

STADGAR

för Bostadsföreningen Alvik n:r 10, u.p.a.

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningen, vars firma är Bostadsföreningen Alvik n:r 10, u.p.a., skall ha till ändamål att förvärva tomträtten till tomten n:r 10 i kvarteret Alvik i Bromma församling för att bereda bostäder för permanentboende åt sina medlemmar för besittning utan begränsning i tiden.

Med andel i föreningen skall oskiljaktigt vara förenad besittningsrätt till bostad så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter mot föreningen enligt föreningens stadgar.

Föreningen skall föra lägenhetsförteckning och i den anteckna förekommande meddelanden om pantsättning av andel med tillhörande besittningsrätt.

2 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP

3 §

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 sökanden 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 då denna rätt inte inskränks genom vad som stadgas i § 9 nedan.

2

Den som genom arv förvärvat andel äger rätt att inträda som medlem.

4 §

Andel är gentemot föreningen odelbar. Om två eller flera personer blivit gemensamma ägare till en andel, måste de utöva sitt medlemskap genom en person.

Medlem tillåts inte att inneha flera än en andel i föreningen, såvida inte styrelsen finner att särskilda skäl föreligger.

5 §

För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett med lägenhetens nummer betecknat andelsbevis. Andelsbeviset skall innehålla uppgift om lägenhetens värde, storlek och läge inom fastigheten. Styrelsen ansvarar för att ett medlemsregister, grundat på nämnda dokument, upprättas och hålls aktuellt.

Därutöver erhåller varje medlem föreningens stadgar.

6 §

Utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgift skall erläggas till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt för de i § 37 angivna avsättningarna. Årsavgift fördelas efter bostadsandelarnas yta. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början i månaderna mars, juni september och december eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av andelsrätten svara för att överlåtelseavgift betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall 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. Skulle föreningen tvingas att vidtaga rättsliga åtgärder för att utfå sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen för kostnader för förfarandet. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV ANDEL

7 §

Andel i föreningen upplåtes skriftligen och undertecknas av parterna och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas skall även den anges.

8 §

Ett avtal om överlåtelse av andel genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

9 §

När en andel har överlåtits till ny innehavare, får denne utöva andelsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person får dock utöva andelen utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat andelen vid exekutiv försäljning eller vid

offentlig auktion och då hade panträtt i andelen. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat andelen och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får andelen säljas på offentlig auktion för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden medlem får utöva andelen trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att andelen har ingått i bodelning eller arvsifte med anledning av medlemmens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat andelen och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får andelen säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

En juridisk person, som är medlem i föreningen, får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva andel till en bostadslägenhet.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

9 §

Den som en andelsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som andelsinnehavare.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en andelsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa andelsrätten mot skäligen ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 8 § ovan får utöva andelen utan att vara medlem.

En juridisk person, som har förvärvat andelsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en andelsrätt har övergått till andelsinnehavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en andelsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med andelsinnehavaren.

Ifråga om förvärv av andelsrätt äger första och fjärde styckena tillämpning endast om andelsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om andelsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors

gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

10 §

Om en andelsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får andelsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

UPPSÄGNING AV ANDEL

11 §

En medlem får uppsäga sig till utträde ur föreningen. Uppsägningen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en uppsägning övergår andelsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen eller vid det senare månadsskifte som anges i denna.

Medlem som uppsagts sig till utträde, äger de rättigheter som följer av lagen om ekonomiska föreningar.

MEDLEMS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

12 §

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

Medlemmen svarar sålunda för lägenhetens

- o väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- o inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten

och inte är stamledningar; ifråga om radiatorer svarar medlemmen dock endast för målning,

- o goivbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster.

Föreningen svarar sålunda för

- o radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el; ifråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla,
- o målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning,
- o reparation i anledning av brand- eller vattenledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom medlemns eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Ifråga om brandskada som medlemmen själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om medlemmen inte brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

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

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

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts medlemmen 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 medlemmens lägenhet.

13 §

Det åligger medlemmen att teckna och vidmakthålla hemförsäkring.

14 §

Medlemmen får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Med väsentlig förändring avses sådan förändringar som erfordrar bygglov och bygganmälan.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om bygglov/bygganmälan. Innan sådan ansökan ges in till Byggnadsnämnden, skall styrelsen godkännande för den planerade åtgärden inhämtas.

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

15 §

Medlemmen är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Medlemmen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den 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.

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

16 §

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

När andelen skall säljas på offentlig auktion är medlemmen skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

8

17 §

En medlem får inte upplåta hela sin lägenhet i andra hand utan att styrelsen ger sitt tillstånd. Tillstånd skall lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan tidsbegränsas och skall avse viss person. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

18 §

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

19 §

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

UTESLUTNING OCH FÖRVERKANDE

20 §

Medlem kan av föreningen uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad

1. om medlemmen dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om medlemmen dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om medlemmen utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om medlemmen eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtar ombyggnadsarbeten, för vilka krävs bygglov eller bygganmälan,
4. om lägenheten används i strid med 18 eller 19 §§,
5. om 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 ohyra sprids i huset,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om medlemmen eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 15 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en medlem,
7. om medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 16 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om 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.

Besittningsrätten är inte förverkad, om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Uteslutning på grund av förhållande som avses i första stycket punkterna 2 - 4 eller 5-7 får ske endast om medlemmen låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Medlem som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen är skyldig att flytta så snart klandertiden enligt § 21 gått till ända eller laga kraft vunnit dom föreligger.

Om klander

21 §

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

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

Om försäljning

22 §

Har en medlem blivit utesluten ur föreningen, skall föreningen så snart beslutet vunnit laga kraft och den uteslutne medlemmen har flyttat, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida inte föreningen och den uteslutne 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.

RÄKENSKAPSÅR 23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår och räkenskapsåret avslutas den 31 december.

STYRELSE 24 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

25 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten.

Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas.

26 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Alla handlingar som undertecknas på föreningens vägnar skall för att vara giltiga undertecknas med hela firman.

11

27 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.

Förvaltaren skall inte vara ordförande i styrelsen.

28 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

29 §

Det åligger styrelsen:

att avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorenas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

30 §

Styrelsen skall föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med andelsbevis (lägenhetsförteckning). Förteckningen skall innehålla uppgifter om medlemmens namn och hemvist, andelsvärde, lägenhetens beteckning, belägenhet, storlek samt övriga tillhörande utrymmen. Underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt eller ändras uppgift i förteckningen skall detta antecknas varvid även dag för anteckning skall anges.

REVISORER

31 §

Minst en och högst två revisorer samt minst en och högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisorn:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSTÄMMA

32 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före april månads utgång.

Extra stämma skall hållas då styrelsen finner skäl till det. Extra stämma skall även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall tillställas medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i huset, skall skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämman och senast en vecka före extra stämman.

33 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

34 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Upprättande och godkännande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleant/er.
15. Val av revisor/er och revisorssuppleant/er.
16. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 32 §.
17. Övriga eventuella ärenden (som får föranleda diskussion men inte beslut).
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver punkterna 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

14

35 §

Senast tre veckor efter stämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

36 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar andel gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Beslut som kräver kvalificerad majoritet.

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är inte giltig med mindre än att alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas på två på varandra följande stämmor, varav minst en ordinarie och på den stämman som hållits sist, 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 medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, erfordras att beslutet på sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att få ut inbetalda insatser enligt 16 § lagen om ekonomiska föreningar.

FONDER

37 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s k yttre fond, skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

VINST

38 §

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

39 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas yta.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

40 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas yta.

TVIST

41 §

Twist mellan föreningen och medlem angående någon av föreningens angelägenhet avgörs, då förlikning inte kan träffas, vid allmän domstol.

ÖVRIGT

42 §

Där inte annorlunda har bestämts i dessa stadgar gäller i tillämpliga delar lagen om ekonomiska föreningar.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie årsstämma 2003-04-23
och extra stämma 2003-

Intygar undertecknade styrelseledamöter.

Ewa Jön
.....
Lina Lundström
.....
Karin Steinfeldt
.....