

STADGAR FÖR BOSTADSFÖRENINGEN BERGHEM U. P. A.

1§ Firma, ändamål och säte

Firma

Föreningens firma är Bostadsföreningen Berghem utan personligt ansvar.

Ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten Modellen nr 14 med adress Vikingagatan 26 inom Matteus församling i Stockholm och främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt sina medlemmar. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas andelsrätt. Medlem som innehar andelsrätt kallas andelsrättsinnehavare.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

2§ Medlemskap

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

Till medlem i föreningen kan antas myndig fysisk person som övertar andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen. Föreningen förbehåller sig rätten att fritt pröva varje ansökan om medlemskap. Den som en andelsrätt har övergått till får dock inte förvägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godtaga förvärvaren som medlem.

Om det kan antagas att förvärvaren för egen del inte permanent kommer att bosätta sig i den till andelen tillhörande lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En överlåtelse är ogiltig om den som en andelsrätt överlåtits till inte antas till medlem.

När en andel i föreningen överlåtits till en ny innehavare får denne utöva andelsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Medlem skall erhålla föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

3§ Besittningsrätt och andelsbevis

Besittningsrätt

Medlem erhåller besittningsrätt till lägenhet i föreningens fastighet och behåller denna rätt så länge medlem fullgör sina skyldigheter enligt dessa stadgar.

Föreningen upplåter vindsutrymme och källarförråd till lägenhetsinnehavaren i mån av tillgängligt utrymme. Föreningen ansvarar inte för eventuella skador och förluster i upplåtna utrymmen.

Balkong som ansluter på naturligt sätt till lägenhet ingår i nyttjanderätten till lägenheten och nyttjas uteslutande av nyttjanderättshavaren såsom en del av lägenheten

Andelsbevis

För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett andelsbevis med lägenhetens nummer och med lägenhetsinnehavarens namn. Beviset skall även innehålla uppgift om lägenhetens andelstal, storlek och läge inom fastigheten.

4§ Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Föreningens kostnader finansieras genom att andelsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på andelsrättsinnehavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgift för lägenhet som har balkong skall utgå med ett belopp beräknat enligt föregående stycke höjt med ett s.k. balkongtillägg om minst tio och högst tjugo procent av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Styrelsen skall varje år inom ramen besluta vad tillägget det året skall vara.”

De av respektive medlem inbetalda balkongtillägget skall föreningen fondera. Upplupen ränta på inestående kapital skall årligen tillföras fonden. Fonden skall disponeras av styrelsen uteslutande för bestridande av kostnader och utgifter som hänför sig till balkongerna, bland annat räntor och balkongernas framtida underhållsbehov.

Om föreningen säljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen, beräknad enligt ovan, uttaga upplåtelseavgift motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Förändring av insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift och överlåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgift skall erläggas månadsvis i förskott den sista helgfria dagen i föregående månad.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid, får respittiden ej överskrida 30 dagar. Dröjsmålsränta utgår enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkasso kostnader. Skulle föreningen tvingas vidtaga andra laga åtgärder för att utföra sin fordran är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen dess kostnader.

5§ Medlems rättigheter och skyldigheter

Ansvar för lägenhetens begagnande

Medlem är skyldig att vid utnyttjande av lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningsstämman eller styrelsen beslutat.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han inrymt eller som där utför arbete för hans räkning.

Medlem förbinder sig att inte röka inomhus i fastigheten vilket även innefattar lägenheterna. Medlem förbinder sig också att tillse att rökfrihet iaktas av medlemmens hushållsmedlemmar, gäster och andra som medlemmen inrymmer i lägenheten.

Underhåll

Medlem skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens funktioner. Medlem svarar för det löpande och periodiska underhållet *utom* vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme,

gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med, reparation av radiatorer och radiatorventiler samt målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Medlem ansvarar för lägenhetens underhåll och omfattar sålunda bl.a.

- egna installationer t.ex kakelugn och öppen spis med tillhörande pipa
- rummens väggar, fönster, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar
- renhållning och snöröjning av till nyttjanderätten tillhörig balkong

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

Om medlem försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med stadgarnas regler om Ombyggnad i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på medlemmens bekostnad.

Rätt till tillträde

Företrädare för bostadsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Styrelsen kan ansöka om handräckning om medlem inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det.

Ohyra

Föremål som medlem vet eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får ej föras in i lägenheten.

Uthyrning

En medlem får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Medlem ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen.

Sådant godkännande får ges endast då synnerliga skäl föreligger t.ex. för studier eller tillfälligt arbete på avlägsen ort. Sådant godkännande får ej heller ges för mer än två år såvida inte synnerliga skäl föranleder annat.

Sker uthyrning av lägenhet åligger det medlemmen före uthyrningens början, för det fall gällande lag så föreskriver, hos vederbörlig myndighet/domstol, införskaffa och för styrelsen uppvisa att hyresgästen ej erhåller besittningsskydd.

Ny uthyrning kräver nytt tillstånd.

Vid uthyrning i andra hand skall styrelsen besluta om att en *extra avgift* till föreningen skall uttagas av uthyrande medlem. Extra avgift fastställs av styrelsen varje år och skall vid varje uthyrning uppgå till maximalt 50 % av medlemmens årsavgift.

Halv extra avgift skall uttagas av medlem som ej använder lägenhet som stadigvarande bostad, om ej synnerliga skäl föreligger. Synnerliga skäl är exempelvis när medlem på grund av sjukdom är förhindrad att bebo sin lägenhet.

Förbud mot att använda lägenheten för annat ändamål

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än boende.

Ombyggnad

Medlem får företa förändringar i lägenheten. Medlem får dock ej utan godkännande från styrelsen företa väsentlig förändring i lägenheten eller fastigheten i övrigt och detta endast under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Väsentlig förändring kan bland annat innebära

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation, eller
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Ett tillstånd får förenas med villkor

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov.

Medlem är skyldig att vid ombyggnad som rör installationer av avlopp, gas, el och vatten använda sig av behöriga installatörer.

Medlem som bryter mot detta förbud eller övriga skyldigheter ovan skall, om så påfordras, återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen för de kostnader som kan drabba denna.

6§ Uteslutning och förverkande

Besittningsrätten till en lägenhet kan förverkas och uteslutning ur föreningen kan ske bland annat om

- medlem dröjer med att betala årsavgift eller andra beslutade avgifter till föreningen
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- medlem inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem
- lägenheten används till annat ändamål än det avsedda
- medlem eller annan till vilken medlemmen upplåtit lägenheten inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som finnes och rättelse efter skriftlig varning från styrelsen inte genast sker
- medlem inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- medlem inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att den fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används till näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande
- medlem eller annan till vilken medlemmen upplåtit lägenheten vidtar väsentliga ombyggnadsarbeten utan styrelsens godkännande

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

Uteslutning får endast ske om medlem underlåter att efter skriftlig varning utan dröjsmål vidtaga rättelse.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet kan förverkande ske med omedelbar verkan trots att tillsägelse om rättelse inte har skett.

Verkan av uteslutning och förverkande av besittningsrätten

Medlem som på grund av ovan angivna skäl förverkat sin besittningsrätt och uteslutits som medlem är skyldig att flytta så snart klandertiden gått till ända.

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

Klander

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

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 kan komma överens om något annat.

Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

7 § Styrelse och firmateckning

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ordinarie ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits följande räkenskapsår. Till styrelseledamot och ersättare kan förutom medlem även väljas make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer. En styrelseledamot har rätt att få sin avvikande mening antecknad till protokollet.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, på det sätt styrelsen bestämmer.

Styrelsen är beslutsför när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för

vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

Styrelsens åligganden

Styrelsen svarar för föreningens organisation och för förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig årsredovisning och budget för kommande räkenskapsår.

Styrelsen eller dess firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen eller dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om

1. avtal mellan styrelseledamoten och föreningen,
2. avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens intresse, 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 en rättegång eller någon annan talan.

8§ Räkenskapsår och revision

Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår. Före april månads utgång skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat och balansräkning.

Revision

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter granskas av två revisorer med minst en och högst två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden fram tills dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast en månad innan föreningsstämman.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

9§ Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Fastställande av dagordning

- 3) Val av ordförande på stämman
- 4) Val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän
- 6) Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorernas berättelse
- 10) Fastställande av resultat - och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

Rätt att få ett ärende behandlat på föreningsstämma

Medlem som önskar lämna förslag till stämman skall skriftligen anmäla detta i så god tid att ärendet kan upptagas i kallelsen till stämman.

Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman.

Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast tidigast sex veckor och senast två veckor före extra föreningsstämman. Kallelsetiden för extra föreningsstämma är även densamma om föreningsstämman ska behandla fråga gällande ändring av stadgarna, likvidation, fusion eller förenklad avveckling.

Rösträtt vid föreningsstämma och biträde samt jäv

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst oavsett om han innehar en eller flera andelar. Om flera medlemmar innehar andelsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som icke till fullo inbetalt förfallna avgifter äger ej rösträtt vid stämman.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad och undertecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en röst.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- förälder
- syskon
- barn

- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man, förmyndare eller särskild företrädare för barn

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

Bestämmelsen tillämpas också på ombud för medlem.

Föreningsstämman får utöver vad som anges för ombud och biträde besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt om det biträds av mer än hälften av de avgivna rösterna.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal av den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Extra föreningsstämma

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

Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om försäljning, nedrivning, väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärd av föreningens fasta egendom, ändring av stadgar, ändring av andelstal eller beslut om föreningens upplösning är ej giltigt med mindre än att alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas på två varandra följande stämmor, därav minst en ordinarie och på den stämma som sist hållits biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, erfordras att beslutet å sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser.

Protokoll

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