

Stadgar för

Bostadsrättsföreningen Gullivivan 16

Föreningens ändamål och säte

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gullivivan 16.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler för näringsverksamhet åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

2 §

Den som övertagit en bostadsrätt i Gullivivan 16 får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Ansökan om medlemskap ska göras på det sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast pröva ansökan om medlemskap. Som underlag för prövning har föreningen rätt att skaffa kreditupplysning avseende sökanden.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt, eller för lokal även juridisk person, i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som medlem. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Detta gäller dock ej lokal.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem ska tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätt överlåtits till eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

Avgifter

4 §

Föreningens kostnader finansieras genom att varje medlem betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fastställs av föreningsstämman på förslag av styrelsen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämman.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får föreningen ta ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

Medlemmen och föreningen

5 §

Medlemmen är skyldig att till alla delar följa dessa stadgar och de ordningsregler för boende i föreningens fastighet som styrelsen finner nödvändiga att föreskriva.

Medlemmen ska på egen bekostnad hålla sin lägenhet med tillhörande källar- och vindsutrymmen i gott skick. Medlem svarar för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa finns inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- ytterdörr inklusive handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; medlemmen svarar även för all målning förutom ytterdörrens utsida,
- ytterfönster med glas, karm och beslag, medlemmen svarar även för all målning förutom fönstrens utsida,
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv, rörledningar, värmeelement och tak jämte underliggande ytbeläggning, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
- lister, foder och stuckaturer,
- innerdörrar och säkerhetsgrind med tillhörande beslag och handtag
- eldstäder med tillhörande rökgångar,

- elektrisk golvvärme, som medlemmen försett lägenheten med
- ventiler till ventilationskanaler,
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer och
- brandvarnare.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar medlemmen därutöver bland annat för

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

I kök eller motsvarande utrymme svarar medlem för all inredning och utrustning, såsom

- vitvaror och skåp,
- köksfläkt och ventilationsdon,
- kranar och avstängningsventiler samt
- disk- och tvättmaskin med ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

Medlem svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar mer än en lägenhet. Föreningen ansvarar dock inte för att rökgångarna är godkända för vedeldning.

För reparationer i fastigheten på grund av brand- eller vattenskada svarar medlem i begränsad omfattning enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Medlem är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen ska svara för.

Medlem ska iaktta ordning, sundhet och gott skick för de källar- och vindsförråd som tillhör lägenheten.

6 §

Om medlem försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för skador på annan medlems egendom har föreningen, efter det medlem inte följt uppmaning om rättelse, rätt att avhjälpa bristen på medlemmens bekostnad.

7 §

Medlem svarar för sådana åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom installationer, reparationer och underhåll som denne utfört.

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 medlem svarar för.

9 §

Medlem får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock bara företas efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar ska alltid utföras på fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring av bärande konstruktion, samt ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas, el eller vatten eller våtutrymmen utgör alltid väsentlig förändring och skall utföras av behörig fackman.

10 §

Medlem är skyldig att när han använder lägenheten och tillhörande vinds- och källarförråd samt andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Medlem ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom. Samma gäller annan som medlem inrymt i lägenheten eller där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad medlemmen vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftad med 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 bostadsrätten ska tvångsförsäljas är medlemmen skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om medlemmen i sådant fall inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten har styrelsen rätt att ansöka om handräckning.

12 §

Medlem får upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande om styrelsen ger sitt godkännande. Andrahandsuthyrning skall begränsas till två år med möjlighet till förlängning om det finns särskilda skäl.

Medlem ska skriftligen hos styrelsen ansöka om godkännande av upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, till vem lägenheten ska upplåtas samt under vilken tid den ska pågå.

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

13 §

Medlem får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda.

14 §

Nyttjanderätt till en lägenhet kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- medlem dröjer med att betala sin årsavgift,
- lägenheten utan godkännande upplåts i andra hand,
- medlem inrymmer utomstående personer till olägenhet eller men för föreningen eller annan medlem,
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- medlemmen eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om medlemmen, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- medlemmen inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,

- lägenheten helt eller till väsentlig del används för 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 medlemmen till last är av ringa betydelse.

15 §

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

16 §

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

17 §

Har medlem blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som medlemmen ska svara för har blivit åtgärdade.

Styrelsen

18 §

Föreningens angelägenheter förvaltas och vårdas av en styrelse som består av tre ledamöter och en suppleant, valda bland föreningens medlemmar. Suppleanten har vid styrelsens sammanträden närvaro-, yttrande- och förslagsrätt samt, om ordinarie ledamot är frånvarande, beslutsrätt.

Styrelseledamöter väljs av ordinarie föreningsstämma för ett år.

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

Styrelsen utser inom sig sekreterare samt handläggare av ekonomi och räkenskaper. Styrelseledamöterna ska mellan sig fördela övriga angelägenheter som gäller föreningen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

19 §

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordföranden eller annan ledamot. Protokollen ska föras i nummerordning och förvaras på betryggande sätt.

20 §

Styrelsen sammanträder på kallelse av ordföranden eller, om denne är förhindrad, efter begäran av ledamot.

För beslut vid styrelsesammanträde fordras att tre ledamöter är närvarande.

21 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan godkännande av föreningsstämma avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

22 §

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

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

Räkenskaper och revision**23 §**

Föreningens räkenskaper ska omfatta kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorn avlämna årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning för det förflutna året.

Styrelsen är ansvarig för att föreningens räkenskaper förs på tydligt och lättfattligt sätt. Styrelsen är skyldig att föra förteckning över föreningens värdehandlingar intill dess de blir makulerade.

24 §

Föreningsstämma ska för tiden till nästa ordinarie föreningsstämma välja en revisor och en suppleant.

25 §

Revisorn ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

26 §

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorn gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

Föreningsstämma**27 §**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före 15 april.

28 §

Medlem som önskar anmäla ärende för behandling av föreningsstämma ska anmäla det inom den tidpunkt styrelsen bestämmer, dock senast tre veckor före stämma.

29 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl därtill eller när det begärs av minst en tiondel av samtliga röstberättigade med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

30 §

På ordinarie stämma ska följande förekomma:

1. Val av ordförande och sekreterare för stämman
2. Förteckning över närvarande medlemmar
3. Beslut om att kallelse till stämman skett i behörig ordning
4. Fastställande av dagordning
5. Val av en medlem som tillsammans med ordföranden ska justera protokollet
6. Styrelsens årsredovisning
7. Revisionsberättelse
8. Beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning
9. Beslut om dispositioner beträffande vinst och förlust enligt den fastställda balansräkningen
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om årsavgift
12. Arvoden till styrelse och revisor
13. Val för ett år av:
 - a) Ordförande
 - b) Två styrelseledamöter och en suppleant
 - c) Revisor och suppleant
14. Övriga ärenden som ska framgå av kallelse till stämman.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1 - 4 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och om vilka medlemmarna får kännedom i kallelsen till stämman.

Av föreningsstämma vald sekreterare ska föra protokoll över stämmans beslut. Senast tre veckor efter stämma ska justerat protokoll lämnas till varje medlem.

31 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligt till alla medlemmar genom utdelning eller postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

32 §

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

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlems make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet ska visa en skriftlig daterad fullmakt, som gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten ska uppvisas i original.

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal vinner den mening som biträds av stämmans ordförande. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

Meddelanden till medlemmarna

35 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Fonder

36 §

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Vinst

37 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall den fördelas mellan medlemmarna i förhållande till varje medlems andelstal i föreningen.

Bostadsrättsföreningens upplösning

38 §

Om föreningen upplöses fördelas dess tillgångar proportionellt efter varje medlems andelstal i föreningen enligt § 3 om Avgifter.

Stadgeändring

39 §

Ändring av dessa stadgar kan endast göras efter förslag till och beslut av föreningsstämma.

Övrigt

40 §

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

Dessa stadgar är enhälligt antagna av föreningsstämma den 8 december 2003 med alla medlemmar närvarande personligen eller företrädde genom fullmakt och ersätter de stadgar som antogs vid Bostadsföreningen Gullvivan nr 16 u p a vid dess bildande 10 maj 1920 och som kompletterats enligt beslut av föreningsstämmor 1941, 1942 och 1985.

Lars Dhejne
Ordförande

Hans Edenhammar

Yngve Wallen