

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Stora Gungan org.nr 702002-1916

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stora Gungan.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

§ 4

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året, före April månads utgång.

Räkenskapsår

§ 5

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

Medlemskap

§ 6

Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap. 10§ i bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen.

§ 7

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge denne innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

Registrerades av Bolagsverket 2008-02-20

Avgifter

§ 8

För bostadsrätten 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 kostnader för den löpande verksamheten samt för de i §9 angivna avsättningarna. Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje månads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller andelstal.

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

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2.5% av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 9

Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll, s.k yttre fond, skall göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

§10

Styrelsen består av fem ledamöter samt tre suppleanter, vilka väljs av föreningen för två år på ordinarie stämma tills en andra ordinarie stämma hållits.

§11

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Då för beslutsförförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten.

§12

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

§13

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.

Förvaltaren skall inte vara ordförande i styrelsen.

§14

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§15

Det åligger styrelsen:

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

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisning och revisionsberättelsen.

§16

Två revisorer samt två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisorerna:

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 vid tidpunkt som framgår av §4.

Extrastämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl till det eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall tillställas medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem som inte bor i fastigheten skall skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom utdelning eller genom brev med posten.

Kallelse skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extrastämma.

§18

Medlem som önskar få ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§19

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.
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisorernas berättelse.
- g) Fastställande av resultat- och 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 revisorer och suppleanter.
- m) Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen.

På extrastämma skall, förutom punkterna a-d ovan, 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 tillställas medlemmarna.

§21

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

Medlem får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig och dagtecknad fullmakt.

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

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

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

Beslut om ändring av stadgar kräver att beslut tas på två stämmor och att det på den andra stämman fattas med kvalificerad majoritet, dvs. 2/3 av de röstande.

Övriga fall där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. §§ 16,19 och 23 i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och undertecknas av parterna och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

§23

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§24

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas till medlem i föreningen.

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

En juridisk person, som är medlem i föreningen, får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räknig.

§25

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987: 813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

§26

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

§27

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§28

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick om inte något annat följer av andra till femte styckena. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster.

Föreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller radiatorer och ventilationskanaler, dock svarar bostadsrättshavaren för målning av radiatorer.

I fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla. Vidare svarar föreningen för målning av yttersidor av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. Hans eller hennes vårdslöshet eller försummelse, eller
2. Vårdslöshet eller försummelse av
 - a) Någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) Någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) Någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

Forts. §28

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdlöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

Är lägenheten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

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

§29

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Förändringar av lägenheten

§30

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller
3. 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.

Ansvar för störningar mm.

§31

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till hushållet eller gästar detta eller av någon annan som inryms i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Tillträde till lägenheter

§32

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt §28.

Andrahandsupplåtelse

§33

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andrahand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till bostadsrättshavaren, får denne upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd till andrahandsupplåtelse skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

§34

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§35

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

Förverkningssanledningar

§36

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåses med bostadsrätt och som tillträts, är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift 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 § 34 eller § 35,
- 4) 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,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 31 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 32 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

forts.§36

- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Är det fråga om allvarliga störningar i boendet gäller vad som avses i § 36, 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på så sätt som anges i §33.

Ifråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

§37

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap § 29 i bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter andelstal.

§38

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och andra tillämpliga lagar.

Ovanstående stadgar har antagits vid
Stora Gungans Årsstämma den 19 april 2007
och

Extra föreningsstämma den 22 november 2007

Intygat under tecknande styrelseledamöter


Cathrin Kindel
Ordförande


Per Fransson
Sekreterare

Kommentarer till stadgarna

Rösträtsregeln

Som framgår av §21 i föreningens stadgar har varje medlem en röst.

Har flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de fortfarande bara en röst tillsammans.

Detta är i enlighet med bostadsrättslagen 9 kap. 14§.

Där anges även att medlem som innehar flera bostadsrätter ändå bara har en röst.

(Styrelsen har i mars 2003 utnyttjat Fastighetsägarnas jurister för att få klarhet i frågan om rösträtt.)

Exempel:

1. Eva och Bosse äger 50% var av bostadsrätt A. De har en röst tillsammans.
2. Anna och Stig äger 50% var av bostadsrätterna B och C som är sammanslagna till en bostad. Eftersom de äger varje bostadsrätt gemensamt har de en röst tillsammans.
3. Åsa äger bostadsrätt D och Erik äger bostadsrätt E. Dessa är sammanslagna till en bostad. Eftersom de äger en bostadsrätt var har de var sin röst.

Yttre fönsterbågar samt fönster

§28 handlar om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Styrelsen har vid möte 2007-11-06 beslutat att ytterfönster räknas till fasaden och därmed är föreningens ansvar. Detta innebär att skador uppkomna på yttre fönsterglas bekostas av föreningen. Om skadan uppkommit genom vårdslöshet kan ersättningskrav riktas mot den som orsakat skadan. Det är i första hand bostadsrättshavaren som ansvarar för att reparationen blir utförd, helst genom att frakta fönstret till glasmästeri.

Ventilation

Av §30 framgår att man inte får göra vissa förändringar av lägenheten. Som exempel kan nämnas ventilationen:

Ventilationssystemet är gemensamt för flera lägenheter och är balanserat. Man får således inte göra ingrepp i ventilationen såsom att koppla på egen fläkt eller ha helt öppet ventilationsrör utan strypning.