

STADGAR

Föreningens firma och ändamål..... 2

Inträde i föreningen och medlemskap..... 2

Avgifter..... 3

Avsättning och användning av årsvinst..... 4

Styrelse och revisor.....4

Räkenskapsår..... 5

Föreningsstämma..... 5

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter..... 7

Övriga bestämmelser.....10

Historik.....11

Föreningens firma och ändamål

§1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Gasklockan.

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är en rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§3

Styrelsen skall ha sitt säte i Malmö.

Inträde i föreningen och medlemskap

§4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Vid denna prövning skall styrelsen iaktta de villkor som anges i dessa stadgar samt bestämmelserna i 2 kap bostadsrättslagen. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§5

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död 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 tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av vad som ovan sagts får en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostad. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

§6

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättsinnehavare. Om inte annat framgår av andra och tredje styckena.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens make eller till någon annan närstående person som varaktigt sammanbott med bostadsrättsinnehavare, får inte inträde i föreningen vägras.

Den som förvärvat en andel av en bostadsrätt får vägras medlemskap om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller av sådana sambor på vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§7

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 tvångsförsälgas för förvärvarens räkning.

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 föreningens utgifter för den löpande verksamheten, samt för de i 9§ angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Andelstalen beslutas av styrelsen och skall godkännas av föreningsstämman. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas, eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen tills full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader, m m. Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

§9

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått, svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas. Föreningen debiterar normalt förvärvaren. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10% per år av samma prisbasbelopp som ovan.

Avsättning och användning av årsvinst

§10

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.

För det fall styrelsen underlåter att upprätta underhållsplanen eller underhållsplan av annan orsak inte kunnat upprättas skall avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ske årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras vidare.

Styrelse och revisor

§11

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst två suppleanter. Styrelsen väljs av föreningen på ordinarie stämma eller extra stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma eller extra stämma hållits.

§12

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. När minst antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§13

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

§14

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända sin fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna den fasta egendomen.

§15

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 hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt,
- att senast två veckor före stämman hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna.

§16

En revisor och en suppleant för denna väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Räkenskapsår

§17

Föreningens räkenskapsår omfattar 1 januari – 31 december.

Föreningsstämma

§18

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning av brev eller e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd adress. Kallelsen till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelsen får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie stämma och extra stämma.

§19

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

§20

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- b) val av ordförande vid stämman
- c) anmälan av protokollförare
- d) val av justeringsmän tillika rösträknare
- e) fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- f) godkännande av dagordningen

- g) föredragning av styrelsens årsredovisning
- h) föredragning av revisionsberättelsen
- i) fastställande av resultat och balansräkningen
- j) fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- k) fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- l) fråga om arvoden
- m) beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- n) val av styrelseledamöter och suppleanter
- o) val av revisor och suppleant för denne
- p) övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma skall förekomma endast punkterna a-f och p, samt de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§21

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Protokoll skall förvaras betryggande.

§22

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

Bostadsrättsinnehavare utövar sin rösträtt vid föreningsstämman av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall företa skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud eller biträde.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet. Begär de närvarande en röstberättigad, sluten omröstning skall detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. De fall där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen (1991:614).

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

§23

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick, om inte annat bestämts i stadgarna eller följer av denna paragraf.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättsinnehavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av fastigheten. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för följande utrustning / funktioner tillhörande lägenheten:

- Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten.
- Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler lägenheter. Armatyr för vatten (blandare, duschmunstycken m m) inklusive packningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledningen. I fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren dock endast för målning.
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten
- Ytterdörren med tillhörande karm, såväl inre som yttre, och till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast, tätningslister och låsanordningar. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning, ljuddämpning samt utseende.
- Glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätningslister. Motsvarande gäller även för balkong och altandörrar.
- Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörrar samt inglasningspartier.
- Golvbrunn inklusive klämrings, rensning av golvbrunn och vattenlås.
- Tillse att minst en brandvarnare är i funktion.
- Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättsinnehavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättsinnehavaren även tillse att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättsinnehavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.

Föreningen svarar sålunda för:

- Reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilationskanaler om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Föreningen har underhållsansvaret för ledningarna för avlopp, gas, el och vatten samt ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och inte är synliga i lägenheten.
- I fråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla
- Målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning.

- Reparationer med anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit
 - a) genom bostadsrättsinnehavarens vållande eller
 - b) genom vårdslöshet eller försummelse ;
 - 1) av någon som hör till bostadsrättsinnehavarens hushåll eller gästar denne,
 - 2) någon annan som bostadsrättsinnehavaren har inrymt i lägenheten eller,
 - 3) någon som utför arbete för bostadsrättsinnehavarens räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren inte vållat själv gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn denne borde iakttagit.

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 23§ i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättsinnehavaren ska svara för. Beslut om detta ska fatta på föreningsstämma och får avse endast åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

§24

Bostadsrättsinnehavaren får inte företaga förändringar i lägenheten utan styrelsens tillstånd om förändringen medför

- ingrepp på bärande konstruktion
- installation eller ändringar av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten. (T ex flyttning av våtutrymme, toalett eller kök)
- installation eller ändringar av ventilation
- installation eller ändringar av rökkanaler eller göra någon annan påverkan som påverkar brandskyddet
- andra ändringar som är till påtaglig skada för föreningen

Bostadsrättsinnehavare som företar ej tillåtna förändringar i lägenheten utan styrelsens medgivande kan bli ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsföreningen.

Om bostadsrättsinnehavaren vidtar åtgärder i lägenheten utan erforderligt tillstånd och inte heller vidtar rättelser efter anmodan från föreningen kommer bostadsrätten att vara förverkad.

§25

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när denne använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset. Bostadsrättsinnehavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av de bostadsrättsinnehavaren svarar för enligt 23§ andra stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättsinnehavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§26

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymme när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättsinnehavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsinnehavare medges, i fråga om underhåll av rökgångar till kakelugnar, rätt att komma in i annan bostadsrättsinnehavares lägenhet om så behövs för arbete och tillsyn.

§27

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte

-om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen eller,
-om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Bostadsrättsinnehavare, som under en viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadsrätt, får upplåta lägenheten i andra hand om styrelsen lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

§28

Bostadsrättsinnehavaren 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.

§29

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

§30

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

- Om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse utöver en vecka efter förfallodagen.
- Om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- Om lägenheten används i strid med 28 eller 29§.

- Om bostadsrättsinnehavaren eller de som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprid i huset.
- Om lägenhet på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 25§ skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättsinnehavare.
- Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnat tillträde till lägenheten enligt 26§ och inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
- Om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan åvilande skyldighet och det måste enligt bostadsrättslagen anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- Om lägenheten helt eller till väsentlig del används till näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägas på grund av förhållande som avses i första stycket 2 får inte heller ske om bostadsrättsinnehavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

§31

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats i enlighet med vad som sägs i 18§ andra stycket.

§32

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29§ bostadsrättslagen (1999:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättsinnehavarna efter lägenheternas insatser.

§33

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), andra tillämpliga lagar samt om sådana finns, föreningens ordningsregler.

Historik

Dessa stadgar har antagits vid konstituerande möte 2003-03-11.

Justerad vid styrelsesammanträde 2003-05-28 pga lagändring 2003-04-01. Ändringen gäller betalningsskyldigheten för årsavgift §32 p1.

Justerad vid extrastämma 2010-03-16 och ordinariestämma 2010-06-17.

Justerad vid extrastämma 2015-05-12 och ordinariestämma 2015-06-03.

Justerad pga lagändring vid ordinariestämma 2019-06-24 och extrastämma 2019-10-20.

Justerad pga lagändring vid ordinariestämma 2023-06-28 och extrastämma 2023-09-05.