

BF WASA 36 U P A

Stadgar

för Bostadsföreningen Wasa 36 utan personligt
ansvar

2021083103556

Stadgar för Bostadsföreningen Wasa 36 utan personligt ansvar (upa)

§ 1

Denna förening, vars benämning är "Bostadsföreningen Wasa 36 utan personligt ansvarighet", har till ändamål att för sina medlemmars räkning inköpa och förvalta fasta egendomen nr 23 i kvarteret Nebulosan inom Gustaf Wasa församling med adress Dalagatan 36 i Stockholm samt däri upplåta bostadslägenheter åt sina ledamöter, vilka lägenheter blir innehavarnas lagliga egendom.

§ 2

För föreningens förbindelser svarar endast dess tillgångar.

§ 3

Alla som förklarat sig villiga att följa föreningens stadgar och ordningsregler kan godkännas som medlem om kreditbedömning godkänts av styrelsen. Nya köpare av borätter i föreningen ska vara samma person som den boende och föreningen accepterar inte juridiska personer.

§ 4

Varje medlem tilldelas det lägenhetsnummer som finns upprättat i föreningens lägenhetsregister och andelarna för de olika lägenheterna fastställs enligt följande:

<u>Lägenhetsnummer</u>	<u>Andelar</u>	<u>Kvadratmeter</u>
101	10 200	62
103	15 000	70
102	10 300	44
111	18 000	90
112	18 000	111
121	15 000	80
122	19 000	128
131	15 000	79
132	21 000	125
141	26 000	140
142	18 000	125
152	20 000	108
201	5 500	35
202	18 000	100
211	6 000	37
212	14 500	80
213	5 500	25
221	6 000	38
222	14 500	80
223	5500	25
231	6 000	38

232	14 500	80
233	5 500	25
	307 000	

Vid föreningens upplåtelse av lägenhet äger föreningen rätt att uttaga ett belopp av köpeskillingen som motsvarar de andelar som är fastställda för lägenheten enligt ovan.

§ 5

Medlem, som är skyldig att i förhållande till i § 4 angivna pris delta i alla utgifter och onera för föreningens gemensamma egendom, skall första helgfria dag i varje kvartal till styrelsen erlägga denna honom genom styrelsens försorg uttaxerade andel i de årliga utgifterna.

§ 6

För varje lägenhet utfärdas genom styrelsens försorg en kontrabok försedd med nummer. I denna kontrabok införs vederbörande medlems namn, nummer, uppgift om insats, resterande skuld samt övriga anteckningar som anses lämpliga.

§ 7

Skulle medlem försumma någon inbetalning till styrelsen, äger styrelsen rätt att genast på laglig väg utsöka föreningens fordran hos den försumlige, varvid denne är skyldig att utom inbetalningen, jämte 6 % ränta därpå från förfallodagen, ersätta all kostnad och skada som genom försummelsen kan uppstå för föreningen.

Medlem, som ej fullgör odömd betalning, har förverkat sin delaktighet i föreningen och sin rätt till den av honom innehavda lägenheten.

Förverkad föreningsandel bör så snart kan ske försäljas på offentlig auktion, varvid styrelsen är skyldig att bevaka föreningens fordran i densamma.

Med avdrag för hans skuld till föreningen jämte av föreningen havda kostnader äger utesluten medlem utfå det belopp som vid försäljning av förverkad lägenhet inflyter dock utan ränta från den dag han upphörde att fullgöra sina skyldigheter till föreningen.

§ 8

Ledamot som ordentligt fullgjort sina inbetalningar, äger rätt att på villkor som i § 3 stadgas, till annan av styrelsen godkänd person avyttra sin lägenhet och sina rättigheter i föreningen, då den nya ägaren ikläder sig samma skyldigheter, som den förre. Sådan överlåtelse skall vara skriftligt avfattad och bevitnad samt i styrelsens protokoll intagas.

Kontraboken transporteras på den nya innehavaren, och transporten förses med styrelsens godkännande.

§ 9

Utan styrelsens medgivande äger medlem inte upplåta sin lägenhet till den, som ej är medlem i föreningen, eller i lägenhet stadigvarande inhysa främmande person. I sistnämnda fall bör medgivande inte utan särskilda skäl förvägras.

§ 10

Medlem, som åt annan person uthyr sin lägenhet, ansvarar själv för att hyresgästen ej överträder av föreningen utfärdade ordningsföreskrifter och hyreslagens bestämmelser.

§ 11

Inom föreningens fastighet får ej bedrivas hotell-, pensionats eller annan rörelse eller verksamhet, som stör trevnaden i huset. Ej heller får därstädes finnas upplag av varor, som kan inverka menligt för i huset boendes trevnad eller hälsa.

§ 12

Medlem ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Medlemmen svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; medlemmen svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarade gäller för balkong-, altan-, eller terrassdörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som medlemmen försett lägenheten med
- eldstäder inklusive rökkanaler, föreningen svarar för besiktning av dessa,
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast medlemmens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar medlemmen därutöver även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar medlemmen för all inredning och utrustning såsom:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; För gasledningar svarar medlemmen endast för målning.

Ytterligare installationer

Medlemmen svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av medlemmen eller tidigare innehavare av borätten.

Brand och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar medlemmen om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av

- a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
- b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
- c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten,

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än medlemmen själv är medlemmen dock ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar medlemmen för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska medlemmen även se till att avrinning för dagvatten inte hindras och inte heller har läckage. Medlemmen ska omedelbart informera styrelsen när det står vatten eller snö utanför vindsfönster så att styrelsen ges möjlighet att åtgärda detta. Om ej ovanstående görs med vattenskador som följd hålls medlemmen ansvarig för de skador som uppstått.

Felanmälan

Medlemmen är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med dessa stadgar.

Gemensam upprustning

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

Om medlemmen försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen rätt att avhjälpa bristen på medlemmens bekostnad.

Om- och tillbyggnad

Medlemmen får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Ändringsarbeten får inte vidtas innan styrelsens skriftliga tillstånd föreligger. Om arbeten påbörjas utan tillstånd har styrelsen rätt att kräva återställande eller återställa lägenheten på medlemmens bekostnad.

Till ansökan om tillstånd ska medlemmen bifoga ritningar och andra relevanta handlingar som erfordras för att styrelsen ska kunna bedöma om tillstånd kan lämnas. Kostnaden för att ta fram erforderliga handlingar ska medlemmen stå för. Föreningens styrelse har rätt till tillträde till lägenheten tillsammans med besiktningsman/fackman för tillsyn inför beslut om tillstånd till ändring av lägenheten kan lämnas. Styrelsen har vidare rätt till tillträde till lägenheten i erforderlig omfattning tillsammans med anlitad besiktningsman/fackman under och efter genomfört arbete i lägenheten, för att säkerställa att arbeten utförs enligt lämnat tillstånd, fackmannamässigt och utan skada för föreningens fastighet. Kostnaden för besiktningsmannen/fackmannen ska medlemmen stå för. Kostnaden faktureras medlemmen efter att besiktningsmannen/fackmannen utfört uppdraget och ska motsvara föreningens faktiska kostnad för besiktningsmannen/fackmannen.

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Medlemmen svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar liksom för eventuell skada. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är medlemmen skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

Medlemmen svarar för att erforderliga myndigheters tillstånd erhålls avseende åtgärder enligt denna bestämmelse. Förändringar enligt denna bestämmelse ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

§ 13

- a) Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse bestående av tre ledamöter och två suppleanter, som väljas på föreningens årsstämma, varvid förutvarande styrelsemedlem kan omväljas. Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.
- b) Styrelsen utser inom sig en ordförande, en sekreterare och en kassaförvaltare.
- c) Styrelsen mottar och förvaltar föreningens tillhörigheter och är ansvarig för alla och alla för en.

- d) Den avgående styrelsen är skyldig att för den nya redogöra för föreningens tillhörigheter samt lämna räkenskaper i vederbörligt skick,
- e) Styrelsen sammanträder på kallelse av ordförande, då omständigheterna påkalla.
- f) För beslutnässighet fordras att alla styrelsens ledamöter eller deras suppleanter är närvarande och gäller som styrelsens beslut den mening varom två av de närvarande ena sig.

§ 14

Styrelsens förvaltning granskas av en på årsstämman vald revisor, vilken senast tre veckor före årsstämman skall inlämna redogörelse över den verkställda granskningen.

Revisorn äger rätt att besiktiga föreningens lägenheter och därom i sin berättelse avgiva utlåtande.

6

§ 15

Styrelsen upprättar varje år en taxeringslista utvisande hur mycket för varje lägenhet skall betalas för räntor och andra omkostnader.

§16

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före utgången av mars månad. Extra stämma hålls då styrelsen anser sådant nödigt eller då minst hälften av föreningens medlemmar, med angivande av ärende som önskas behandlat, hos styrelsen gör skriftlig framställning härom. Extra stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före såväl ordinarie som extra föreningsstämma och ska ange de ärenden som ska behandlas på föreningsstämman. Kallelse sker genom e-post till den av medlemmen lämnad e-postadress. Det åligger medlemmen att skyndsamt meddela föreningen ändring av e-postadress. För det fall att det i lag anges att kallelse även ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, ska kallelse, utöver det sätt som den ska ske på enligt ovan, också ske genom att kallelse skickas till medlemmarna genom brev till medlemmarnas postadresser enligt medlemsförteckningen, om inte annan adress är känd. Vid ordinarie stämman meddelas samtidigt var styrelsens årsredovisning samt revisionsberättelsen finns tillgängliga för granskning. Övriga meddelanden medgivs delägarna genom e-post under i medlemsförteckningen upptagna adresser.

§ 17

Vid årsstämman föredras styrelsens årsredovisning för förflutna året samt revisionsberättelsen. Vidare skall till behandling och av avgörande företas följande frågor:

- a) val av ordförande
- b) beslut om stämman utlysts i behörig ordning
- c) upprättande och godkännande av röstlängd
- d) framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
- c) beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
- f) beslut om dispositioner beträffande vinst och förlust enligt den fastställda balansräkningen

- g) beslut om ansvarsfrihet för föreningens styrelse och därmed sammanhängande frågor
- h) bestämmande av arvode till föreningens funktionärer
- i) val av tre ledamöter i styrelsen och två suppleanter
- j) val av justeringsmän att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

Vill enskild medlem till stämman göra framställning skall han densamma skriftligen avlämna till styrelsen minst fjorton dagar före.

§ 18

Räkenskaperna, som skall omfatta kalenderår, avslutas den 31 december varje år och skall vara färdiga till granskning av revisorerna före januari månads utgång. Styrelsen ska hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen, eller kopior av denna handling, tillgänglig för medlemmar under minst två veckor före årsstämman. Handlingarna ska hållas tillgängliga hos föreningen på den ort där styrelsen har sitt säte.

Uppkommer överskott, sedan räntor och övriga omkostnader guldits, bör härav bildas en reservfond, beträffande vars användning föreningen för varje särskilt fall beslutar.

§19

Styrelsens ordförande sammankallar föreningens medlemmar till sammanträden och leder vid såväl styrelsens som föreningens möten förhandlingarna. Sekreteraren för protokollet och kontrasignerar från föreningen utgående viktigare skrivelser. Kassaförvaltaren uppbär alla föreningens inkomster och verkställer alla utbetalningar, tillser att kassa-behållningen görs räntebärande samt för och avslutar föreningens räkenskaper.

Föreningens firma, som är "Bostadföreningen Wasa 36 upa" tecknas av styrelsens alla ledamöter gemensamt.

§ 20

Uttag av föreningens i bank inestående medel sker medelst en av kassaförvaltaren underskriven anvisning.

Räkningar till föreningen bör attesteras av ordföranden på föreningens vägnar.

§21

Vid alla omröstningar äger medlem en röst för varje helt tusental kronor av bostadslägenhetens pris enligt § 4. Medlem kan genom fullmakt överlåta sin talan men endast till annan medlem, till make/maka, son eller dotter; dock må ingen rösta med mer än en fullmakt, ej heller i beslut delta och rösta för mer än en tredjedel av vid stämman representerade röster. Rösträtt för ej utövas av den som underlåtit att fullgöra vad honom som medlem åligger.

Alla frågor avgörs genom enkel pluralitet utom beträffande följande:

- a) beslut om föreningens upplösning eller om försäljning av föreningens egendom
- b) ändring av föreningens stadgar.

För att vara giltigt skall beslut i dessa frågor antingen ha på en stämma biträttits av föreningens samtliga medlemmar eller också av tre-fjärdedelar av samtliga röster på två på varandra följande stämmor varav en ordinarie. Votering skall då någon sådan fordrar, ske med slutna sedlar.

§ 22

Medlemmen är skyldig att rätta sig efter föreningens vid var tid gällande ordningsregler som antagits av föreningsstämmen. Ordningsreglerna gäller inte bara innehavare av boräkten. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

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

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Föreningen ska då se till att medlemmen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Om medlemmen inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

§ 23

Twist mellan medlemmarna och föreningen ska avgöras av allmän domstol med tillämpning av svensk rätt.

§ 24

I händelse av föreningens upplösning fördelas föreningens tillgångar mellan föreningsmedlemmarna i proportion till i § 4 angivna pris på lägenheterna.

§ 25

I alla avseenden om vilka dessa stadgar ej innehåller föreskrift gäller vad i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar finns stadgat.