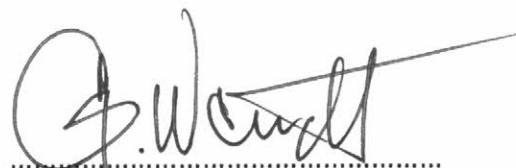


STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MURARGATAN 9-11

Undertecknade styrelseledamöter intygar att nya stadgar daterade 2018-04-09 blivit antagna av föreningsstämma 2018-05-14
Nya stadgar är föranledd av lagändring.



Mats Olsson



Gillis Wendt

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Muraregatan 9-11, Göteborg

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder i föreningens hus åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Särskilda bestämmelser

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Göteborg kommun, Västra Götalands Län.

Bostadsrätt och bostadsrättshavare

§ 4

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Räkenskapsår

§ 5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Medlemskap

§ 6

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av kap 2, § 10 bostadsrättslagen. Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

§ 7

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Avgifter

§ 8

För lägenheten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så och för de i § 9 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

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

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1995:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enl. lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får annan avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 9

Till dispositionsfond skall avsättas ett av stämman bestämt belopp av det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

§ 10

Styrelsen består av minst tre och högst sex ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden från ordinarie föreningsstämma.

§ 11

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 besluten.

§ 12

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter och suppleanter, två i föreningen, samt av styrelsen utsedd person att företräda föreningen att själv teckna firman.

§ 13

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

§ 14

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 15

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelser om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkningen),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

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

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

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

§ 16

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

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 17

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranledda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst en röstberättigad medlem därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Anslagen skall uppsättas och de skriftliga kallelserna avsändas tidigast sex och senast två veckor före ordinarie stämma och extra stämma.

§ 18

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst 6 veckor före stämman.

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Val av ordförande vid stämman.
- b) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- c) Godkännande av röstlängden.
- d) Val av en eller två justeringsmän.
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- g) Föredragning av revisorernas berättelse.
- h) Fastställande av resultat- och balansräkning.
- i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- j) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- l) Fråga om arvoden.
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Val av revisor, -er och suppleant.
- o) Val av valberedning.
- p) Övriga anmälda ärenden.

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

§ 20

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

§ 21

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en enda röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem. Biträden har yttranderätt

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall bland andra fråga om ändring av dessa stadgar där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i kap 9, § 23-25 i bostadsrättslagen.

§ 21a

Vid ordinarie föreningsstämma utses Valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Överlåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamål med upplåtelsen samt de belopp varmed insats och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

§ 23

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 av dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader Visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 24

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Ej heller får den som förvärvar bostadsrätt vid offentlig auktion enligt § 8 bostadsrättslagen vägras medlemskap på den grund att ersättning för bostadsrätten icke beräknats enligt grunder som anges i stadgarna.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del ej skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make eller har bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom får inträde i föreningen inte vägras förvärvaren.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och tredje stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1 9872232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 25

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

§ 26

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelsen skall tillställas styrelsen.

Det åligger bostadsrättshavaren att minst 20 dagar före avsedd överlåtelsedag till styrelsen redovisa villkoren för överlåtelsen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 27

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och 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, elektricitet, gas, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skada 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 utfört 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 iaktta.

Tredje 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 iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Rökning är ej tillåten inom byggnaden inklusive de två balkongerna. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över vad som sålunda åligger honom själv iakttagas även av dem för vilka han svarar enligt § 28 tredje stycket.

Gods som veterligen är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, får icke införas i lägenheten.

§ 30

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

§ 31

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt bruk endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelse. I ansökan ska skäl till upplåtelse anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsen besluta kan överprövas i hyresnämnden.

§ 32

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser 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 lägenheten 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 insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgiften mer än en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt 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 ohyra sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 30 skall iakttas 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.

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.

Övriga bestämmelser

§ 35

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt kap 9, § 29 bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavaren efter lägenheternas insatser.

§ 36

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.