

STADGAR

Föreningens firma och ändamål.

§ 1.

Föreningens firma är *Bostadsrättsföreningen* **FRIGG**

§ 2.

Föreningen har till ändamål att uppföra och besitta bostadshus, belägna i kvarteret **FRIGG** i Luleå 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 bostadsrättshavare.

Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall icke utgå.

§ 3.

Styrelsen skall hava sitt säte i Luleå.

Medlemskap.

§ 4.

Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen till och prövas 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 testamentsgivarens make, skyldeman inom arvsledningarna, adoptivbarn eller adoptant.

I andra fall än som i andra 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 andra 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 tredje stycket.

Avgifter.

§ 5.

Grundavgift, som beräknas efter varje lägenhets andelsvärde, må ej understiga 5 % 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 bestridande av löpande 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 reparationsfonden. Årsavgifterna betalas i förskott för kalenderkvartal.

Avgiften för räntor och amortering beräknas efter resp. lägenhets skuldsumma. Ersättning för värme och varmvatten utgår efter lägenhets kubikinnehåll. Övriga avgifter beräknas efter lägenhetens andelsvärde.

Bostadsrättshavare, i vars lägenhet drives rörelse, som medför större vattenförbrukning än den för lägenhetens normalt beräknade, skall utgiva ersättning för den sålunda överskjutande vattenmängden och dess eventuella uppvärmning enligt grunder, som föreningens styrelse med bostadsrättshavaren äger bestämma.

Årsavgifternas belopp fastställs å ordinarie föreningssammanträde.

Jfr § 27 a.

§ 7.

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 två procent av andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

§ 8.

Utöver i §§ 5—7 omnämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas föreningssmedlem.

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 årsavgiften skall minst ett belopp motsvarande 0,3 % av samtliga andelsvärden avsättas till denna fond.

Reservfonden bildas genom årlig avsättning av minst 10 % av årsvinsten. Dylik avsättning skall ske, intill dess reservfonden uppgår till minst ett belopp motsvarande 1 % av samtliga andelsvärden. Nedgår reservfonden under detta belopp, skall stadgad avsättning till densamma åter vidtaga och fortsättas, tills fonden ånyo uppgår till nämnda belopp.

Jfr § 27 c.

Styrelse och revisorer.

§ 10.

Föreningens angelägenhet handhas av en styrelse bestående av tre personer, vilka väljas å ordinarie föreningssammanträde för en tid av två år.

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

Styrelseledamöterna, som kunna återväljas, avgå växelvis en resp. två vartannat år. Första gången val sker, bestämmas turen för avgång genom lottning.

Styrelsen är beslutför, då tre ledamöter eller suppleanter äro tillstädes. Beslut fattas genom enkel pluralitet.

Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och kassaförvaltare.

Styrelseledamöterna äga att sig emellan fördela göromålen så som de anse lämpligt och svara en för alla och alla för en för omhänderhavda 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 d.

§ 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 företråda föreningen.

Å styrelsen ankommer att till beloppen fastställa grundavgift samt upprätta förslag till inkomst- och utgiftsstat för löpande verksamhetsår ävensom att bestämma den ordning, vari beloppen skola erläggas.

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

Styrelsen äger ej 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 av den 31 maj 1929.

Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår. Före februari 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 tillgängliga årsberättelser, 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 två å föreningssammanträde valda revisorer, utsedda för en tid av ett år.

På samma sätt och för samma tid utses en revisorssuppleant.

Det åligger revisorerna att före ordinarie föreningssammanträde verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt att deltaga i styrelsens i § 11 omnämnda besiktning. Dessutom åligger det den ene av revisorerna att minst en gång i kvartalet granska föreningens kassa jämte tillhörande verifikationer.

Jfr § 27 e och f.

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 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 samt därest styrelsen så beslutar 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 föreningsammansammanträde 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 balansräkning.
- 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 föreningsammansammanträde 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 ordföranden eller, vid förfall för denne, av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna eller suppleanterna.

§ 16.

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

§ 17.

Medlems rätt att deltaga i föreningens angelägenheter utövas å föreningens sammanträden, där varje medlem, som fullgjort sina förbindelser till föreningen, äger en röst.

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 föreningsammansammanträde sker öppet, där ej närvarande röstberättigade påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men gäller i andra frågor den mening, som bitrådes av ordföranden.

De fall — bland andra frågor om ändring av dessa stadgar — då särskild röstövervikt erfordras 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 1930 om bostadsrättsföreningar.

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 sterbshusdelägare efter bostadsrättsinnehavare äga utöva bostadsrätt utan att vara medlemmar i föreningen omförmäles 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 bliwa fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen; 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.

§ 21.

Huru i vissa fall bostadsrättsföreningen kan vara skyldig att lösa bostadsrätt samt huru därvid skall tillgå omförmäles i 37 och 25—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 förändring 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 lägenhetens innehavare förorsakas 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.

§ 24.

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.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare, gas-, vatten- och avloppsledningar till den del de befinna sig i lägenhetens ytter- och innanfönster samt ytter- och innandörrar; dock så att föreningen ansvarar för målningen av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster.

§ 25.

Underlåter bostadsrättshavare att i rätt tid fullgöra inbetalning av grundavgift, som förfaller till betalning före det tillträdet 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 sålunda hävts, kan inbetalt belopp ej återfordras; och äge föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalt belopp.

§ 26.

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 fjorton dagar från det föreningen efter förfalldagen 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 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, då jämlikt 23 § 3:dje stycket bostadsrättshavaren är pliktig att 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.

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

Innan uppsägning sker på grund av förhållandena, 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 övriga fall äger bostadsrättshavaren kvarsitta till den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen.

Huru bostadsrätten, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenheten, skall försäljas, omförmåles 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, skola — om och i den omfattning statens byggnadslånebyrå det påfordrar — följande särskilda bestämmelser gälla för tid, byggnadslånebyrån bestämmer:

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

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

c) Av årsavgifterna skall ett av byggnadslånebyrån fastställt belopp årligen avsättas till en fond för inre reparationer. Denna fond jämte därå upplöpande ränta skall för varje lägenhet föras i särskilt konto och får intill det belopp, som enligt kontot belöper å lägenheten, disponeras av bostadsrättshavaren till bestridande av kostnaderna för reparationer eller desinfektion inom lägenheten i den mån detta av styrelsen påyrkats eller godkänts.

d) En av styrelsens ledamöter och en av styrelsesuppleanterna utses av Luleå stad eller någon dess myndighet.

e) En av revisorerna samt revisorsuppleanten utses av Luleå stad eller någon dess myndighet.

f) Revisorerna åligger att tillse jämväl att styrelsens beslut ej strider mot statlig länmyndighets föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighet gjorda åtaganden.

g) Föreningen underkastar sig den tekniska och ekonomiska kontroll, som byggnadslånebyrån eller kommunen kunna påfordra.

h) Föreningens stadgar få icke ändras utan byggnadslånebyråns godkännande.

i) Vid likvidation skall envar medlem återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, skall detta överlämnas till drätselkammaren i Luleå stad att användas till ändamål, som byggnadslånebyrån kan godkänna.

§ 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 av föreningens medlemmar antagna, betyga undertecknade styrelseledamöter.

Luleå den 20/8 - 1981

Oluf Lampa

Boris Vikström

Egenhändiga namnteckningarna bevittnas:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FRIGG UPA, LULEÅ

ORDNINGSFÖRESKRIFTER

för

BOSTADSRATTSFÖRENINGEN, LULEÅ

Det åligger varje medlem att väl vårda och aktsamt bevara lägenheten, med vad därtill hör, jämte andra delar av egendomen:

- att icke utan särskilt tillstånd verkställa skyltning genom anslag å husets ytterväggar, i förstugor eller trappuppgångar;
 - att icke inom lägenheten hålla offentlig auktion, bedriva sådan verksamhet eller utföra något, som kan vara störande för övriga medlemmar;
 - att icke å vind eller källare använda bart brinnande ljus samt att vid besök i dessa utrymmen tillse, att det elektriska ljuset därstädes användes med sparsamhet och vid utgående släckes.
Dörrar och fönster till källare skola vintertid hållas stängda;
 - att icke lämna vattenkran öppen även om vattnet är avstängt;
 - att iakttaga sparsamhet med värme, varm- och kallvatten;
 - att icke i lägenheten verkställa byk eller därmed jämförlig tvätt;
 - att icke hålla dörren ill förstuga öppen för ventilation eller avlägsnande av matos;
 - att icke tillstoppa friskluftsventiler så att de bli obrukbara;
 - att icke verkställa piskning av mattor, kläder o. dyl. i förstugor eller trappuppgångar eller skaka sängkläder genom fönstren;
 - att icke lämna sopor, köksavfall å annan än därför avsedd plats;
 - att icke belamra förstugor, gård, port, vinds- eller källargångar;
 - att i tur med övriga hyresgäster dagligen låta sopa och dammtorka samt minst en gång varje vecka tvätta till lägenheten hörande förstuga och trappuppgångar samt vid behov däruti befintliga fönster oavsett om lägenheten bebos eller ej;
- Den som ansvarar för städningen skall även tillse att källar-, trapp- och ytterbelysning släckes varje kväll;
- att icke utan tillstånd hysa djur samt, om tillstånd därtill lämnats, noga övervaka, att dessa icke föra oljud, osnygga eller göra ofog inom egendomen;
 - att icke reglera värmen inom lägenheten medelst överdriven vädring utan genom omställande av värmeelementens ventiler;
 - att icke under den kalla årstiden lämna fönster öppna i rum, där vattenledningsrör förekomma, så att därigenom risk för söndersprängning på grund av frysning kan uppstå. Att noga tillse, att avlopp i kök och badrum ej bliva tilltäppta, och omedelbart låta avhjälpa fel å avlopp, tappkranar och klosetter inom lägenheten;
 - att för användning av fastighetens tvättstuga samt tork- och mangelrum underkasta sig de föreskrifter som utfärdats härför;
 - att rätta sig efter de föreskrifter föreningens styrelse lämna och i övrigt tillse att trevnad och god ordning upprätthålles;
 - att omedelbart anmäla å egendomen uppkommen skada till ordningsmannen: eller i brådskande fall till vaktmästaren eller någon av styrelsen.

STYRELSEN