

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

GÅSEN 14 I LULEÅ

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är: Bostadsrättsföreningen Gåsen 14 i Luleå. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler för kommersiell verksamhet åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen har sitt säte i Luleå.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne nyttja bostadsrätten och flytta in i lägenheten eller loken endast om han eller hon antagits som medlem i föreningen. Köparen skall ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt som styrelsen bestämt. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt tre veckor från det att ansökan kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen har rätt, att som underlag för prövningen, ta kreditupplysning på den som söker medlemskap.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar en bostadsrätt i föreningens hus. Medlemskap kan också beviljas juridisk person som förvärvar bostadsrätt för kommersiellt bruk. Juridisk person kan bara förvärva bostadsrätt för kommersiell verksamhet. Den som köpt en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta köparen som bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har rätt att vägra medlemskap om det kan antas att köparen inte tänker bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten. Medlemskap kan bara beviljas om köpet gjorts av makar, registrerad partner eller sådana sambor på vilka lagar om sambors gemensamma hem tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som köpt en bostadsrätt inte beviljas medlemskap i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER

4§

Insats, årsavgift och, i förekommande fall, upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar en årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämman.

I årsavgiften ingår olika konsumtionsavgifter som kan beräknas efter uppmätt förbrukning eller efter proportionell beräknad förbrukning per ytenhet. Lägenhetsinnehavare som bedriver kommersiell verksamhet kan påföras högre avgift för exempelvis vatten, avlopp, sophämtning efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent och pantsättningsavgiften till högst en procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Till det kommer påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsuthyrning av bostadsrättshavaren med högst tio procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är uthyrd.

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat komplement till lägenheten som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för underhåll och reparation av bland annat följande:

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten – till de delar som finns i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet. Installationer/reparationer skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. För elledningar skall behörig installatör anlitas
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida

- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder stuckaturer och även inre underhåll av balkongdörr med tillhörande tröskel
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- el-radiatorer, när det gäller vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme som bostadsrättsinnehavaren installerat
- eldstäder utom tillhörande rökgångar
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster hörande beslag, handtag, fönsterbänk, tätningslist, persienn och markis samt all målning förutom utvändig målning, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtutrymme samt wc svarar bostadsrättsinnehavaren bland annat för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättsinnehavaren för all inredning och utrustning som

- vitvaror
- köksfläkt och ventildon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Bostadsrättsinnehavaren svarar endast i begränsad omfattning för reparationer på grund av brand- eller vattenskada enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenheten är utrustad med balkong eller altan svarar bostadsrättsinnehavaren för glas på inglasad balkong eller terrass. Bostadsrättsinnehavaren svarar för renhållning och snöskottning samt invändig målning av balkonggolvet samt invändig målning av väggar tillhörande balkonginglasningen. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättsinnehavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättsinnehavaren ska också se till att det är råder ordning och är rent i förråd garage eller annat utrymme som disponeras. Samma regler gäller för dessa utrymmen som för lägenhet när det gäller golv, väggar, tak, inredningar med mera.

6§

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att se till att hålla lägenheten i sådant skick att andras säkerhet inte äventyras. I skyldigheten ingår också att se till att det inte finns risk för omfattande skador på annans egendom i föreningen.

Om bostadsrättsinnehavaren försummar detta har föreningen, efter krav på åtgärder, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

7§

Bostadsrättsinnehavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten som reparationer, underhåll och installationer.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

8§

Föreningsstämma kan, i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten, besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

9§

Bostadsrättsinnehavaren får göra förändringar i lägenheten. Väsentliga förändringar får endast göras efter tillstånd av styrelsen. Förutsättningen är att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärder som kräver bygglov eller bygganmälan, till exempel ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för vatten, avlopp eller värme utgör alltid väsentlig förändring.

SUNDHET. ORDNING OCH GOTT SKICK

10§

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom lägenheten och övriga fastighet. Dessutom måste bostadsrättsinnehavaren följa de särskilda regler som föreningen fattat beslut om.

Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa regler följs av den eller de som hör till hushållet eller som gästar honom eller någon annan som han har inrymt i lägenheten. Dessa regler gäller också för dem som utför arbete på uppdrag av bostadsrättsinnehavaren.

Föremål som bostadsrättsinnehavaren vet eller misstänker innehålla ohyra får inte föras in i lägenheten.

11§

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätt skall tvångsförsäljas är bostadsrättsinnehavaren skyldig att visa lägenheten på lämplig tid.

Föreningen har rätt att ansöka om handräckning om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det.

12§

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för egen användning om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare skall skriftligen till styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till uthyrningen. I ansökan ska också anges under vilken tid uthyrningen ska pågå samt till vem som ska hyra den.

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

NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE

13§

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

14§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan, i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser, förverkas bland annat om

- dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten upplåts i andra hand utan godkännande av styrelsen
- bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till genom vårdslöshet orsakar att det finns ohyra i lägenheten
- bostadsrättsinnehavaren genom att utan skäligen dröjesmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten
- bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör, till en inte oväsentlig del, ingår i brottslig verksamhet eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

15§

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

16§

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

17§

Om bostadsrättshavare blivit uppsagd skall bostadsrätten tvångsförsälas så snart som möjligt. Undantag från detta sker om föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna, vars rätt berörs av försäljning, kommer överens om något annat.

Försäljning får anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar blivit åtgärdade.

STYRELSEN

18§

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämma för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Stämman utser ordförande. Styrelsen utser inom sig andra funktioner. Föreningens firma tecknas, är förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

19§

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

20§

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening som mer än hälften av de närvarande röstat för. Vid lika röstetal avgör ordföranden vilket beslut som ska fattas. För giltigt beslut krävs enhällighet när minsta antal ledamöter är närvarande.

21§

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande sälja föreningens fasta egendom eller tomträtt och heller inte riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

22§

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen (PUL).

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

23§

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Styrelsen ska till ordinarie stämma till revisorerna överlämna handlingar senast sex veckor innan stämman enligt årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24§

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen – skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

25§

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

26§

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorerna gjorda anmärkningar, skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

27§

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen, tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

28§

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

29§

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.

30§

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande

4. Anmälan av stämмоordförändens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseordförande
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Fråga om tillsättande av valberedning
18. Frågor som styrelsen har lämnat till stämman samt ärenden som medlem lämnat in.
19. Avslutning

31§

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran. Kallelse till ordinarie och extra stämman ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Vid framtida stadgeändringar ska kallelse till extra föreningsstämma utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman.

32§

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden till föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

33§

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, maka, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlem får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, maka, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Avhålls föreningsstämma för det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är svåger eller svägerska med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller att den ene är gift med den andras syskon.

34§

Föreningsstämmans beslut avgörs av det förslag som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgör ordföranden vilket beslut som ska fattas. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

35§

Om föreningsstämman utser valberedning skall förordnandet gälla intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

36§

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

37§

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning

FONDER

38§

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

VINST

39§

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MED MERA

40§

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

ÖVRIGT

41§

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har godkänts vid ordinarie föreningsstämma den 26 april 2018 och antagits vid extra föreningsstämma den 19 juni 2018.

Luleå den 16 november 2018.

Styrelseledamöter

Mats Rensfeldt

Anne-Marie Isakson

Karin Lundholm

Lennart Norman

Jackie Bortz

Styrelsesuppleanter

Lena Silver

Margoth Skårman

Samtliga egenhändiga namnteckningar bevitnas