Original

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Kallebäck nr 1.

§ 1.

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Kallebäck nr 1, har till ändamål att i föreningens hus åt medlemmar i föreningen upplåta bostäder eller andra lägenheterna 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.

§ 2.

Föreningsmedlemmar skola utgöras av:

a) Föreningens stiftare

b) Personer, som efter beslut av styrelsen, eller innan styrelse tillsatts, av stiftarna antagits såsom medlemmar.

§ 3.

Bostadsrätt må av styrelsen upplåtas, dock endast till föreningsmedlem, som tecknar sig för eller inköper bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrättshavaren erhåller genom styrelsens försorg ett bostadsrättsbevis, som skall utvisa dagen för utfärdandet samt bostadsrättshavarens nummer och innefatta fullständigt utdrag ur lägenhetsförteckningen, såvitt den rörer bostadsrättshavarens lägenhet.

Å bostadsrättsbeviset, vilket skall innehålla föreningens stadgar, skola för bostadsrätten gjorda inbetalningar införas.

§ 4.

Följande villkor gälla för utövandet av bostadsrätt:

1) Att för resp. lägenhet utgående grundavgift (insats) i föreskriven ordning erlagts, vilken alltid beräknas efter lägenhetens andelsvärde,

2) att å tider, som av styrelsen bestämmes, föreskriven årsavgift (hyra) erlägges.

Grundavgiften skall inbetalas till föreningens styrelse, som däreat bostadsrättsbevis icke utfärdats, har att utfärda särskilt kvitto å inbetalt belopp.

Årsavgiften avväges så, att den med hänsyn till lägenhets andelsvärde kommer att motsvara vad å lägenheten belöper av:

a) Ränta och amortering,

b) Övriga kostnader, vilka normalt äro att hänföra till egendoms drift och förvaltning, vari även ingår ersättning för hetvatten, som levereras från den för området gemensamma värmecentralen.

c) Avsättning till reservfond och till fond för inre reparationer.

Förutom här ovan stadgade avgifter äger föreningen att å föreningssammanträde med 2/3 majoritet besluta om uttaxering från bostadsrättshavarna av den avgift i förhållande till andelsvärdet, dock till belopp ej överstigande 100 kronor för år och medlem, för bestridande av utgifter för egendomens vård och förbättring. Sådant tillskott skall erläggas tidigast tre månader efter det beslut om tillskottet fattades.

Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må ej utgå.

§ 5.

Avliden bostadsrättshavares make eller arvinge är berättigad att efter till styrelsen gjord skriftlig anmälan inträda i förseningen och övertaga den avlidnes rättigheter och skyldigheter.

Äro arvingarna flera avser medlemskapet dödsboet eller den eller de av dödsbodelägarna, som erhållit bostadsrätten sig tillskiftad.

Skulle bostadsrättshavare önska överlåta sin bostadsrätt skall han därom hänvända sig till bostadsrättsföreningens styrelse.

§ 6.

Däreat bostadsrättshavaren icke själv utövar bostadsrätten, äger han rätt att, efter styrelsens medgivande och godkännande av uthyrningsbeloppet, uthyra lägenheten dock med iakttagande av gällande bestämmelser i 45 § av bostadsrättsföreningslagen samt bestämmelserna i 27 § i dessa stadgar.

§ 7.

Bostadsrättshavaren äger att genom till styrelsen ställd uppsägning, som skall vara försedd med hans egenhändiga och bevittnade namnteckning,

avsäga sig bostadsrätten, dock att avsägelse utan styrelsens medgivande ej får ske tidigare än 2 år från det bostadsrätten (första gången) upplåts. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter 3 månader från det avsägelsen skedde.

§ 8.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

a) Reservfond

b) Fond för inre reparationer

c) Dispositionsfond

a) Reservfonden bildas genom årlig avsättning av minst 0,1 procent av andelsvärdet, dock lägst 5 % av föreningens årsvinst enligt 17 § 1 mom. första stycket föreningslagen. Dylik avsättning skall göras intill dess reservfonden uppgår till minst ett belopp, motsvarande 5 % av samtliga andelsvärden, dock lägst det belopp, varom stadgas i 17 § 1 mom. 2 stycket föreningslagen

b) Fonden för inre reparationer bildas genom tillförande från årsavgifterna av ett belopp, som för år motsvarar 0,3 % av lägenhetens andelsvärde. Fonden må disponeras av bostadsrättshavaren i så måtto, att denne får av fonden tillgodogöra sig belopp, motsvarande kostnaderna för reparationer inom hans lägenhet i den mån dessa av styrelsen påyrkats eller godkännas såsom behövliga. Avflyttar bostadsrättshavaren, skall erforderlig reparation av den av honom innehavda lägenheten i första hand bestridas av den å hans konto innestående delen av reparationsfonden.

c) Dispositionsfonden bildas av det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet. Ur denna fond bestridas i den mån medel icke på annat sätt erhålles omkostnader för större reparationer och moderniseringsarbeten, utgifter för förvaltning, hyresförluster och andra förluster å föreningens rörelse, ävensom andra beslutade kostnader för föreningens gemensamma ändamål i den mån annorlunda icke föreskrivits vid beslutet.

§ 9.

Föreningens angelägenheter handhavas av en styrelse om minst tre och högst sju ledamöter jämte två suppleanter för dessa, vilka väljas å föreningens ordinarie föreningssammanträde för en tid av två år dock med iakttagande av att bestämmelserna i § 27 här nedan kunna föranleda annan ordning

för val av en ledamot och en suppleant.

§ 10.

Styrelsen, som har sitt säte i Göteborg, konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande, sekreterare och vice värd. Styrelsen utser d jämte inom sig firmatecknare, vilka två i förening teckna föreningens fi

Alla styrelseledamöter skola skriftligen kallas till styrelsens sam träden. I kallelsen skola upptagas de ärenden, som skola behandlas vid sammanträdet. Beslut får ej vid sammanträde fattas i ärenden, som ej up tagits i kallelsen till sammanträdet, försåvitt ej alla styrelsens ledam äro närvarande och om beslutet ense.

Med iakttagande av bestämmelsen i § 27 c) här nedan är styrelsen be slutförbar, när mer än halva antalet ledamöter äro närvarande.

§ 11.

Styrelsen ansvarar för att föreningens bokföring ordnas i enlighet med föreskrifterna i gällande bokföringslag.

Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår.

Före januari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorern avlämna förvaltningsberättelse, vinst-och förlusträkning samt balansräkn

§ 12.

Styrelsen äger ej utan föreningssammanträdes bemyndigande försälja, nedriva, bebygga, belåna eller med inteckning för gäld belasta föreninge fasta egendom eller av föreningen innehavd tomträtt.

§ 13.

Styrelsen skall varje år företaga en besiktning av föreningens egen och inventering av övriga tillgångar samt däröver avgiva redogörelse i s förvaltningsberättelse.

§ 14.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskape väljas för en tid av ett år å ordinarie föreningssammanträde två revisor Samtidigt och på samma sätt väljas av föreningen två suppleanter, vilka vid förfall inträda i den ordning de blivit valda. Ytterligare en revis

jämte suppleant för denne utses enligt bestämmelserna i 27 § d) i dessa stadgar.

Revisorerna åligga,

att minst en gång i kvartalet granska föreningens räkenskaper och kassa, varvid alla utgifter skola vara försedda med vederbörliga verifikationer samt den kontanta kassan överensstämma med dagens kassasaldo;

att verkställa årsrevision och däröver avgiva berättelse, varvid revisorerna skola tillse, att föreningens tillgångar icke upptagits över sitt värde samt att styrelsens beslut ej strida mot allmän lag eller föreningens stadgar; samt

att till- och avstyrka ansvarsfrihet för styrelsen.

Revisorerna skola deltaga i den årliga besiktningen av föreningens egendomar samt vid inventering av övriga tillgångar.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse avgiven senast den 1 mars.

Över av revisorerna gjorda anmärkningar skall styrelsen äga tillfälle att yttra sig, och åligger det styrelsen att över anmärkningarna till föreningssammanträde avgiva skriftlig förklaring, vilken skall vara avfattad senast åtta dagar före sammanträdet.

Styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse samt styrelsens yttrande i anledning av revisorernas eventuella anmärkningar skola hållas tillgängliga för medlemmarna minst 8 dagar före det föreningssammanträde, å vilket de skola förekomma till behandling.

§ 15.

Ordinarie föreningssammanträde hålles årligen före mars månads utgång.

Extra sammanträde hålles då styrelsen eller revisorerna finna omständigheterna därtill föranledda eller då minst 1/10 av samtliga rösträttigade medlemmar därom hos styrelsen inlämna skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 16.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningssammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast sju dagar före sammanträdets hållande.

§ 17.

På ordinarie föreningssammanträde skall förekomma:

a) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar;
b) val av ordförande för sammanträdet;
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 enligt bestämmelserna i § 8 här ovan eller täckande av uppstådd förlust;
j) fråga om arvoden åt styrelse och revisorer;
k) val av styrelseledamöter och suppleanter;
l) val av revisorer och suppleanter;
m) övriga i stadgeenlig ordning anmälda ärenden.

Intill dess ordförande blivit utsedd, föres ordet av styrelsens ordförande eller vice ordförande eller, vid förfall för dem, av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna.

På extra föreningssammanträde få beslut fattas endast i de ärenden, för vilka sammanträdet utlysts och vilka angivits i kallelsen till detsamma

§ 18.

Kallelse till sammanträde, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag senast två veckor före sammanträdet å lämplig plats inom föreningens egendom. Medlem, som ej bor inom föreningens egendom, skall skriftligen kallas under sin till styrelsen uppgivna adress och kallelse för befordran avlämnas till allmänna posten senast två veckor före sammanträdet.

Andra meddelanden skola bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag å lämplig plats inom föreningens egendom.

§ 19.

Å föreningssammanträde äro bostadsrättshavare och andra medlemmar lika rösträttigade i föreningens alla angelägenheter.

Den, som icke erlagt till betalning förfallna avgifter, äger ej rösträtt, ej heller den som uppsagt sig till utträde ur föreningen.

Medlem är berättigad att överlåta sin rösträtt å annan medlem, men ingen må på grund av fullmakt utöva rösträtt för mer än en medlem.

Dock må bolag, förening eller annan juridisk person utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud, som ej är föreningsmedlem. Ombud äger blott företräda en medlem.

§ 20.

Omröstning vid föreningssammanträde sker öppet, där ej närvarande rösträttigad medlem påkallar sluten omröstning.

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

§ 21.

De fall - bland andra frågor om ändring av dessa stadgar - då särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut, omförmälas i lagen om ekonomiska föreningar och i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 22.

Bostadsrättshavare är skyldig att på egen bekostnad väl underhålla sin lägenhet jämte tillhörande garage och källare. Även är han skyldig efter tillsägelse dagen före, där detta ske kan, underkasta sig den syn, som styrelsen och revisorerna årligen företaga, eller den, som av dem dessemellan med skäl kan anses nödvändig. Det åligger bostadsrättshavaren att inom av styrelsen utsatt tid vidtaga de åtgärder, styrelsen så bestämmer, vid äventyr antingen att åtgärder eljest på den försumliges bekostnad utföres eller att bestämmelsen i 25 § här nedan varder av styrelsen tillämpad.

Till lägenheten räknas hela villan ut- och invändigt exkl. stamledningar för vatten och avlopp.

Föreningen svarar för reparationer i anledning av brand- och vattenskador, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens skriftliga tillstånd företaga omändring av lägenheten.

Omkostnaderna för av bostadsrättshavaren gjorda och av styrelsen godkända eller ålagda reparationer inom bostadsrättshavarens lägenhet betalas av hans tillgodohavande av fonden för inre reparationer så långt dessa medel räcka. Därutöver bestrides kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten, är innehavaren skyldig att ofördröjligen göra anmälan därom till styrelsen, samt att hålla lägenheten tillgänglig för inspektion, som företages av styrelsens representanter.

Bostadsrättshavaren är skyldig att underkasta sin lägenhet sådan desinfektion, som av styrelsen kan anses påkallad. Kostnader för desinfektionsåtgärder inom lägenheten jämte sådana kostnader, som kunna förorsakas genom att bostadsrättshavaren eller annan icke kan eller icke får bebo lägenheten under den tid sådana arbeten pågå, skola betalas av bostadsrättshavarens tillgodohavande av fonden för inre reparationer så långt dessa medel räcka. Därutöver bestrides kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

§ 23.

Bostadsrättshavaren är pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten; åliggande det bostadsrättshavaren att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter, styrelsen i överensstämmelse med rådande sed i sådant hänseende kan meddela. Bostadsrättshavaren är skyldig hålla noggrann tillsyn därå, att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av hans husfolk och av dem, som av honom inrymts i lägenheten.

§ 24.

Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalningar å 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 sålunda hävts, kan inbetalt belopp ej återfordras och äger föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalt belopp.

§ 25.

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

1) om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, årsavgift eller särskilt tillskott utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet;

2) om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd, och avsevärt men därigenom tillskyndas föreningen och dess medlemmar;

3) om utan tillstånd av styrelsen bostadsrättshavaren till annan än medlem upplåter lägenheten till begagnande;

4) om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 24 § skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt dessa stadgar åligger bostadsrättshavaren;

5) om bostadsrättshavaren förvägrar föreningen tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för utövande av nödig tillsyn eller utförande av arbete som påkallas och giltig ursäkt ej kan visas;

6) om bostadsrättshavaren i övrigt åsidosätter något honom enligt dessa stadgar eller föreningens eller styrelsens beslut åvilande förpliktelser, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

Styrelsen skall bereda bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse, innan styrelsen beslutar om uppsägning på grund av något eller några av de förhållanden, som nämnas under mom. 2, 3, 4, 5 eller 6 här ovan i denna paragraf.

Uppsägning skall ske skriftligen eller med vittnen, såvida icke skriftligt erkännande om uppsägning lämnas.

Sker uppsägning av anledning, som i mom. 1, 4 eller 5 här ovan i denna paragraf 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 bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenheten skall försäljas, angives i bostadsrättsföreningslagen.

Då avtal hävts enligt 25 § eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 26.

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

§ 27.

Därest föreningen äger hus, som uppförts eller ombyggts med stöd av statligt lån skall intill dess statligt lån till fullo guldits eller avskrivits, följande bestämmelser gälla:

a) bostadsrättshavaren får icke utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet;

b) en ledamot av styrelsen jämte suppleant för denna, eller där Kungl. Bostadsstyrelsen så prövar lämpligt, en rapportör utsos av Göteborgs Drätse kammare. För det fall att Kungl. Bostadsstyrelsen prövar lämpligt, att Göteborgs Drätselkammaren skall utse rapportör hos föreningen, skall rappor ren taga del av föreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och styrelsens yttrande i anledning av revisionsanmärkning. Rapportör skall ge nom styrelsens försorg i god tid skriftligen underrättas om tid och plats f styrelsens och föreningens sammanträden samt om vad därvid skall förekomma och skall närvara vid sammanträde av större vikt liksom och vid inventering av föreningens tillgångar. Årliga styrelse- och revisionsberättelser skola i god tid före föreningssammanträde genom styrelsens försorg tillställas rapportören. Vid styrelse- och föreningssammanträde skall rapportören äga rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet;

c) beslut rörande inköp av tomt, fastställande av ritningar, slutande av entreprenadavtal samt rörande andra frågor av principiell vikt eller större ekonomisk räckvidd få icke avgöras annat än i kommunalvald styrelseledamots eller rapportörs närvaro;

d) en revisor jämte suppleant för denne utses likaledes av Göteborgs Drätselkammare;

e) revisorerna åligger det att tillse jämväl, att styrelsens beslut ej strida mot statlig lånemyndighets föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighet gjorda åtagandon;

f) föreningen underkastar sig den tekniska och ekonomiska kontroll, som Kungl Bostadsstyrelsen eller Göteborgs Drätselkammare kan vilja utöva;

g) föreningens stadgar få ej ändras utan Kungl Bostadsstyrelsens och Göteborgs Drätselkammares godkännande;

h) ersättning till styrelseledamot och anställd får icke överstiga vad som kan anses utgöra skälig ersättning för utfört arbete;

i) vid likvidation skall en var medlem återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, ska detta överlämnas till Göteborgs Drätselkammare att användas till ändamål, som Kungl Bostadsstyrelsen kan godkänna.

§ 28.

Tvister mellan föreningen och styrelsen, styrelseledamot, likvidator, föreningsmedlem eller röstberättigad, som ej är medlem, skall hänskjutas till avgörande av skiljenämnd enligt gällande lag om skiljemän, dock med undantag av fråga om nyttjanderättens förverkande eller föreningens fordran hos medlem.

§ 29.

I allt, varom ej här ovan stadgats, gäller lagen om ekonomiska föreningar och lagen om bostadsrättsföreningar.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Kallebäck nr 1 vid konstituerande sammanträde den 19 mars 1959 betygar.

Bertil Mårtenson

Nils Enoholm

Bengt Tibell

Stig Winstedt

K-E Kollind

Samtliga egenhändiga namnteckningar bevittnar: