

2008-07-07

STADGAR FÖR BOSTADSFÖRENINGEN GNISTAN

UTAN PERSONLIG ANSVARIGHET

§1

Denna förening, vars benämning är "Bostadsföreningen Gnistan utan personlig ansvarighet", har till ändamål att inköpa en eller flera fastigheter inom Stockholm för att bereda bostäder åt sina medlemmar.

§2

Till inträde i föreningen är varje välfrejdad myndig person berättigad, som tecknat sig för en eller flera lägenheter i föreningen tillhörig fastighet och därför erlagt den bestämda första insatsen och som förbinder sig att fullgöra de skyldigheter stadgarna föreskriva. Med person avses fysisk person.

§3

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

§4

Den insats, varmed medlem skall delta i föreningen, motsvarar värdet av den lägenhet denne innehar och erlägger dels genom en första insats, som ej får understiga 1/5 av lägenhetens beräknade värde, dels genom årliga betalningar i enlighet med §6. Varje medlem är delägare i föreningen till så stor del som motsvarar värdet av den eller de lägenheter vartill han äger besittningsrätt.

§5

För varje lägenhet utfärdas genom styrelsens försorg en med lägenhetens åsatta nummer betecknad motbok, vilken därjämte skall innehålla uppgift om lägenhetens värde, storlek och läge inom egendomen, ett exemplar av föreningens stadgar samt ett å föreningens vägnar av dess styrelse utfärdat intyg om medlemmarnas namn. Blotta innehavandet av motbok medför ej rätt till andel i föreningen.

§6

Mom.1. Ledamot erlägger vid inträdet i föreningen kontant som första insats så stor del av lägenhetens beräknade värde som styrelsen anser för föreningen betryggande, dock ej under 1/5 av värdet. Återstoden av skulden skall genom årliga amorteringar betalas till så stort belopp, som föreningens skuldförbindelser och lånetransaktioner för varje år kräva.

Mom.2. Medlem är skyldig att i förhållande till lägenhetens och lägenhetens värde och förekomst av balkong delta i alla utgifter och onera för föreningens gemensamma egendom samt att sista helgfria dag i mars, juni, september och december månader till styrelsen mot kvitto i sin motbok erlägga dessa jämte då genom styrelsens försorg uttaxerade andelar i de årliga utgifterna av räntor, amorteringar och omkostnader. Medlem äger rätt att därjämte göra avbetalningar å sin lägenhet mot kvitto i sin motbok.

Mom.3. Medlem som till fullo betalt sina lägenheter är dock skyldig att till styrelsen kvartalsvis erlägga vad på hans andel kan komma av onera och övriga utgifter för egendomens underhåll.

Mom.4. Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet äger styrelsen rätt att som upplåtelseavgift uttaga ett belopp motsvarande skillnaden mellan marknadsvärdet och insatsen enligt §4.

§7

För föreningens förbindelser häfta endast föreningens tillgångar, däri inbegripna förfallna, men ej guldna avgifter.

§8

Föreningens angelägenheter vårdas och förvaltas av en styrelse, bestående av minst 3 och högst 5 bland föreningens medlemmar utsedda ledamöter samt minst 1 och högst 3 suppleanter, som i styrelsen inkallas vid någon av de ordinarie ledamöternas förfall. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst i styrelsen. Denna styrelse skall representera föreningen och utföra dess beslut som ej få vara stridande mot gällande lag och författning eller mot föreningens stadgar.

Styrelsen skall hava sitt säte i Stockholm.

Styrelsen skall för varje år upprätta en uttaxeringslista, utvisande huru mycket för varje lägenhet skall utbetalas av ränta, amortering och andra utgifter, som enligt §6 kunna ifrågakomma. I enlighet med denna lista skall av styrelsen lämnas en skriftlig uppgift till varje medlem så tidigt att han på i §6 av dessa stadgar bestämda tider kan betala sin andel.

Styrelsen är ansvarig för att föreningens räkenskaper föras på ett tydligt och lättfattligt sätt. Styrelsemedlemmarna äga att sig emellan fördela göromålen som de anse lämpligt och svara, en för alla och alla för en, för av dem omhänderthavda medel. Styrelsen skall årligen till det ordinarie sammanträdet avgiva skriftlig redogörelse för det förflutna årets förvaltning. Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet ledamöter är närvarande. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst. Styrelsens ledamöter skall vara bosatta i huset.

§9

Alla avhandlingar, som för föreningen ingås, skola undertecknas å dess vägnar och med utsättande av dess firma "Bostadsföreningen Gnistan utan personlig ansvarighet" vid äventyr att de, som annorlunda underskrivit, skola för vad de sålunda slutit ansvara en för alla och alla för en såsom för egen skuld.

§10

Föreningens räkenskaper skola omfatta kalenderår och avslutas den 31 dec. varje år, samt vara färdiga till granskning av revisorerna den 1 påföljande april.

§11

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter granskas av två därtill utsedda revisorer, vilka på styrelsens kallelse skola sammanträda så tidigt, att de till den 1 maj varje år kunna hava fullgjort granskningen samt berättelse däröver avgivits, varefter det åligger styrelsen att till föreningens ordinarie sammanträde avgiva det vidare yttrande, vartill revisionsberättelsen kan giva anledning.

Revisorerna äga rätt att besiktiga föreningens lägenheter och därom i sin berättelse avgiva utlåtande.

§12

Ordinarie sammanträde skall hållas en gång om året senast den 31 maj. Extra sammanträde kan hållas när styrelsen så anser erforderligt.

Vid ordinarie sammanträdet föredrages:

- 1) styrelsens förvaltningsredogörelse och revisorernas berättelse;
- 2) ansvarsfrihet åt styrelsen;
- 3) arvode till styrelse och revisorer;
- 4) val för att år i sänder av styrelseledamöter och revisorer jämte deras suppleanter, en styrelse- och en revisorsuppleant;
- 5) val av (2) två justeringsmän att jämte ordföranden inom 10 dagar justera protokollet;
- 6) andra för föreningen viktiga frågor;
- 7) val av valberedning.

Vill medlem till sammanträdet framställa förslag, åligger det denne att göra skriftlig framställning till styrelsen, senast 6 dagar före stämman. Kallelse till sammanträde och övriga meddelanden skola skriftligen genom styrelsens försorg meddelas senast 8 dagar före stämman. Kan medlem ej träffas med kallelse, skall denna delgivas de personer, som bebo lägenheten. Kallelse till extra sammanträde skall innehålla uppgift om sammanträdets ändamål.

§13

Mom.1. Över beslut, som å sammanträde fattas, skall föras protokoll. Senast 8 dagar efter sammanträdet skall protokollet vara tillgängligt för föreningsmedlemmarna.

Mom.2. Å sammanträde äger varje medlem en röst, oavsett om han innehar en eller flera lägenheter. Medlem är berättigad att överlåta sin röst på annan medlem. Ingen må på grund av fullmakt utöva rösträtt för mer än en medlem. Mannen får föra hustruns talan och tvärtom, dock med företeende av fullmakt i varje fall. Medlem, som häftar i skuld till föreningen, för förfallna avgifter, må ej rösta. Äger flera personer gemensamt en andel, har de endast en röst tillsammans.

§14

För beslut, varigenom medlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser skärpes, erfordras samtliga medlemmars medgivande. Beslut om försäljning, nedrivning eller ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltigt med mindre alla medlemmarna enat sig därom, eller beslutet fattats på 2 varandra följande sammanträden, därav minst ett ordinarie och å det sammanträde som sist hållits, biträts av minst 2/3 av de röstande. I övriga fall gäller såsom föreningens beslut den mening, för vilken de flesta rösterna avgivits. Val avgöres vid lika röstetal genom lottnings. I andra frågor gäller den mening som biträts av ordföranden vid sammanträdet. All omröstning sker med slutna sedlar.

§15

Skulle medlem försumma någon inbetalning till föreningen, vare sig denna inbetalning består i ränta, amortering eller övriga utgifter enl. §6, får respittiden ej överskrida 2 dagar, och skall den försumliga gottgöra föreningen enligt räntelagen. Skulle medlem inom den tillåtna respittiden ej fullgöra sina inbetalningar, äger styrelsen rätt att genast på laglig väg och på sätt som synes för föreningens bästa lämpligast, söka utfå föreningens fordran hos den försumlige medlemmen. Den försumlige är skyldig att jämte den uraktlåtna inbetalningen, ersätta den kostnad och skada, som genom denna försumlighet uppstått för föreningen. I varje fall, där enligt dessa stadgar föreskriven inbetalning av medlem försummats, skall den försumliges lägenhet stå såsom säkerhet för det felande beloppet.

§16

Medlem är skyldig att invändigt underhålla sina lägenheter i ordentligt skick och underkasta sig den årliga insyn, som av styrelsen företagas, samt ställa sig till skyndsamt efterrättelse gjorda anmärkningar.

Med invändigt underhåll menas underhåll av lägenhetens väggar, golv och tak; fast inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens innerfönster plus glas och båge i mellanfönstren; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Föreningen svarar för målning och underhåll av balkonger jämte dörrars och fönsters yttersidor, för inspektion av balkonger samt för annat underhåll än målning av alla stamledningar.

Förbud mot ombyggnad

Medlem får ej utan styrelsens godkännande företa väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Förändring som kräver byggnadslov är alltid väsentlig förändring.

§17

Medlem som ordentligt erlagt sina inbetalningar, äger rätt att sälja eller överlåta sin lägenhet till annan, av styrelsen godkänd välfrejdad fysisk person, som då inträder i samma rättigheter som den avgående medlemmen, varjämte han är skyldig att skriftligen förbinda sig att ställa sig till efterrättelse föreningens stadgar. En sådan överlåtelse skall ske skriftligen och överlämnas till styrelsen för att vid nästkommande sammanträde godkännas och intagas i dess protokoll.

Därest sådant påyrkas skall för detta ändamål extra sammanträde hållas. Medlemskap prövas av styrelsen enligt §2.

Vid inträdet i föreningen erlägges till föreningen en avgift för täckande av föreningens kostnader i samband med detsamma. Avgiftens storlek skall vara 3 % av gällande basbelopp.

§18

Mom.1. Avliden medlems maka eller arvinge är berättigad att i den avlidnes ställe inträda såsom medlem i föreningen.

§19

Föreningens fastighet får ej i mät tagas för medlems enskilda skuld.

§20

Föreningens räkenskaper och andra handlingar skola hos styrelsen hållas tillgängliga för revisorerna och för medlem, som därav önskar taga del.

§21

Medlem har rätt att upplåta sin lägenhet under en period av 1 år, under förutsättning att detta anmäls till styrelsen innan uthyrningen startar. Vid speciella skäl utsträcks den tillåtna hyrestiden ytterligare två år. Dessa speciella skäl är vistelse på annan ort, provsammanboende eller andra beaktansvärda skäl vilka godkännes av styrelsen. En extra avgift på 10% av medlemsavgiften skall erläggas till föreningen per påbörjat kvartal.

§22

Medlem som upplåter sin lägenhet till annan person, skall själv ansvara för, att denne ej överträder de ordningsföreskrifter, som genom föreningens beslut blivit antagna för föreningens medlemmar.

§23

Eldfarliga inrättningar få ej finnas inom föreningens fastighet, ej heller bullrande eller störande företag, såsom kopparslageri och dylikt. Ej heller må upplag finnas av sådana varor som kunna för husets allmänna bestånd anses skadliga.

Lägenheten får ej användas för annat ändamål än det avsedda.

§24A Uteslutning och förverkande av besittningsrätten

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

1. om medlem underlåter att erlägga beslutande avgifter till föreningen utöver 1 kvartal från förfallodagen;
2. om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillstånd eller användes till annat ändamål än vartill den är avsedd;
3. om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten för vilka byggnadslov erfordras;
4. om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsföreskrifterna skall iakttas vid lägenhetens nyttjande och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta.

Besittningsrätten är inte 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 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 §24B gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

§24B Om klander av uteslutning av medlem

Medlem, som utesluts 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.

§24C 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 uteslutta 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.

§25

Medlem är skyldig att till alla delar ställa sig till efterrättelse såväl dessa stadgar, som de särskilda ordningsregler, föreningen anser nödigt föreskriva.

§26

Skulle föreningen upplösas fördelas dess tillgångar emellan föreningens medlemmar proportionellt efter vars och ens andel i densamma.

§27

Där ej annorlunda i dessa stadgar är bestämt, skall föreningen efterleva de allmänna bestämmelser, som gällande lag om registrerade föreningar för ekonomisk verksamhet meddelas för föreningar utan personlig ansvarighet.

Förestående stadgar är en i varje ord överensstämmande avskrivning av den omarbetade version av stadgarna antagna den 19 februari 1920, blivit antagna vid stämman den 4 maj 1987 och 31 augusti 1987, att gälla för "Bostadsföreningen Gnistan utan personlig ansvarighet".

Tillägg till stadgarna §6 mom.2, första meningen, och §16 stycke 3 har blivit antagna vid stämman 2 mars 2000 och 17 maj 2000 att gälla för "Bostadsföreningen Gnistan utan personlig ansvarighet".

Ändring av stadgarna §8 angående antalet styrelseledamöter och suppleanter, tillägg av ny punkt (punkt 7) i §12 samt tillägg av ett nytt tredje stycke i §17 har blivit antagna vid stämman 22 maj 2007 och 22 maj 2008 att gälla för "Bostadsföreningen Gnistan utan personlig ansvarighet".