

Stadgar för Bostadsföreningen Vanadis nr 7 u.p.a.Namn och ändamål

§1.

Föreningens firma är Bostadsföreningen Vanadis 7 utan personlig ansvarighet.

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomten nr 30 i kvarteret Vale med adress Vanadisvägen 7 inom Matteus församling i Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Medlemskap

§2.

Till medlem i föreningen kan antagas myndig fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökande förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten.

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall denna rätt icke inskränkes genom vad som stadgas i § 17 nedan.

Besittningsrätt

§3.

Medlem erhåller besittningsrätt till lägenhet i föreningens fastighet och behåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna.

Varje medlem, som förvärvar andel i föreningen, skall delta med en insats som motsvarar värdet av den till andelen hörande lägenheten och som erlägges dels genom en första insats då genom avbetalningar, i den mån så kan krävas med hänsyn till föreningens skuld på fastigheten.

Andelsbevis

§4.

För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett med lägenhetens nummer samt lägenhetsinnehavarens namn betecknat andelsbevis. Beviset skall även innehålla uppgift om lägenhetens andelsvärde, storlek och läge inom fastigheten, därjämte erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

Avgifter till föreningen

§5.

Medlem, som erhållit besittningsrätt, är skyldig att genom erläggande av årssavgift i förhållande till lägenhetens andelsvärde delta i alla för föreningens gemensamma utgifter, såsom ränta och amortering samt årliga omkostnader för fastigheten.

Årsavgift fastställs av styrelsen. Den skall erläggas kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respit ej överskrida 30 dagar och den försumlige skall gottgöra föreningen med ränta enligt Räntelagen på obetalt belopp från förfallodagen till dess full betalning sker.

Skulle föreningen tvingas vidtaga laga åtgärder för att utfå sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen kostnaderna härför. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall.

Upplåtelseavgift

§6.

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen, erlagd enligt §3 ovan, uttaga ett belopp, motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

Avsättning till fonder

§7.

Inom föreningen skall finnas följande fonder: Reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar.

Styrelsen och dess åligganden

§8.

Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ordinarie styrelseledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Suppleant inkallas vid förfall för ordinarie ledamot.

Styrelsens ledamöter får endast väljas bland medlemmar, som bor i fastigheten. Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems maka/make eller annan närstående, som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen är beslutsför när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst. Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall tillse att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredställande kontroll.

Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas. Protokollen ska justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser och löpande göras tillgängliga för styrelseledamöter, suppleanter och revisorer. Protokollen ska föras i nummerordning och förvaras på betryggande sätt.

Styrelsen skall årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig årsredovisning, som skall innehålla förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning samt budget för kommande räkenskapsår.

Styrelsen skall upprätta underhållsplan, årligen följa och uppdatera denna för genomförandet av underhållet av föreningens fastighet. Styrelsen skall upprätta årlig budget samt balansera budgeten över tid för att säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Styrelsearbetet skall följa gällande lagstiftning samt dessa stadgar

Firmateckning

§9.

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

Alla handlingar, som undertecknas å föreningens vägnar, skall, för att vara giltiga, undertecknas med hela firman "Bostadsföreningen Vanadis nr 7 u.p.a"

Räkenskapsår och revision

§10.

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen skall tillse att dessa föreligger färdiga för granskning av revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämman skall välja två revisorer med minst en och högst två suppleanter för granskning av föreningens räkenskaper, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen. Till revisor kan utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor krävs endast en revisor och utses ingen suppleant.

Revisorerna och revisorssuppleanterna väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna ska senast tre veckor innan stämman avge revisionsberättelse till styrelsen.

Föreningsstämma

§11.

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före maj månads utgång. Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av dagordning

3. Val av ordförande för stämman
4. Val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning och budget
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om beviljande av ansvarsfrihet
13. Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleant(er)
15. Val av revisorer och suppleant(er)
16. Val av valberedning
17. Övriga ärenden
18. Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen i så god tid, att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Extra stämma skall erhållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade påkallar det hos styrelsen.

På extra stämma skall, utöver ärenden enligt punkterna 1-7. ovan endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka antagits i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgifter om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post eller e-mail tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna med brev per post, e-mail eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Under minst en vecka före ordinarie stämma skall revisorshandlingarna och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna.

Över beslut, som fattas på stämman, skall föras protokoll, som skall justeras och senast inom två veckor efter stämman vara tillgängligt för föreningens medlemmar.

Rösträtt vid föreningsstämma

§12.

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst, oavsett om han innehar en eller flera andelar.

Äger fler medlemmar gemensamt en andel har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem äger rätt att utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får vara make, maka, registrerad partner, annan närstående som stadigvarande är bosatt i föreningens hus, god man eller annan medlem genom fullmakt.

Person som biträder medlem på föreningsstämman har även yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem, som icke till fullo inbetalt förfallna avgifter, äger ej rösträtt vid stämma.

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs frågan genom lottning. Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutas.

Beslut som kräver kvalificerad majoritet

§13.

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändringar av stadgarna är ej giltig med mindre än att alla röstberättigande medlemmar förenar sig därom eller beslut fattas å två på varandra följande stämmor, därav minst en ordinarie och på den stämman, som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen ökas, erfordras att minst tre fjärdedelar av de röstande vid sista stämman biträder förslaget.

Avser stadgeändringen att medlemmar rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes, erfordras att beslutet å sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt §16 i lagen om ekonomiska föreningar.

Om överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt samt rätt att bli medlem

§14.

Medlem, som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen, äger rätt att överlåta sin andel till annan person, vars ansökan skall prövas av styrelsen enligt §2.

Överlåtelsen skall ske skriftligen och blir ej giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem och styrelsen infört anteckningar härom i andelsbeviset. Överlåtelseavgift och pantsättning får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgift till högst 1,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

§15.

Har andel övergått till ny innehavare, får denna ej besittningsrätt till lägenheten förrän han eller hon antagits till medlem, såvida icke överlåtelsen skett på exekutiv eller offentlig auktion. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Antages icke den som inropat andelen vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion, till medlem, skall föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

§16.

Har andel förvärvats på exekutiv eller offentlig auktion utan att den, som ropat in andelen antagits till medlem äger förvärvaren icke annan rätt än den, som stadgas i lagen om ekonomiska föreningar för medlem, som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

§17.

Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv, eller testamente, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökande uppfyller villkoren i §2, såvida icke synnerliga skäl talar mot detta.

Sådan ansökan skall göras senast sex månader efter medlemmens död om icke styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om icke lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Anstånd kan tidsbegränsas. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antages icke sökande till medlem, kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtagas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iakttages icke detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om ej annan överenskommelse om överlåtelse träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

Avliden medlems dödsbo äger rätt att behålla besittningsrätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap kan ske.

Dödsboets rösträtt får utövas av boutredningsman eller av dödsbodelägare, som erhållit fullmakt för övriga delägare.

Överlåter medlem genom bodelning i samband med äktenskapsskillnad sin andel till andra maken, äger denne rätt att bli medlem, om sökande uppfyller villkoren i §2, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma skall gälla om medlems maka eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

Rätt till uppsägning ur föreningen

§18.

Medlem äger rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen. Uppsägning skall ske skriftligen till styrelsen.

Medlem som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter, som bestäms härom i lagen om ekonomiska föreningar.

Medlems skyldigheter

§19.

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning, och skick inom fastigheten.

Medlem skall härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsföreskrifter som föreningsstämman beslutat. Skulle ohyra visa sig i lägenheten, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv, iakttages även av dem, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Medlem ansvarar för att hyresgäst lämnar tillträde till lägenheten i enlighet med vad som bestämts i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter, som antagits av föreningsstämman.

Medlem är skyldig att delta i stämman och låta sig väljas till olika förtroendeposter i föreningen. Det är lämpligt att förtroendeposterna rotera mellan medlemmarna.

§20.

A. Underhåll

Medlem är skyldig att till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick och att medverka vid den årliga syn av lägenheten, som styrelse äger rätt att företa.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak, fast inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter och innerdörrar.

Föreningen svarar för målning av ytersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt för underhåll av alla stamledningar och för reparationer av radiatorer, radiatorventiler.

Medlem är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen ansvarar för enligt föregående stycke.

Medlem svarar för målning av radiatorer och vattenarmaturer, för målning av stamledningar samt för reparationer och målning av anordningar för stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation, som föreningen försett lägenheten med.

Medlem svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skada uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbeten för hans räkning. Ifråga om brandskada, som medlem själv inte vållat, gäller vad nu sagts dock endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt vis.

B. Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

Föreningen äger rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete, som erfordras för fastigheten.

Vägrar medlem föreningen att få tillträde till lägenheten för sådant ändamål, äger styrelsen rätt att begära handräckning av vederbörlig myndighet.

Vid tvångsförsäljning av andel är medlemmen skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

C. Förbud mot ombyggnad

Medlem får ej utan styrelsens godkännande företaga väsentliga förändringar i lägenhet eller fastighet i övrigt. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om bygglov. Innan sådan ansökan inges till stadsbyggnadsnämnden, skall styrelsens godkännande ha inhämtats.

Medlem, som bryter mot detta förbud skall, om så påfordras, återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen de kostnader, som kan drabba denna dels genom vitesförelägganden dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

Uthyrning m.m.

§21.

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Såsom utbildning, militärtjänstgöring eller arbete på annan ort. Tillståndet skall endast lämnas till sådan medlem som ämnar återta lägenheten i besittning. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Styrelsen bör vara restriktiv med antalet tillstånd per medlem. Tillståndet skall tidsbegränsas till max 4år.

Styrelsen kan även förelägga medlem att före upplåtelse begära Hyresnämndens godkännande av att besittningsskydd icke skall gälla.

Styrelsen kan besluta att medlemmar som upplåter sina lägenheter i andra hand skall betala en extra avgift till föreningen motsvarande högst en årlig avgift om 10 % av gällande prisbasbelopp.

Upplåtelse av lägenheten till släkting i rakt upp- och nedstigande led skall ej räknas som andrahandsuthyrning och ovanstående regler skall ej tillämpas. Denna typ av upplåtelse skall medföra att den i lägenheten boende skall överta medlemmens rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen (se §19), så länge upplåtelsen varar. Det senare gäller icke ekonomiska rättigheter och skyldigheter.

§22.

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än till vad den är avsedd. Bostadslägenhet får ej användas för kontor, läkare- eller tandläkarpraktik eller dylikt.

Uteslutning och förverkande av besittningsrätten

§23.

Medlem kan av föreningensstämma uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad;

1. Om medlem underlåter att erlægga beslutade avgifter till föreningen utöver 30 dagar från förfallodagen;
2. Om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillstånd i andra hand eller användes till annat ändamål än vad den är avsedd;
3. Om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten, för vilka byggnadslov erfordras.
4. Om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsreglerna skall iakttagas vid lägenhetens nyttjande och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta.

Besittningsrätten är icke förverkad och uteslutning kan icke ske, om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Uteslutning får ske endast om medlem underlåter sig att på skriftlig tillsägelse från styrelsen utan dröjsmål vidtaga rättelse.

Medlem, som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att flytta så snart kalendertiden enligt §24 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

Om klander av uteslutning av medlem

§24. Medlem, som uteslutits ur föreningen, kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från det han delgavs beslutet. Utesluts medlem, har

föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlem från besittningsrätten till lägenheten.

Om försäljning av andel

§25.

Har medlem blivit utesluten ur föreningen, skall föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida icke föreningen och den uteslutna medlemmen kommer överens om annat. Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

Om vinstdelning

§26.

Skulle så stor vinst uppkomma något år att ordinarie stämma beslutar om vinstdelning skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras andelsvärde.

Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

§27.

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att envar erhåller så stor del av uppkommet överskott som motsvarar medlemmens andelsvärde.

Kompletterande bestämmelser

§28.

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, eller i ordningsregler gäller lagen om ekonomiska föreningar med undantag för skyldighet att antaga medlem. I sådant hänseende gäller alltså vad som stadgades i lagen av den 22 juni 1911, §10.