

Stadgar för brf. Guldfisken

Föreningens firma och ändamål.

§1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Guldfisken, Visby, Gotlands län.

§2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens bostadshus nuvarande Lummelundsväg 3 och 5, kvarteret Guldfisken 5, i Visby, åt sina medlemmar upplåta bostäder för permanent boende utan begränsning i tiden.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§3.

Styrelsen skall ha sitt säte i Visby.

Medlemskap.

§4.

Ansökan om medlemskap i föreningen inges till och prövas av styrelsen.

Den, till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt, enligt sambolagen eller genom arv, får ej vägras inträde såsom medlem.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

Avgifter.

§5.

För bostadsrätten skall erläggas årsavgift för täckande av löpande utgifter, såsom räntor och amortering på lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, för föreningen gemensamt förbrukar elektrisk energi, och renhållning. Årsavgiften betalas i förskott per kalendermånad.

Avgift för räntor och amorteringar delas lika mellan lägenheterna. Ersättning för värme och varmvatten utgår efter lägenhets area. (I denna area ingår ej biutrymmen som källarplan och vindsplan, oaktat de senare är inredda eller ej). För utrymmen såsom garage och förråd utgår avgifter enligt upprättat å-pris.

Årsavgifternas belopp fastställas på föreningen ordinarie årsmöte.

§6.

Stadgar för brf. Guldfisken

Till täckande av oförutsedda utgifter kan bostadsrättshavare efter beslut på föreningsammans-
träde avfordras särskilt tillskott, varvid det aktuella beloppet fördelas lika med 1/12 per lägen-
het.

Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår totalt överstiga 2 basbelopp och får inte
avkrävas bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fatta-
des.

§7.

Utöver i §§ 5-6 omnämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas föreningsmedlem.

Om underhåll och fonder

§8.

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet
av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

Inom föreningen skall finnas en fond för yttre reparationer. Fonden är avsedd att möta om-
kostnader för sådana större reparationer som åligger föreningen, och vilka icke lämpligen kan
bekostas ur årsavgifterna eller andra löpande inkomster. Av totala årsavgifterna skall
minst ett belopp, motsvarande 1,0 % av gällande basbelopp avsättas till denna fond.

Styrelse och revisorer.

§9.

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse, bestående av tre ordinarie ledamöter
jämfte en suppleant, vilka väljs vid ordinarie årsmöte. Ledamöter och suppleanter skall vara
medlemmar i föreningen.

Vid ordinarie årsmötet väljs ordförande för föreningen för ett år, två ordinarie ledamöter för
två år samt en suppleant för ett år. Såväl ordförande som ordinarie ledamöter och suppleant
kan återväljas. Styrelsen utser inom sig vice ordförande och sekreterare samt inom eller utom
sig kassör.

De ordinarie ledamöterna avgå, växelvis vartannat år. Första gången val sker, bestämmes
turen för avgången genom lottning.

Styrelsen är beslutför, då tre ledamöter är närvarande. Beslut fattas genom majoritet. Vid lika
röstetal har ordförande utslagsrösten.

Styrelseledamöterna skall sig emellan fördela göromålen så som de anser lämpligt, och svara
en för alla och alla för en för av dem omhänderthavda medel.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i före-
ning eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

§10.

Styrelsens uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation,
ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Stadgar för brf. Guldfisken

Styrelsen skall lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen skall genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar verka för likvärdiga möjligheter för alla att nyttja föreningens gemensamma utrymmen.

Styrelsens ordföranden skall se till att styrelsesammanträde hålls när så behövs, dock minst fyra gånger per verksamhetsår.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen skall sammankallas. Ordföranden är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokollet skall justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerföljd, förvaras på betryggande sätt, och genast efter justering delges föreningens medlemmar.

Styrelsen äger ej utan föreningssammanträdes bemyndigande försälja, nedriva, ombygga eller belåna (inteckna) föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller längst två år.

Styrelsen ansvarar för att föreningens ekonomi dokumenteras i överensstämmelse med gällande bokföringslag och god bokföringssed.

Föreningens räkenskaper skall avslutas per kalenderår.

Styrelsen skall upprätta förslag till årsavgifter samt förslag till budget för det löpande verksamhetsåret.

Före januari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

Styrelsen är skyldig att minst en vecka före ordinarie årsmöte delge medlemmarna årsberättelse, vinst- och förlust- samt balansräkning liksom förslag till budget för det löpande året.

Styrelsen skall en gång varje år innan förvaltningsberättelsen avgives, besiktiga föreningens fastighet och övriga tillgångar.

Årsmöten och föreningsmöten.

§11.

Ordinarie årsmöte skall hållas en gång om året före mars månads utgång.

Föreningsmöten hålls, då styrelsen finner anledning till detta, och skall av styrelsen utlysas, då revisorerna eller minst två av de röstberättigade medlemmarna till styrelsen lämnat skriftlig anhållan om detta med angivande av ärende(n), som önskas behandlas på mötet.

Kallelse till föreningsmöte skall delges medlemmarna senast en vecka före mötet. Detta kan ske genom utdelande av tryckt kallelse eller via e-post. Kallelse till möte skall ange de ärenden, som skall förekomma på mötet.

Stadgar för brf. Guldfisken

Protokoll skall föras vid alla föreningsmöten, justeras och därefter omgående delges alla medlemmar i föreningen.

§ 12.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie årsmöte skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst två veckor före mötesdagen.

På ordinarie årsmöte skall följande ärenden förekomma:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande för mötet.
- c) Val av sekreterare för mötet.
- d) Val av justeringsmän för mötet.
- e) Fråga om kallelse till sammanträdet behörigen skett.
- f) Styrelsens förvaltningsberättelse.
- g) Revisorernas berättelse.
- h) Fastställande av balansräkningen.
- i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- j) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- k) Fråga om arvoden för löpande året.
- l) Fastställande av inkomst- och utgiftsbudget.
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
 - ordförande för ett år
 - övriga för två år
- n) Utseende av valberedning
- o) Val av revisorer och suppleanter.
- p) Uppdatering av dokumentet "Välkommen till Guldfisken - information till bostadsrättshavarna"
- q) Övriga ärenden, enligt kallelsen till årsmötet.

På extra årsmöte skall förekomma endast de ärenden, för vilka mötet utlysts och vilka angivits i kallelsen till mötet.

Vid årsmöte fört protokoll skall senast två veckor efter mötet vara justerat och delgivet alla bostadsrättshavare.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§13.

Medlems rätt att deltaga i föreningens angelägenheter utövas på föreningens möten, där medlem, som fullgjort sina förpliktelser till föreningen äger en röst för varje av honom/henne innehavd lägenhet.

Medlem må även låta sig representeras av fullmäktig, vilken skall vara antingen myndig medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

Stadgar för brf. Guldfisken

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

Omröstning vid föreningsmöten sker öppet, om inte närvarande röstberättigad begär sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men i andra frågor har ordföranden utslagsröst.

Ändringar av dessa stadgar sker enligt Bostadsrättslag (SFS 1991:614) kap 9, §§ 23 – 25.

§14.

Bostadsrätt får upplåtas endast åt medlem i föreningen.

Har bostadsrätt efter överlåtelse eller annorledes övergått till ny innehavare, får denne ej utöva bostadsrätten, med mindre han är eller antages till medlem i föreningen.

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske skriftligen och vara försedd med överlåtarens egenhändiga, namnteckning.

§15.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark/ ute-plats om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Bostadsrätthavaren svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten och avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar. (Ifråga om värmeradiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning).
- golvbrunnar och tätningen för golvbeläggning, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar (beträffande ytterdörrar se även nedan) samt glas och bågar i fönster.

Föreningen svarar sålunda för

- stamledningar för vatten, avlopp, värme (radiatortermostater), ventilation och el (I fråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens huvudsäkring/energi-mätare).
- målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning av fönsterglasen.
- reparation med anledning av brand- eller vattenskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försumelse av någon som tillhör dennes hushåll eller gästar denne eller av annan som inrymts i lägenheten eller som utför arbete där för bostadsrättshavarens räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne bort iakta.

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

Bostadsrättshavaren skall delta i skötsel av de allmänna utrymmena, trappor, tvättstugor m.m.,

Stadgar för brf. Guldfisken

samt tomtmarken, enligt styrelsen bestämmande.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenskada.

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.

§ 16.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s.k. tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehav.

§17.

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Med väsentlig ändring menas allt sådant som kräver byggnadslov men också andra åtgärder enligt de anvisningar som finns utarbetade för föreningen.

§18.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han/ hon använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som tillhör dennes hushåll eller gästar denne eller av någon annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten eller därtill hörande utrymmen.

§ 19.

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

När bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap Bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

§20.

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke därtill.

Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke till bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet får denna upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till andrahands-upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Samtycke erfordras ej om

Stadgar för brf. Guldfisken

- en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap Bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen
- lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en lägenhet enligt tredje stycket.

§21.

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

§22.

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

§23.

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om bostadsrättshavaren inte fullgör de skyldigheter som han/hon har i ekonomiskt eller annat avseende gentemot föreningen.

Bestämmelser och tillvägagångssätt vid förverkande och uppsägning regleras i Bostadsrättslag (SFS1991:614) , kap 7 §§ 18 - 30.

Förfarande i bostadsrättstvister regleras i Bostadsrättslag (SFS1991:614) , kap 11.

§24.

Utöver vad som ovan stadgats gäller "Lag om ekonomiska föreningar" (SFS 1987:667) och Bostadsrättslag (SFS 1991: 614).

Att dessa stadgar för bostadsrättsföreningen Guldfisken 5, vilka utgör en revision av tidigare stadgar, antagits vid ordinarie årsmöte 2011-03-21 samt vid extra årsmöte 2011-04-11 intyga undertecknade styrelseledamöter.

Visby den 11.4 2011.

Roine Ivarsson
Ordförande

Louise Florin
Sekreterare

Stadgar för brf. Guldfisken

Petra Ahdrian
Styrelseledamot