

STADGAR

för Bostadsföreningen Vårt Hem nr 3, upa

§ 1

Denna förening, vars benämning är Bostadsföreningen Vårt Hem nr 3 utan personligt ansvar, har till ändamål att efter köp av egendomen nr 16 i kvarteret Rosen med adressnummer 13 vid Hälsingegatan i Stockholm försälja bostäder åt sina medlemmar.

§ 2

Inträde i föreningen söks skriftligen och kan beviljas fysisk person som förvärvar andel i föreningens hus.

Andelsägare erhåller ett andelsbevis som skall innehålla uppgift om andelens åsatta värde.

Varje medlem är delägare i föreningen till så stor del som motsvarar det åsatta värdet av den eller de lägenheter till vilken eller vilka han har andelsrätt.

§ 3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

§ 4

Med varje lägenhet är, så länge dess innehavare fullgör sina skyldigheter till föreningen, förenad ständig besittningsrätt.

§ 5

Den insats, varmed medlem skall delta i föreningen, motsvarar det åsatta värdet av ägande lägenhet och erläggs dels genom en första insats, dels genom avbetalningar på sätt föreningsstämman beslutar. Varje medlem är delägare i föreningen till så stor del, som motsvarar det åsatta värdet av den eller de lägenheter, till vilken eller vilka han har besittningsrätt. Högsta insats utgör kronor 25 200.

En årsavgift uttas av medlemmarna för täckande av föreningens kostnader. Årsavgiften fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften, som får uppgå till högst 60 000 kronor per lägenhet, fastställs årligen av föreningsstämman och betalas kvartalsvis i förskott på sätt som styrelsen bestämmer.

Utöver årsavgift får avgift för andrahandsuthyrning, överlåtelse och pantsättning tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsuthyrning får uppgå till högst 5%, överlåtelseavgift till högst 2,5% och pantsättningsavgift till högst 1% av gällande prisbasbelopp. Dessa avgifter betalas på sätt som styrelsen bestämmer.

Årsavgift beräknad enligt andra stycket skall för lägenhet, som har balkong eller balkongdörr i markplan, utgå med ett högre belopp utgörande två procent av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, dock högst 2 000 kronor.

§ 6

Medlem som överlåtit sin andel skall till föreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelse skett.

§ 7

Har andel övergått till ny innehavare får denne utöva andelsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Avliden medlems maka/make eller arvinge är berättigad att i den avlidnes ställe inträda som medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden medlem utöva andelsrätten. Senast tre år efter dödsfallet får föreningen anmana dödsboet att inom sex månader visa att andelsrätten ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja andelsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 8

Den till vilken andelsrätten övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som medlem.

Har andelsrätt övergått till medlems maka/make får inträde i föreningen inte vägras makan/maken.

Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om andelsrätt övergått till medlem närstående som varaktigt sammanbodde med henne/honom.

§ 9

Har den till vilken andelsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen från styrelsen får föreningen sälja andelsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 10

Har den till vilken andelsrätt överlåtit inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa andelsrätten mot skälig ersättning

§ 11

Medlem skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Medlem svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar medlem.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar medlem, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar medlem endast för målning
- golvvärme, som medlem försett lägenheten med
- eldstäder, samt tillhörande rökgångar
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast medlems lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanaliseringar, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar medlem därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar medlem för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar medlem endast för målning.

Hör till lägenheten balkong eller altan ansvarar medlem för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller altan, samt att ventilation och avledning för dagvatten inte hindras. Medlem svarar även för underhåll av balkong- eller altantrall samt balkongräcke.

Medlem svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada, samt sanering av ohyra, endast om skadan eller ohyran uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som medlem själv inte vållat gäller vad som nu sagts dock endast om medlemmen brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Medlem svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av nuvarande eller tidigare medlem.

§ 12

Medlem får inte utan styrelsens godkännande företa väsentliga ändringar i lägenheten. Åtgärder som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring. Förändring får vidare endast företas under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. En förändring skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

§ 13

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter styrelsen utfärdar.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt § 11.

§ 14

Styrelsen eller bemyndigat ombud har rätt att erhålla tillträde till lägenheterna när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Underlåter medlem att bereda tillträde till lägenhet när rätt därtill föreligger kan överexekutor förordna om handräckning.

§ 15

Medlem får inte utan styrelsens godkännande i andra hand upplåta lägenhet.

§ 16

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

§ 17

Medlem får inte utan styrelsens godkännande använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda.

§ 18

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med andelsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen berättigad att uppsäga andelsrätten till avflyttning:

- 1 om andelsägare dröjer med betalning av avgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet
- 2 om andelsägare utan tillstånd upplåter lägenhet i andra hand
- 3 om lägenhet används i strid med §§ 16 eller 17
- 4 om andelsägare eller den till vilken lägenhet upplåtits i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenhet eller om andelsägare genom underlåtenhet att utan dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenhet bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- 5 om lägenhet på annat sätt vanvårdas eller om andelsägare eller den till vilken lägenhet upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 13 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger andelsägare
- 6 om i strid med § 14 tillträde till lägenhet vägras och andelsägare inte kan visa giltig ursäkt
- 7 om andelsägare åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger andelsägare till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i momenten 2, 3 eller 5 - 7 får ske endast om andelsägare underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs andelsägare till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 19

Är nyttjanderätt förverkad på grund av förhållande som avses i § 18 momenten 1 - 3 eller 5 - 7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning kan andelsägare inte därefter skiljas från lägenhet. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt andelsägare till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 18 momenten 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i moment 2 tillsagt andelsägare att vidta rättelse

§ 20

Är nyttjanderätten enligt § 18 moment 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av avgift och har föreningen med anledning därav uppsagt andelsägare till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenhet om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att andelsägare visar sig ha fullgjort vad som fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 21

Uppsägs andelsägare till avflyttning av orsak som anges i § 18 momenten 1 eller 4 - 6 är han skyldig att genast avflytta om inte annat följer av § 20. Uppsägs andelsägare av annan i § 18 angiven orsak får han kvarbo till den fardag för avträädande av förhyrd lägenhet som inträffar närmast tre månader från uppsägningen om inte rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 22

Har andelsägare blivit skild från lägenhet till följd av uppsägning som avses i § 18 skall föreningen sälja andelsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen och andelsägare kommer överens om annat. Försäljning får dock anstå till dess brister för vars avhjälpande andelsägare svarar blivit botade.

Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos andelsägare. Vad som återstår tillfaller denne.

§ 23

Styrelsen består av minst tre och högst sex ledamöter och minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleant väljs för ett år från ordinarie föreningsstämma intill nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 24

Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen må ej fatta beslut om inte minst hälften av antalet ledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Föreningens firma tecknas förutom av hela styrelsen av två ledamöter i förening.

§ 25

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 - 31/12. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna årsredovisningen till revisorerna.

§ 26

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får efter beslut från föreningsstämman begära inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 27

Revisorerna skall vara två jämte en suppleant. Revisorer och revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 28

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast tre veckor innan den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den ordinarie föreningsstämman, på vilken de skall förekomma till behandling.

§ 29

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång. Vid föreningsstämma skall protokoll föras.

§ 30

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 - del av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

§ 31

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.

§ 32

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Val av ordförande vid stämman
- 4 Val av sekreterare vid stämman
- 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 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Arvoden åt styrelsen och revisorerna
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleant
- 15 Val av revisorer och suppleant
- 16 Ärenden enligt § 31
- 17 Stämmans avslutande

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

§ 33

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom e-post, på föreningens hemsida, genom anslag på lämplig plats i föreningens fastighet eller genom brev.

Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§ 34

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst oavsett han äger en eller flera andelar. Innehar medlemmar andelsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får överlåta sin rösträtt till maka/make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan person genom fullmakt. Dödsbos rösträtt får utövas av boutredningsman eller dödsbodelägare som erhållit fullmakt. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

§ 35

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltigt med mindre än alla röstberättigade medlemmar förenar sig härom 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.

I övriga fall gäller som föreningens beslut den mening på vilken de flesta röster avgivits. Vid lika röstetal sker lottning.

§ 36

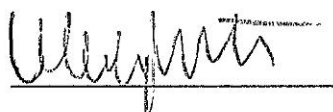
Eventuell vinst som kan uppstå i föreningen samt vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till andelarnas åsatta värde.

I allt vad som här ovan inte stadgats gäller lagen om ekonomiska föreningar.

Dessa stadgar ersätter tidigare stadgar för Bostadsföreningen Vårt Hem nr 3 upa registrerade av överståthållarämbetet (numera Bolagsverket) 1915-04-27, 1954-06-19, 1982-06-28, 1998-03-17, 2007-04-13, 2012-06-18, 2016-05-24 samt 2018-08-28.

Stadgarna har enhälligt antagits första gången på extra föreningsstämma 2021-03-09 och andra gången på ordinarie föreningsstämma 2021-04-13.

Stockholm 2021-05-20



Ulrika Kjellström Attar
Ordförande



Thomas Fäldt
Kassör



Kennet Gustafson
Sekreterare



Stefan Tordai
Ledamot

Styrelsens namnteckningar bevittnas:

Eva Schenström
EVA SCHENSTRÖM
073 98 60 163

Britt-Mari Gille
Britt-Marie Gille
070-5932870