10 år, räknat från den dag, som Statens Byggnadslånebyrå bestämmer, dock längst intill dess lånet blivit till fullo guld, det i §§ 9 och 10 ovan angivna avgifter icke uttagas till högre belopp än Byggnadslånebyrå medgivit, ej heller får under sagda tid bostadsrättshavare utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet eller högre hyra uttagas för lägenhet, butik eller annat utrymme i föreningens fastighet, än som Byggnadslånebyrå fastställt.

Om fonder och användning av ~~årsavgift~~ årsvinst.

§ 13.

Inom föreningens 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 fastighetskostnaden. 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 omkostnaderna för större extra reparationer och moderniseringsarbeten, 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.

Styrelse och revisorer.

§ 14.

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om tre personer, varav två väljas på ordinarie föreningssammanträde 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 konstituerer 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 fastställa 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 icke själv behöver vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem av föreningen.

Styrelsen äger icke utan föreningssammanträdes bemyndigande försälja, nedriva, 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- & förlusträkning samt balansräkning.

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

§ 16

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

Det åligger revisorerna att en gång om året före ordinarie för-
eningssammanträde verkställa fullständig revision av föreningens
räkenskaper samt att dessutom minst en gång i kvartalet granska
föreningens kassa och inneliggande värdehandlingar ävensom att
deltaga i styrelsen i § 15 omförmälda besiktning.

§ 17

Föreningssammanträde

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

Extra sammanträde hålles då styrelsen finner omständigheter där-
till föranleda och skall av styrelsen utlysas, då revisorerna
eller minst 1/10 av föreningens röstberättigade medlemmar 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 före-
komma 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 kallerterna för
befodran avlämnade till allmänna posten senast åtta dagar före
sammanträdet.

§ 18

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie för-
eningssammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrel-
sen minst 10 dagar före sammanträdet's hållande.

§ 19

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 sammanträde 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 läpande 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 utlyst och vilka angivits i kallensen
till detsamma.

Intill dess ordföranden blivit utsedd föres ordet av styrelsens
ordförande eller, vid förfall av 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 ogulda avgifter äger ej rösträtt.

Varje röstberättigad äger en röst.

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.

I övrigt får endast den, som själv är medlem, på grund av fullmakt utöva rösträtt för annan.

Omröstning vid föreningssammanträde 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 röstövertvikt fodras för giltighet av beslut, omförmäles i 42 och 43 § § i lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Om bostadsrätt.

§ 21

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 antagen till medlem i föreningen.

Att stärbhusdelägare efter bostadshavare äga utöva bostadsrätt utan att vara medlemmar i föreningen omförmäles i 26 § i lagen om bostadsföreningar.

§ 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 bliva fri från sina förpliktelser 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.

§ 24

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

§ 25

För envar bostadsrättshavare skall utfärdas bostadsrättsbevis, varå genom 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 erfodras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter, föreningen meddelar, ävesom att hålla noggrann tillsyn därå, att vad sålunda åligger honom själv iakttagas jämväl av hans husfolk och av den, som av honom inrymts i lägenheten.

Bostadshavare får ej vägra föreningen tillträde till lägenheten, när sådant erfodras för nödig tillsyn eller för utförande av arbete, som påkallas. Föreningen skall iakttaga, att lågenhetens innehavare förorsakas minsta möjliga olägenhet.

Bostadsrättshavare äger att å annan upplåta lägenheten till begagnande, dock icke utan styrelsens tillstånd till någon, som ej 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 gas, värme, 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 äger styrelsen fatta beslut.

§ 29.

Underlåter bostadsrättshavare att i rätt tid fullgöra inbetalning å grundavgift eller ersättning för teckningsrätt, som förfaller till inbetalning före detta 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 upplåtesle hävt. Anmaning sker genom rekommenderat brev. Då avtal sålunda hävts, kan inbetalt belopp ej återfordras; och äger föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersätts genom inbetalt belopp.

§ 30.

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

- 1:o/ Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, ersättning för teckningsrätt, årsavgift eller särskilt tillskott utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfallo dagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin inbetalningsskyldighet.
- 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 medlem.
- 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 iakttages 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, sådan vägras och giltig ursäkt ej kan visas.
- 6:o/ Om bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilande ej förut härovan nämnd förpliktelse vars fullgörande måste anses vara förd föreningen av synnerlig vikt.
- 7:o/ Finner i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrättshavaren till last vara av ringa betydenhet, 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.

Uppsägning skall ske skriftligen eller ~~med~~ ^{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 fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från uppsägningsdagen.

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

Då avtalet hävts enligt 29 § eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 31.

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

§ 32.

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

§ 33.

Föreningen underkastar sig den kontroll, som Byggnadslånebyrån kan påfordra.

9

§ 34.

Vid föreningens upplösning äger varje medlem av föreningens behållna kapitaltillgångar återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott, varefter befitnligt överskott överlämnas till Nödinge kommun att användas till ändamål, som Byggnadslånebyrån godkänner.

§ 35.

Avlöning till av föreningen anställda bestämmes till endast skälig ~~er~~ ersättning för utfört arbete.

§ 36.

Stadgeändring får ej vidtagas utan medgivande av Byggnadslånebyrån. Att förestående stadgar blivit antagna vid sammanträde med Bostadsrättsföreningen Granen, Surte, den 28 jan. 1953 intygas av undertecknade ledamöter i föreningens styrelse.

Förestående stadgar godkänner av oss medlemmar i föreningen:

Arthur Lilja

Ruben Fredriksson

Knut Blidberg

Gustav Leandersson

Eris Lilja

Egenhändiga namnteckningarna bevittna:

Gunnar Johansson

Bertil Larsson

Rätt avskrivet intyga:

.....

.....