

Ver 11

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Gourmet

769640-0188

Antagna 2021-12-17

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Gourmet.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska 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 § 3 Föreningens säte.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms stad, Stockholms län.

§ 3 Medlemskapsprövning

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får i undantagsfall beviljas inträde i föreningen. Styrelsen ska avslå medlemskap för juridisk person i de fall att föreningen riskerar att bli en oäkta bostadsrättsförening. Föreningen kan aldrig avslå medlemskap för kommun och landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadsrättslägenhet.

§ 4 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet.

För att täcka den löpande verksamheten får föreningen ta ut en årsavgift. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska fördelas i förhållande

till bostadsrätternas andelstal. Grunden för beräkning av andelstalen är lägenhetens storlek samt övriga utgifter som belöper på lägenheten.

Om grunden för beräkningen av andelstalen ändras ska beslutet fattas på föreningsstämma med minst tre fjärdedelars majoritet av de röstberättigade.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets:

- Värme
- Vatten
- El
- Gas
- Renhållning
- Tv
- Bredband
- Telefoni

Årsavgiften ska betalas senast den sista vardagen före varje ny månads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer. Årsavgiften utgår först efter den tillträdesdag som anges i upplåtelseavtalet.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelse-avgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

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

§ 6 Styrelse

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

Fastighetaktiebolaget Gångaren 13 AB äger rätt att utse styrelseledamöter för en majoritet i styrelsen, fram till två år efter den senaste av tidpunkterna då bostäderna har godkänd slutbesiktning alternativt är inflyttade.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

§ 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.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari till 31 december.

§ 9 Årsredovisning

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

§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

- val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- godkännande av röstlängden
- val av en eller två justerare
- frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- fastställande av dagordningen
- framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
- beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
- beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
- frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
- beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
- val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
- val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
- val av valberedning
- övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade i föreningen skriftligen begär det hos

styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.

Kallelse till en extra föreningsstämma får också utfärdas senast två veckor före föreningsstämman om stämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

Den som inte är medlem i föreningen har rätt att närvara vid föreningsstämman, förutsatt att personen har någonting att tillföra föreningen.

§ 12 Medlems röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda två medlemmar.

§ 13 Upplåtelse av lägenhet i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

En bostadsrättshavare äger dock rätt att utan föregående samtycke från styrelsen upplåta lägenheten i andra hand under maximalt 90 dagar under ett kalenderår förutsatt att uthyrningen sker via bostadsrättsföreningens digitala tjänst, *och* att uthyrningen godkännes av huvudmannen till den digitala tjänsten. De första 90 dagarna för andrahandsupplåtelse kan nyttjas vid ett eller flera tillfällen så länge som den sammanlagda tiden för andrahandsupplåtelse under ett kalenderår ej överstiger 90 dagar.

Om bostadsrättshavaren upplåter lägenheten i andra hand genom bostadsrättsföreningens digitala tjänst upplåtes lägenheten avgiftsfritt från föreningen.

Andrahandsupplåtelser som inte sker via bostadsrättsföreningens digitala tjänst ska alltid inhämta styrelsens godkännande och styrelsen kan besluta om att ta ut en särskild avgift i enlighet med § 5 ovan.

Styrelsen har att närmare besluta vilka uppgifter styrelsen anser sig behöva inför en andrahandsupplåtelse.

Bostadsrättshavaren, är i de fall upplåtelsen *inte* sker via bostadsrättsföreningens digitala tjänst, skyldig att senast tre dagar före andrahandsupplåtelsens start informera styrelsen om vem upplåtelsen sker till och för vilken tidsperiod.

Bostadsrättshavaren är även skyldig att tillse att den som de upplåter lägenheten till följer föreningens vid var tid gällande ordningsregler samt ansvarar för att inga störningar uppkommer.

Om en bostadsrättshavare missköter sin rättighet enligt ovan kan styrelsen frånta bostadsrättshavaren rätten till andrahandsupplåtelse enligt stycket ovan för eventuellt kvarvarande dagar innevarande kalenderår samt de två kalenderåren som följer närmast efter det att misskötsamheten konstaterades.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Hen är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. 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
- lägenhetens ytter-, inner-, balkong- och altandörrar.
- eldstad och braskamin

Bostadsrättshavaren svarar för:

- målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar,
- målning av radiatorer
- målning av vattenarmaturer
- målning av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster, reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten 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 hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans 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 han 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 utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Åtar bostadsrättsföreningen sig underhållsåtgärder återställs dessa till sedvanlig standard.

Styrelsen fattar beslut om föreningens ordningsregler. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens vid var tid gällande ordningsregler.

Bostadsrättshavaren har rätt att nyttja innergård i kvarteret för rekreation och utevistelse under förutsättning att bostadsrättshavaren skriftligen accepterar och vid var tid följer gällande villkor och ordningsregler för vistelse på innergården.

Bostadsrättshavaren kan fräntas rättigheten att vistas på innergården om ordningsreglerna för innergården vid upprepade tillfällen ej följs. Beslut fattas av styrelsen. Vissa av innergårdens erbjudanden/aktiviteter kan vara avgiftsbelagda.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren har en begränsad möjlighet att bygga om sin lägenhet. Alla ombyggnationer i lägenheten måste skriftligen och i förväg godkännas av styrelsen, både vad gäller omfattning, lösning och vad gäller våtrum även val av utförare (endast godkänd fackman accepteras). Besiktning krävs efter genomfört arbete.

Ventilationskanaler är placerade under golv. Om bostadsrättshavare önskar flytta eller ta bort garderober eller högskåp i kök måste ventilationslösning beaktas. I tvåorna är de rumsavskiljande väggarna bärande, vilket innebär att befintlig dörröppning ej kan breddas och nya öppningar i vägg ej är möjliga att göra. Vid tillfället för nyproduktionen var alla väggar som inte är täckta med gips brandskyddslaserade. Max 20 procent av lägenhetens totala väggyta får vara obehandlad. Önskas målade eller tapetserade väggar krävs ett underarbete såsom gips och spackling.

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

§ 16 Underhåll

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgifternas storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen varje år besikta föreningens egendom.

§ 17 Gemensam bestämmelse för föreningens beslutsorgan

Varken föreningsstämman styrelsen eller någon annan ställföreträdare för föreningen får företa en rättshandling eller någon annan åtgärd som är ägnad att ge en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller någon annan medlem.

§ 18 Frågan om jäv

En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om:

1. avtal mellan honom eller henne och föreningen,
2. avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens, eller

3. avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Med avtal som avses i första stycket jämställs rättegång eller annan talan.

Med handläggning avses såväl överläggning som beslut.

§ 19 Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 20 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser och eventuella upplåtelseavgifter.

§ 21 Övrigt

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