

**Stadgar
för
BF Ugnen 7 u.p.a.**

2018-05-28

STADGAR FÖR BOSTADSFÖRENINGEN UGNEN 7 U.P.A.

NAMN OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Denna förening, vars firma är Bostadsföreningen Ugnen 7 u.p.a. har till ändamål att bereda sina medlemmar bostäder.

SÄTE

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP

§ 3

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

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig med bevitnad namnteckning och personnummer. Sökanden skall förbinda sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna och ordningsföreskrifterna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten var med avses mantalsskrivning därstädes.

Styrelsen kan efter särskild prövning medge undantag från kravet på medlems mantalsskrivning i fastigheten. Sådan prövning kan ske om den som ansöker om medlemskap förvärvar andel för upplåtelse till släkting i rakt upp- eller nedstigande led. Kravet på mantalsskrivning gäller i sådant fall släktingen.

Styrelsen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke inskränkts genom vad som stadgas i § 16 nedan.

BESITTNINGSRÄTT

§ 4

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

ANDELSBEVIS

§ 5

För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett med lägenhetens nummer samt med lägenhetsinnehavarens namn betecknat andelsbevis.

Därjämte erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och ordningsföreskrifter.

AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

§ 6

Varje medlem skall kontant inbetala minst en andel å femtio kronor, varjämte medlemmarna skola övertaga och i enlighet med särskild plan inbetala de för de olika bostadslägenheterna bestämda belopp.

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

Medlem, som erhållit besittningsrätt, är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens grundpris deltaga i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta och amorteringar samt årliga omkostnader för fastigheten.

Stämman kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning eller per lägenhet.

Årsavgiften, som fastställs av stämman, skall erläggas kvartalsvis i förskott.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalda avgifter enligt denna paragraf från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt Lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

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 inbetalningen vid laga förfall.

För lägenheter som har balkong gäller även att, utöver årsavgifter enligt föregående stycke, en balkongavgift skall betalas som per år motsvarar ett belopp upp till 2% av gällande prisbasbelopp enligt lagen (2010:470) om allmän försäkring det aktuella året. Balkongavgiften skall betalas kvartalsvis i samband med årsavgiften.

Medlem, som erhållit tillstånd att upplåta sin lägenhet i andra hand, ska påföras en särskild avgift motsvarande 50 % av årsavgiften. Upplåts en lägenhet under en del av ett år ska avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgiften ska erläggas samtidigt och på samma vis som årsavgiften.

Föreningen äger uttaga en extra avgift vid överlåtelse av andel i föreningen med högst det belopp som föreningen betalar för registreringen av överlåtelsen hos sin förvaltare eller med högst 3,5 % (tre och en halv procent) av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Förvärvaren av andelen svarar för att avgiften betalas.

Föreningen äger vidare att uttaga extra avgift av medlem vid pantförskrivning av andel i föreningen motsvarande den kostnad föreningen har för registreringen av pantförskrivningen hos sin förvaltare eller med högst 1,5 % (en och en halv procent) av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för pantförskrivningen.

AVSÄTTNING TILL FOND

§ 7

Avsättning till reservfond skall ske i enlighet med Lag om ekonomiska föreningar.

Vid beslut om vinstdelning skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till respektive lägenheters grundpris.

STYRELSEN OCH DESS ÅLIGGANDE

§ 8

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse bestående av ordförande jämte två eller fyra personer vilka väljs å stämma för tiden intill dess den närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma hållits.

Vid samma tillfälle och för samma tid väljs en eller två styrelsesuppleanter. Styrelsen är inte beslutsför då mindre än tre ledamöter eller suppleanter är närvarande.

Styrelsen utser ordförande och övriga funktionärer inom sig.

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

Styrelsen skall förvalta fastigheten genom en av styrelsen utsedd vice värd, vilken inte själv behöver vara medlem i föreningen.

Styrelsen skall föra noggranna protokoll över de beslut som fattas.

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

FIRMATECKNING M M

§ 9

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

Styrelsen får lämna fullmakt åt föreningens kassör eller av styrelsen utsedd vice värd att disponera föreningens likvida medel.

RÄKENSKAPSÅR OCH REVISION

§ 10

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

Ordinarie föreningsstämma utser två revisorer att granska föreningens räkenskaper, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Revisorerna, varav en utses bland medlemmarna och en är minst godkänd revisor, utses för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits. För revisorerna utses högst två suppleanter för räkenskapsåret. Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver senast tre veckor före stämman . Revisorerna äger rätt att besiktiga föreningens lägenheter och därom avge utlåtande.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 11

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året, senast den 15:e juni. Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Fastställande av dagordning
- 3 Val av ordförande och sekreterare för stämman
- 4 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 5 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 6 Fastställande av röstlängd
- 7 Styrelsens årsredovisning
- 8 Revisorernas berättelse
- 9 Fastställande av resultat och balansräkning
- 10 Beslut om resultatdisposition
- 11 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12 Fråga om antalet styrelseledamöter
- 13 Beslut om arvoden
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och suppleanter
- 16 Val av valberedning
- 17 Övriga ärenden som blivit i kallelsen till stämman angivna
- 18 Andra frågor till diskussion
- 19 Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen senast 7 dagar före stämman.

Extra stämma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller revisorerna eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen påkallar det hos styrelsen.

På extra stämma skall, utöver ärenden enligt punkt 1-6 ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom utsändning per post, tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Andra meddelanden skall tillsändas medlemmarna genom utdelning i medlemmarnas brevlådor, utskick med e-post eller med brev per post eller genom anslag i portarna till fastigheten.

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

RÖSTRÄTT VID FÖRENINGSTÄMMA

§ 12

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en lägenhet gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en lägenhet i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make/maka/sambo. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Fullmakt är giltig högst ett år efter utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem eller ombud får ta med sig ett biträde till föreningsstämmen.

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.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

BESLUT SOM KRÄVER KVALIFICERAD MAJORITET

§ 13

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltigt såvida inte alla röstberättigade medlemmar äro ense eller beslutet fattas å två på varandra följande stämmor, varav minst en ordinarie, och vid den stämma, som sist hållits, skall förslaget biträdas av minst två tredjedelar av de röstande.

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

OM ÖVERLÅTELSE AV ANDELSRÄTT OCH BESITTNINGSRÄTT SAMT
RÄTT ATT BLI MEDLEM

§ 14

Medlem som fullgjort sina skyldigheter mot föreningen, äger rätt att överlåta sin lägenhet till annan person, vars ansökan om medlemskap skall prövas av styrelsen enligt § 3.

Överlåtelsen blir giltig mot föreningen då köparen antagits som medlem och styrelsen inför anteckning härom i andelsbeviset och medlemsförteckningen.

Sedan styrelsen godkänt överlåtelsen å den nya medlemmen, skall detta delgivas övriga medlemmar vid nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 15

När lägenheten övergått till nya innehavaren, får denne ej besittningsrätt till denna förrän han eller hon antagits som medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alltjämt för sina skyldigheter som medlem, såvida icke överlåtelsen skett på exekutiv eller offentlig auktion. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

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

§ 16

Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, skall vara berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren i § 3, såvida ej 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, lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer icke ansökan om medlemskap eller anstånd inom sex månader eller antages icke sökande till medlem, kan styrelsen uppmåna 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, om ej annan överenskommelse om överlåtelse träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för försäljningen.

Dödsboets rösträtt får utövas av boutredningsman eller av dödsbodelägare, som erhållit fullmakt av 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 § 3, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma skall gälla om medlems make eller samboende erhåller lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

RÄTT TILL UTTRÄDE UR FÖRENINGEN

§ 17

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

MEDLEMS SKYLDIGHETER

§ 18

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga 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 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 bestäms i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter, som antagits av föreningsstämman.

§ 19

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 som styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Medlemmen svarar för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- 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 tjänar fler än en lägenhet
- klämring runt golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- eldstäder och anslutning till rökgångar
- glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar

Föreningen svarar för

- ledningar för vatten, avlopp, värme, gas och el, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller radiatorer och ventilationskanaler, dock svarar medlemmen för målning av radiatorer
- lägenhetens el-central
- ledning för el fram till lägenhetens el-central
- rökgångar
- målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning
- reparation med anledning av brand- eller vattenledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom medlemmens 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 iakta

Om lägenheten är försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång åligger det medlemmen att svara för renhållning och snöskottning. Medlemmen svarar också för målning av insidan av balkong/terrass.

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 om detta 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.

Om medlemmen försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och medlemmen inte efter skriftlig uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på medlemmens bekostnad.

Alla ombyggnader skall anmälas till styrelsen.

Medlemmen får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd i lägenheten som innefattar

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av lägenhetens planlösning
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Vid underhåll eller ombyggnation som påverkar tätskikten i lägenhetens våtutrymmen skall medlemmen informera styrelsen om vem som skall utföra arbetet samt kunna uppvisa att den

som utför arbetet har erforderlig behörighet (utfärdad av Bygggeramikerådet eller annan branschorganisation med motsvarande ställning). Medlemmen skall även kunna uppvisa skriftligt intyg (kvalitetsdokument, enligt rådande branschnormer t ex branschreglernas bilaga a) på att arbetet är fackmannamässigt utfört.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om bygglov/byggnämndan. Innan sådan ansökan ges in till byggnadsnämnden skall styrelsens skriftliga godkännande för den planerade åtgärden erhållas.

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.

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

UTHYRNING M M

§ 20

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten eller del av denna i andra hand utan styrelsens tillstånd (jämför dock § 3). Sådant tillstånd kan medges om medlem har beaktansvärda skäl, t ex tillfällig tjänst på annan ort, militärtjänstgöring, längre sjukhusvistelse etc. Tillståndet kan tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

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

OM FÖRVERKANDE AV BESITTNINGSRÄTTEN OCH UTESLUTNING

§ 21

Medlem får ej utan styrelsens tillstånd använda lägenheten för annat ändamål än som bostad.

Medlem kan av föreningsstämma uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad:

1. Om medlem underlåter att erlägga beslutade avgifter till föreningen utöver 30 dagar;
2. Om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillåtelse i andra hand eller användes till annat ändamål än bostad;
3. Om medlem eller annan, till vilken medlem upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsföreskrifterna skall iakttas vid lägenhetens nyttjande eller eljest skada föreningen eller någon av dess medlemmar och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rättas.

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 att vidtaga rättelse efter skriftlig tillsägelse.

Medlem, som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen är skyldig att flytta när beslutet vunnit laga kraft enligt § 23.

OM KLANDER AV UTESLUTNING

§ 22

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 medlemmen från besittningsrätten till lägenheten.

OM FÖRSÄLJNING AV ANDEL EFTER UTESLUTNING

§ 23

Har medlem blivit utesluten ur föreningen, skall föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida föreningen och den uteslutne medlemmen inte kommer överens om annat. Föreningen skall därvid underrätta alla i lägenhetsförteckningen avseende aktuell lägenhets, noterade panthavare så att dessa kan bevaka sin rätt.

Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen och vad som återstår, i första hand till täckande av fordran tillfalla kreditgivare med pant i andelen, vad som därefter återstår tillfaller den uteslutne medlemmen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER AV FÖRENINGENS UPPLÖSNING

§ 24

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att envar återbekommer av honom erlagd insats, varefter uppkommet överskott skall fördelas i förhållande till respektive lägenhets grundpris.

ANDELSBEVIS SOM PANT

§ 25

Enskild medlem får pantförskriva sitt andelsbevis efter registrering hos styrelsen.

KOMPLETTERANDE

§ 26

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller Lag om ekonomiska föreningar.