

**STADGAR FÖR BOSTADSFÖRENINGEN VESTERGÅRD UPA**

## § 1

**Namn och ändamål**

Föreningens firma är Bostadsföreningen Vestergård utan personlig ansvarighet. Föreningen har till ändamål att upplåta bostadslägenheter för obegränsad tid åt sina medlemmar i fastigheten Modellen N:o 1.

## § 2

**Medlemskap**

Till medlem i föreningen kan antagas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen. Har två personer förvärvat andel gemensamt skall båda antagas som medlemmar.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna och ordningsreglerna föreskriver samt att ha för avsikt att medlem eller familjemedlem bosätter sig i fastigheten. Till ansökan skall bifogas bestyrkt kopia av förvärvshandlingen.

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke inskränkts genom vad som stadgats i § 14 nedan.

## § 3

**Besittningsrätt**

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

Varje medlem som förvärvar andelsrätt i föreningen skall som insats betala andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten. Andelstalet bestäms av lägenhetens boyta samt av på vilket våningsplan i fastigheten lägenheten är belägen.

## § 4

**Avgifter till föreningen**

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

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

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden ej överskrida 5 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 försumliga medlemmen skyldig att även ersätta föreningen samtliga kostnaderna härför. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Förvärvaren av andelsrätten svarar för att överlåtelseavgiften betalas och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

§ 5

### **Upplåtelse**

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

§ 6

### **Styrelsen och dess åliggande**

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 väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits följande räkenskapsår efter valet. Suppleant inkallas vid förfall för ordinarie ledamot.

Styrelsens ledamöter får endast väljas bland medlemmar som bor i fastigheten. En av suppleanterna kan dock väljas ur gruppen icke i fastigheten boende medlemmar. Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen är beslutsför när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordföranden 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 tillfredsställande kontroll.

Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

Genom styrelsens försorg skall föras en medlems- och lägenhetsförteckning. Förteckningen skall innehålla uppgifter om medlemmens namn och hemvist, andelstal 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. Till förteckningen skall fogas bestyrkt kopia av förvärvshandlingen.

Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas.

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

§ 7

### **Firmateckning**

Styrelsen beslutar om firmateckning. Belopp över 50 000 kr skall dock tecknas av minst två styrelseledamöter. Alla handlingar som undertecknas å föreningens vägnar skall, för att vara giltiga, undertecknas av hela firman.

§ 8

### **Räkenskapsår och revision**

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen skall tillse att dessa föreligger färdiga för granskning av revisorerna före februari månads utgång.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter granskas därtill, för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under första räkenskapsåret efter valet, två utsedda revisorer. För revisorerna utses en suppleant för samma tid. Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver före den 15 mars.

§ 9

### **Föreningsstämma**

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

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av dagordningen
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsens 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
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvoden åt styrelse och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

15. Val av två revisorer och en suppleant
16. Val av valberedning
17. Stadgescenligt inkomna motioner
18. Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen före februari månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Extra stämma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigande 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 angetts i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning per post eller e-post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma. Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna med brev eller post eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Under minst en vecka före ordinarie skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen hos medlemmarna.

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

#### § 10

##### **Rösträtt vid föreningsstämma**

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst.

Äger flera personer gemensamt en andel har de endast en röst gemensamt.

Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, barn, stadigvarande sammanboende eller annan medlem genom fullmakt.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem, som icke tillfullo inbetalt förfallna avgifter, äger ej rösträtt vid stämman.

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flest rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning och andra frågor den mening som biträdas av ordföranden vid stämman. Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutats.

#### § 11

##### **Beslut som kräver kvalificerad majoritet**

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltig med mindre alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom, eller beslutet fattas på två av varandra följande stämmor varav en ordinarie och med minst

en månads mellanrum och på den stämma 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 medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes, erfordras att beslutet å sista stämma biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt 4 kap 1 § i lagen om ekonomiska föreningar.

## § 12

### **Om överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt samt rätt att bli medlem**

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

Överlåtelsen blir ej giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem och styrelsen infört anteckning härom i medlemsregistret.

## § 13

Har andel övergått till ny innehavare, får denna ej besittningsrätt till lägenheten förrän han eller hon antagits till 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.

Antagas 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, om icke annan överenskommelse träffats.

## § 14

Har andelen förvärvat på exekutiv auktion eller offentlig auktion utan att den, som ropat in andelen, antagits till medlem, äger förvaltaren 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.

## § 15

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. Anståndet kan tidsbegränsas.

Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antages icke sökanden 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 bouppteckningsman 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 sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talat emot detta. Detsamma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilda lagstadgande.

§ 16

### **Rätt till uppsägning ur föreningen**

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 bestämts härom i lagen om ekonomiska föreningar.

§ 17

### **Medlems skyldigheter**

#### **Ansvaret för lägenhetens begagnande**

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

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

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över vad som sålunda åligger honom själv, iakttagas 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.

§ 18

#### **A. Underhåll**

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

Medlemmens ansvar för lägenheten omfattar

- Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.

- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten – såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är samledningar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; i fråga om elledningar svarar medlemmen endast fr.o.m. lägenhetens undercentral.
- Golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; medlemmen svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Medlemmen svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast 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. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

I fråga om brandskada som medlemmen inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om medlemmen brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Medlemmen svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller terrass.

Föreningen svarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt för underhållning av alla stamledningar för reparationer av radiatorer och radiatorventiler. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i ett gott skick.

### **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 lägenhet för sådant ändamål, äger föreningen rätt att begära handräckning av vederbörlig myndighet.

### **C. Förbud mot ombyggnad**

Medlem får ej utan styrelsens godkännande företaga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Samtliga erforderliga myndighetslov skall inhämtas och endast behöriga hantverkare får anlitas. Styrelsen utser besiktningsman vilken besiktigar före samt efter förändringsarbetet. Medlem står för hänförliga kostnader för denne.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov. Innan sådan ansökan inges till byggnadsnämnden 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 vitesföreläggande, dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

§ 19

### **Uthyrning m.m.**

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas om medlemmen har beaktningsvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogat

anledning att vägra samtycke. Hyresgäst skall godkännas av styrelsen. Tillstånd bör tidsbegränsas till ett år; dock ej för medlem av den sökandes familj. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Om synnerliga skäl föreligger äger styrelsen rätt att förlänga tillståndet med ytterligare maximalt ett år.

Vid andrahandsuthyrning åligger det uthyraren att tillse att andrahandshyresgästen ej har rätt till förlängning av kontraktet vid hyrestidens utgång.

Styrelsen kan besluta att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand skall betala en extra avgift till föreningen, motsvarande 30% av årsavgiften.

Avgiften utgår ej om uthyrningen sker till familjemedlem.

#### § 20

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än bostad.

#### § 21

### **Uteslutning och förverkande av besittningsrätten**

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

1. Om medlem underlåter att erlagga beslutade avgifter till föreningen utöver fem dagar från förfalldagen.
2. Om lägenheten av medlem upplåtas utan styrelsens tillstånd i andra hand eller användas till annat ändamål än vartill den är avsedd.
3. Om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten.
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.

Uteslutning får ske endast om medlem underlåter att på tillsägelse 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 klandertiden enligt § 22 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

#### § 22

### **Om klander av uteslutning av medlem**

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.

§ 23

**Om försäljning av andel**

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.

§ 24

**Om vinstutdelning**

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

§ 25

**Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning**

Vid föreningens upplösning skall dessa behållna tillgångar skriftas på så sätt, att envar erhåller så stor del av uppkommet underskott som motsvarar medlemmens andelstal.

§ 26

**Kompletterande bestämmelser**

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller lagen om ekonomiska föreningar av 1987.