

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 8

Antagna i mars år 2018 + 2018

Förenings firma och ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 8

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§2

Föreningens styrelse har sitt säte i Göteborgs kommun.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§3

Inträde i föreningen kan beviljas om den som

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller
2. övertar bostad i föreningens hus.

Juridisk person får vägras medlemskap.

§4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelse.

Styrelsen är skyldig att inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§5

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i §4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen §1 rätt att vägra medlemskap.

§6

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras medlemskap.

Vad nu som sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller med varandra i varaktigt sammanboende närstående personer.

Ogiltighet vid vägrat medlemskap

§7

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen.

Detta gäller inte vid en exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enl. Bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Rätt att utöva bostadsrätten

§8

Om en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Formkrav vid överlåtelse

§9

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Om överlåtelsen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Föreningsfrågor

Föreningen och organisation

§10

Föreningens organisation består av:

- föreningsstämma
- styrelse
- revisorer

Räkenskapsår och årsredovisning

§11

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12

Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§12

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom fyra månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

Kallelse till stämma

§13

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie och senast två veckor före extra stämma. Kallelse skall utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten om postadress är känd för föreningen.

Motionsrätt**§14**

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en vecka före stämmodatum.

§15

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas;

- 1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
- 2. godkännande av röstlängden.
- 3. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
- 4. val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet.
- 5. fastställande av dagordningen.
- 6. styrelsens årsredovisning.
- 7. revisorernas berättelse.
- 8. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
- 9. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enl. den fastställda balansräkningen.
- 10. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 11. fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer.
- 12. val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 13. val av revisor/er och suppleant.
- 14. övriga anmälda ärenden.

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än den som angivits i kallelsen.

Röstning**§16**

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde**§17.**

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdande enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Beslut vid stämma**§18**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmoordföranden biträder.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Protokoll

§19

Stämмоordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller att röstlängden skall tas in eller biläggas, att stämmans beslut skall föras in samt att om omröstning har skett, ska resultatet anges. Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet delges medlemmarna. Vid styrelsens sammanträddanden skall det föras protokoll, som justeras av styrelseordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras på ett betryggande sätt.

Styrelse

§20

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman. Styrelseledamöter väljs på föreningsstämman. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på högst två år. ledamot och suppleant kan väljas om. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§21.

Styrelsen utser inom sig ordföranden och sekreterare. Styrelsen utser tre personer, att två tillsammans teckna föreningens firma.

Beslutförhet

§22.

Styrelsen är beslutsför när hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§23.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras detta i §34 Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

Revisorer

§24.

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med en revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisningen best. av förvaltningsberättelse resultat- och balansräkning samt ev. tilläggsupplysningar. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast två veckor före föreningsstämman på vilken de ska behandlas.

Avgifter till föreningen

§25.

Insats, årsavgift och andelstal för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats eller andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte avgiften betalas i rätt tid utgår påminnelseavgift och därefter inkassoavgift. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, el, renhållning och konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

§26.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavg. av bostadsrättshavaren med högst 2,5% av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavg. av bostadsrättshavaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enl. Socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättsinnehavaren med högst 10% av prisbasbeloppet per år, beräknat på den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anl. av lag eller författning.

Underhåll

§27.

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§28.

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §27.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Bostadsrättsfrågor

Bostadsrättshavaren

§29.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dess stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, vatten, el, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt §34. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat

- * Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- * icke bärande innerväggar, stuckatur,
- * inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis. sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror, såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
- * lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm tätningslister, lås inklusive nycklar, (bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida.)
- * glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster.
- * till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; (bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.)
- * målning av radiatorer och värmeledningar,
- * ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
- * armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- * klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- * eldstäder och braskaminer,
- * köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd enligt §34
- * gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående synliga el-ledningar i lägenheten, brytare, el-uttag och fasta armaturer,
- * brandvarnare,
- * elektrisk golvvärme, som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med,
- * handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- * egna installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada p.g.a. utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ingår i upplåtelsen förråd eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättsinnehavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enl. ovan.

För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen svara för reparationer av ledning för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar inte för de rökgångar tillhörande kakelugnar och ej rökgångar i kakelugnar men ansvarar dock för de ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

§30.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt §29 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

§31.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§32.

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§33.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §29 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får förening avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§34.

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

- * ingrepp i bärande konstruktion
- * ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller
- * annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§35.

När bostadsrättsinnehavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar i sådan grad att de skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap 12§ tredje stycken p 2 i bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första styckets första mening, skall föreningen ge bostadsrättsinnehavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

§36.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbeten som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

§37.

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas i tid. Enligt praxis ger styrelsen tillstånd för 12 månader, därefter ska ny ansökan inkomma om eventuell förlängning.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor enligt §26.

§38.

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

§39.

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.

Förverkandeanledningar

§40.

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

* om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen.

* om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

* om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.

* om bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,

* om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset.

* om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten har upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som åligger en bostadsrättshavare,

* om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

* om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte ovesäntlig del ingår i brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§41.

En uppsägning skall vara skriftlig. Uppsägning på grund av förhållande som avses i §40 p 2-4 eller 6-7 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i §40 p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i §35.

Vissa övriga meddelanden

§42

Är sådant meddelande från föreningen som avses i §33,35 och 41, avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

Upplösning

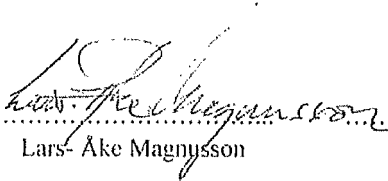
§43

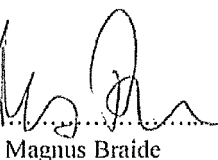
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Övrigt

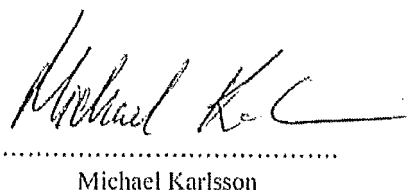
Ovanstående stadgar är i stora delar kompletterande med utdrag från gällande bostadsrättslag som bostadsrättsföreningen också hänvisar till.

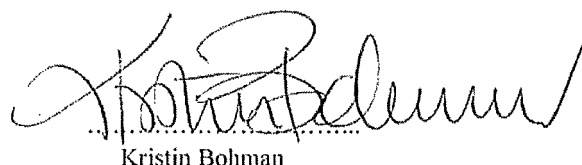
Undertecknade styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar blivit antagna av bostadsrättsföreningens medlemmar vid föreningsstämma den 19 mars år 2018. *+ 27 mars 2017*


Lars-Åke Magnusson


Magnus Braide


Agnetha Jensen


Michael Karlsson


Kristin Bohman