

Stadgar för bostadsrättsföreningen Gestricius i Gefle

Antagna den 2022-05-12

§1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Gestricius i Gefle.

§2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Andrahandsupplåtelse av bostadsrätt tillåtes endast efter godkännande av styrelsen. Styrelsen har således rätt att neka bostadsrättshavaren att hyra ut och upplåta lägenheten till andra än denne själv om giltiga skäl ej föreligger. Uthyrning längre ned i led än andrahandsuthyrning – tredjehandsuthyrning o.s.v. - tillåtes ej.

§3 Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun, Gävleborgs län.

§4 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats skall ändras måste beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens yta, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista dagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. *Lag (2014:336)*.

Föreningen är fri att bestämma om avgiften för andrahandsupplåtelse skall tas ut årligen, månadsvis eller med annan periodicitet.

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

§6 Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst noll och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§7 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§8 Räkenskapsår

Förenings räkenskapsår är 1 Januari – 31 december.

§9 Årsredovisning

Styrelsen skall lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§10 Ärende på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande för föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
2. Godkännande av röstlängden.
3. Val av en eller två justeringsmän.

4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behövlig ordning.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse.
7. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställande balansräkningen skall disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöter och revisorerna.
10. Beslut om antal styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas.
11. Val av styrelseledamöter och eventuella revisorssuppleanter.
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden som skall tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar.

§11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen skall innehålla en uppgift om de ärenden som skall förekomma. Kallelsen skall utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelsen till föreningsstämma skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelande till medlemmar anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller e-post.

§12 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdande enligt lag eller genom ombud. Ett ombud skall kunna uppvisa en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens maka, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§13 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötsel av marken och ordningsregler. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak.
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten.
- Glas i fönster och dörrar.

- Lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidorna av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller gästar denne eller av någon annan som denne har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utföres i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§14 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp på bärande konstruktion, ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring i lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§15 Underhåll

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§16 Fonder

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonder.

§17 Upplösning av föreningen

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

§18 Ordningsregler

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.

Mellan klockan 21:00 – 08:00 får ej aktiviteter som uppfattas störande utföras, detta inbegriper men är ej begränsat till: TV och/eller musikanläggning eller dylikt på hög volym, höga röster i allmänna utrymmen eller bostadsrättshavarens lägenhet som uppfattas störande. Renoveringar och/eller arbeten som orsakar höga ljud får endast utföras 08:00 – 20:00. Man skall också visa grannarna hänsyn genom att undvika klampande i allmänna utrymmen och bostadsrättshavarens lägenhet samt hård stängning av ytterdörr och fönster – detta även för att hålla fastigheten i gott skick i enlighet med bostadsrättshavarens skyldigheter enligt §13.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för, till exempel gäster.

Grillning

Grillning med kol, briketter, gas eller el i direkt anslutning till byggnader, dvs på altaner och balkonger är ej tillåtet. Grillning får ske på behörigt avstånd från byggnaderna på innergården.

Rökning

Rökning är ej tillåten i trapphus, lokaler eller i närheten av entréer eller byggnad. Det är ej heller tillåtet att kasta fimpar på innergården, i dagvattenbrunn eller dylikt. Fimpar kastas i bostadsrättshavarens egen behållare för restavfall.

Avfallshantering

Hushållssopor skall sorteras som restavfall, komposterbart, pappers-, glas-, plast- och metallförpackningar och så vidare enligt anvisningar från Gästrike Återvinnare. Endast restavfall får kastas i grönt kärl och endast komposterbart får kastas i brunt kärl. Pappers-, glas-, plast- och metallförpackningar samt avfall av större format, så kallade grovsopor (till exempel kartonger, gamla möbler, emballagespill eller liknande) skall av medlemmen transporteras till någon av Gästrike Återvinnarens återvinningsstationer.

Allmänt

Bostadsrättshavaren skall efter användandet av allmänna utrymmen, så som exempelvis tvättstuga, ombesörja städning av detta utrymme.

För tvättstuga innefattar det rengöring av utrustning denne har använt.

Rengöring av utrustning innefattar rengöring av tvättmaskiner, torktumlare och dess filter, torkskåp och lokalyta (golv). I de fall då man har husdjur (med päls) skall man även rengöra extrafiltret till torktummlaren, placerat på väggen bredvid torktummlaren.

För övriga ordningsregler som ej regleras i denna paragraf gäller bostadsrättslagen.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.