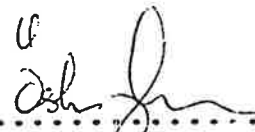



Stadgar för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BERGET NR 71

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma den 5 mars 1986.


.....
Sylvia Hermansson


.....
Östen Johansson


.....
Lars Andrén


.....
Anne Peterström

Länsstyrelsens godkännande

§ 1

Föreningens
firma och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen
Berget nr 71

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Göteborg.

§ 4

Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden
1 januari - 31 december.

§ 5

Medlemskap

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen
om annat ej följer av 52§ bostadsrättslagen.

§ 6

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur fören-
ingen, så länge han innehar bostadsrätt.

§ 7

Avgifter

För lägenheten utgående grundavgift och årsav-
gift, fastställs av styrelsen. Ändring av grund-
avgift skall dock alltid beslutas av förenings-
stämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till
bestridande av föreningens löpande utgifter, så
ock för de i 8§ angivna avsättningarna. Årsav-
gifterna fördelas efter bostadsrätternas grund-
avgifter och erlägges på tider som styrelsen
bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme,
vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall
erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av
styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får av-
gift till föreningen icke avkrävas bostadsrätts-
havare eller annan medlem.

§ 8

Avsättningar och
användning av
årsvinst

Föreningens reparationsfond bildas genom årliga
avsättningar av lägst 0,3% av anskaffnings-
kostnaden för föreningens fastighet. Medel ur
fonden får endast användas till att bestrida
kostnader för reparationer som inte skall betal-
as av bostadsrättshavare.

Bostadsrättshavarnas reparationsfond bildas
genom årliga avsättningar av lägst 0,3% av den
del av anskaffningskostnaden som hänför sig till
lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. På
fonden inestående medel disponeras av
bostadsrättshavarna för reparation, underhåll
och förbättringar i lägenheten.

För varje bostadsrätt skall särskild avräkning
föras över avsättningar till uttag ur fonden,
som avser bostadsrätten.

Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av fonden skall bestämmas efter förhållandet mellan grundavgiften för lägenheten och de sammanlagda grundavgifterna för föreningens samtliga lägenheter. Det överskott, som kan uppstå i föreningens verksamhet, skall balanseras eller fonderas på sätt som föreningsstämman beslutar.

§ 9

Styrelse och
revisorer

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter samt högst 5 suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§ 10

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om slutet.

§ 11

Firmateckning

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

§ 12

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom av styrelsen utsedd förvaltare, vilken inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Förvaltaren får ej vara ordförande i styrelsen.

§ 13

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt, riva eller bygga om sådan egendom och inte heller besluta om pantsättning, inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 14

Styrelsen åligger;

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning);

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret;

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse;

att minst en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 15

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn åligger;

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§ 16

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anmälan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen. Kallelse till stämma skall ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Kallelserna skall användas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§ 17

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

§ 18

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a/ upprättande av förteckning över närvarande medlemmar;
- b/ val av ordförande vid stämman;
- c/ val av två justeringsmän att jämte ordföranden justera protokollet;
- d/ fråga om kallelse till stämman behörigen skett;
- e/ föredragning av styrelsens årsredovisning;
- f/ föredragning av revisionsberättelse;
- 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;
- k/ val av styrelseledamöter och suppleanter;
- l/ val av revisor och suppleant;
- m/ övriga anmälda ärenden;

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden för vilka stämma utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 19

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§ 20

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem må låta sig representeras av befullmäktigat ombud. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. De fall - bland andra frågor om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 60 - 62 §§ bostadsrättslagen.

Upplåtelse och
övergång av
bostadsrätt

§ 21

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den anges.

§ 22

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 23

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom. Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende.

§ 24

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 25

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§ 26

Avsägelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

§ 27

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenhet med tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytteroch innanfönster, lägenhetens ytteroch innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brandeller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Fjärde stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 28

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

§ 29

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efter rättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt 28§ fjärde stycket. Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

§ 30

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenhet när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§ 31

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenhet i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren beaktansvärda skäl till upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 32

Bostadsrättshavare får icke använda lägenhet till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 33

Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 34

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver 2 vardagar efter förfallodagen;
2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§;
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten;
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren;
6. om i strid med 31 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt;
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres;
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 35

Övriga
bestämmelser

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

§ 36

Styrelsen äger teckna borgen för lån som medlem kan komma att upptaga för förvärv av bostadsrätt och därvid jämväl ställa pantbrev i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådant borgersförbindelse eller sådant lån. Medlem skall i sådant fall pantsätta bostadsrätten till föreningen.

§ 37

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen (1971:479).