

[G]

Brf Gullvivan 8

Stadgar för Brf Gullvivan nr 8

Antagna den 2018-04-08

Om en situation uppstår, som inte täcks av dessa stadgar ska Bostadsrättslagen (1991:614) tillämpas som stadgeutfyllnad.

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Gullvivan nr 8 och har sitt säte i Göteborg.

§1 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande, utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt som en medlem har med grund i upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Gullvivans förening består av dess medlemmar och dessa fattar alla bindande beslut för bostadsrättsföreningens räkning med enkel majoritet, dock med undantag för stadgeändringar för vilka kvalificerad majoritet (2/3) krävs. Föreningen får inte fatta beslut som ensidigt missgynnar enskild medlem. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Endast fysiska personer kan bli medlemmar i föreningen. Bevis på medlemskap ska tillhandahållas av föreningen, där man ska kunna utläsa överlåtare, datum för överlåtelse samt lägenhetsnummer.

Till varje lägenhet hör en röst i bostadsrättsföreningen Detta innebär att en medlem kan ha mer än en röst. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

§2 Uteslutning

Medlem kan uteslutas vid uppenbart åsidosättande av sina skyldigheter enligt dessa stadgar eller andra bestämmelser som föreningen från tid till annan kan besluta om. Detta omfattar bl.a. erläggande av avgift och uppfyllande av arbetsplikt.

§3 Arbetsplikt

Som medlem i föreningen har man viss arbetsplikt, där föreningen beslutar om vad denna omfattar.

§4 Avgift

Föreningen beslutar om en årlig avgift till täckande av bostadsrättsföreningens löpande utgifter samt till hållbar fondering/avsättning till nödvändiga medel/reserver för underhåll och reparation av fastigheten. Föreningen ska hålla en plan för detta, och denna plan ska på begäran av enskild medlem kunna tas upp till diskussion/omförhandling vid årsstämma.

[G]

Brf Gullvivan 8

§5 Övergång av bostadsrätt

Medlem äger fritt överlåta sin bostadsrätt. Ny bostadsrättsinnehavare ska godkännas av föreningen innan hen kan utöva sina rättigheter. Föreningen ska skyndsamt fatta beslut om godkännande av ny medlem och kan inte vägra ny medlem inträde utan tungt vägande skäl. Överlåtelsevillkor, såsom pris, datum, personuppgifter etc. ska alltid meddelas föreningen så att denna kan uppfylla sina lagliga åtaganden.

Om bostadsrätt övergår i samband med bodelning, arv, separation eller liknande ska inträde i föreningen inte förvägras den till vilken rätten övergår. Dock ska den till vilken rätten övergår inom sex månader meddela föreningen detta. Vid medlems död kan föreningen kräva att dödsboet inom tre år beslutar om vem övergången ska ske till (annars kan föreningen anordna offentlig auktion av lägenheten för dödsboets räkning och medlemsrätten förloras).

Om ny bostadsrättsägare inte godkänns är överlåtelsen ogiltig.

§6 Avsägelse

Ägare kan avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser gentemot föreningen. Bostadsrätten övergår då till föreningen.

§7 Bostadsrättsägarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om föreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och IT. För vissa åtgärder i lägenheten krävs föreningens tillstånd. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
- icke bärande innerväggar
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning

[G]

Brf Gullivan 8

- lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder och karm.
- insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; föreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/balkongdörr
- målning av radiatorer och värmeledningar.
- ledningar för avlopp, gas, vatten och IT-anordningar till de delar de är synliga i lägenheten och endast betjänar den aktuella lägenheten
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
- eldstäder och braskaminer
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
- säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare, samt
- elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadga eller enligt lag. Hen ska även ge föreningen tillträde till lägenheten när så krävs för inspektion och arbete.

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, genomföra förändringar i lägenheten. Större förändringar kräver dock att föreningens tillstånd inhämtats i förtid och får aldrig medföra men för föreningen eller annan medlem.

Som större förändring räknas alltid förändring som kräver bygglov, vilket åligger Bostadsrättshavaren att inhämta.

Bostadsrättshavaren får upplåta lägenheten i andra hand med föreningens samtycke. Dock är det inte tillåtet att upplåta lägenheten för ekonomisk vinning eller andra ändamål än det avsedda. Bostadsrättshavaren ansvarar för att en andrahandsuthyrd lägenhet inte missbrukas eller innebär olägenheter för annan medlem i föreningen.

Bostadsrätt får inte huvudsakligen användas för näringsverksamhet.

[G]

Brf Gullivan 8

§8 Förverkande av nyttjanderätt

Nyttjanderätten kan förverkas i följande fall:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av månadsavgift mer än tre veckor efter det att föreningen krävt betalning.
2. Om bostadsrättshavaren hyr ut i andra hand i strid med bestämmelserna i dessa stadgar.
3. Om lägenheten använts i strid med bestämmelserna i denna stadga.
4. Om bostadsrättshavaren eller dennes andrahandshyresgäst genom vårdslöshet är vållande till att ohyra sprids eller underlåter att meddela föreningen om förekomst av eller risk för detta i föreningen.
5. På samma sätt genom vanvård åsamkar eller riskerar att åsamka föreningen skada.

Föreningen måste skriftligen meddela bostadsrättshavaren om den avser att påkalla förhållande under 2–7, varefter bostadsrättshavaren har tre veckor på sig att undanröja överträdelsen. Om rättelse sker rätttidigt, kan föreningen inte kräva att nyttjanderätten förverkas.

Dock måste föreningen agera gentemot överträdelse inom 3 månader efter att den fått kännedom om detta. Om man inte gör det påbörjas en ny tidsperiod enligt ovan.

Om nyttjanderätten förverkas, övergår den till föreningen, som har rätt till ersättning för sina kostnader i samband med förverkandeförfarandet.

§9 Styrelse, revisorer, rösträtt etc.

Styrelsen består av tre personer, ordförande, kassör och sekreterare. Dessa väljs på två år vardera och kan väljas om. Val sker vid ordinarie stämma. Om föreningen anser det nöd.ändigt, får man även utse suppleanter för de olika styrelsefunktionerna.

Föreningen ska även utse en revisor. Revisorn ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen kan avges på stämman. Revisorn väljs på två år och kan återväljas.

Valbara medlemmar måste vara bosatta i föreningen.

Två styrelsemedlemmar tillsammans tecknar föreningens firma.

Föreningen är beslutsför när 2/3 av rösterna är närvarande vid ett möte. Detta gäller dock inte vid beslut om stadgeändringar eller när beslut rör utgifter för föreningen på över 50 000: -.

Beslut om försäljning av föreningens tillgångar måste fattas enhälligt.

Föreningens räkenskapsår motsvarar kalenderår.

Föreningsstämma ska äga rum före april månads utgång och kallelse till den ska utgå tidigast 6 veckor och senast 14 dagar i förväg. Kallelse ska ske via epost. Den preliminära årsredovisningen ska lämnas in till revisorn senast sex veckor före föreningsstämman och återlämnas till styrelsen senast tre

[G]

Brf Gullvivan 8

veckor före föreningsstämman samt redovisas där. Medlemmarna ska ha tillgång till årsredovisningen senast två veckor före föreningsstämman.

På ordinarie föreningsstämma ska följande punkter behandlas:

- Stämmans öppnande
- Godkännande av dagordning
- Val av ordförande vid stämman
- Val av protokollförande
- Val av justeringsperson

- Fastställande om stämman blivit behörigen utlyst
- Fastställande av röstlängd
- Styrelsens årsredovisning
- Revisionsberättelse
- Fastställande av resultat- och balansräkning
- Resultatdisposition
- Ansvarsfrihet
- Val av styrelse och andra funktioner i föreningen
- Andra frågor som anmälts till föreningsstämman.

Extra föreningsstämma ska hållas om, förutom styrelse och revisor minst 1/10 av de röstberättigade medlemmarna kräver det och agenda för sådan ska skickas ut senast 14 dagar i förväg.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst per bostadsrätt som hen innehar. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de aldrig mer än en röst per bostadsrätt som de innehar. Rösträtt kräver att man uppfyllt sina förpliktelser gentemot föreningen.

Rösträtt kan utövas genom befullmäktigat ombud. Ombud får dock bara företräda en annan medlem.

Föreningen ska föra en underhållsplan och ordföranden ansvarar för att denna uppdateras löpande. Reserveringar ska göra så att underhållsplanen kan finansieras på ett ansvarsfullt sätt.

Årlig vinst, alternativt förlust, överförs i ny räkning.

§10 Upplösning och likvidation.

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar ska tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetsyta.