

Stadgar för Bostadsföreningen Plöjaren u.p.a

§ 1.

Namn och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen Plöjaren utan personlig ansvarighet.

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomten nr. 6 i kvarteret Såningsmannen med adress Nynäsvägen 302 och 304 samt Stockholmsvägen 2 inom Enskede församling, Stockholm, och där försälja bostäder åt sina medlemmar.

§ 2.

Medlemskap

Till medlem i föreningen kan antagas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av annan medlem eller direkt av föreningen.

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

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke inskränkts genom vad som stadgats i § 17 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 andelsvärde på den till andelen hörande lägenheten.

§ 4.

Andelsbevis

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

Där jämte erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

§ 5.

Avgifter till föreningen

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

Årsavgiften fastställs av föreningsstämman vid ett extra sammanträde, vilket hålles i god tid för varje års början. Årsavgiften skall erläggas i förskott fördelat på månad. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Om en medlem betalar sin årsavgift för sent utgår ränta enligt räntelagen från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pant-sättningsavgift betalas av pantsättaren.

Skulle föreningen tvingas vidtaga laga åtgärder för att utfå sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen kostnaderna härför. Lägenheten står som säkerhet för medlemmens skuld.

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

§ 6.

Upplåtelseavgift

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen beräknad enligt § 3 ovan, uttaga ett belopp motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

§ 7.

Avsättning till fonder

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- Reservfond i enlighet med Lagen om ekonomiska föreningar.
- Fond för underhåll.
- Dispositionsfond.

Till fonden för underhåll skall årligen avsättas ett belopp, motsvarande 0,3 procent av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall avsättas till dispositionsfonden, om ej styrelsen annorlunda beslutar.

§ 8.

Styrelsen och dess åligganden

Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse med säte i Stockholm.

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ordinarie styrelseledamöter samt högst två suppleanter.

Styrelseledamöter väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits följande räkenskapsår efter valet. Eventuell suppleant inkallas vid förfall för ordinarie ledamot. Valbar som styrelseledamot är även föreningsmedlems make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelseledamot skall vara svensk medborgare.

Av styrelsens ledamöter får inte mer än en väljas bland medlemmar, som inte bor i fastigheten.

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden företräder.

Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

I styrelsens åliggande föreligger bland annat följande.

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
3. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen eller motsvarande lagstiftning.

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och juridisk person som denna ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas. Protokollet ska 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.

Styrelsen skall för kommande räkenskapsår upprätta en budget, vilken skall behandlas på extra föreningsstämma enl. paragraf 5.

§ 9.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§ 10.

Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen skall tillse att dessa föreligger för granskning av revisorerna senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämman ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses. Revisorer och revisors-suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämma.

§ 11.

Föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämman hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före maj månads utgång.

Vid ordinarie stämman skall följande ärenden behandlas:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Fastställande av dagordning.
- 3) Val av ordförande för stämman.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän.
- 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 beviljande av ansvarsfrihet.
- 13) Arvoden åt styrelse och revisorer.
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Val av revisorer och suppleant.
- 16) Övriga ärenden.
- 17) Stämmans avslutande.

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämman om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen i så god tid, att ärendet kan tagas upp i kallelse till stämman.

Extra stämman skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller tre medlemmar påkallar det hos styrelsen.

På extra stämman skall, utöver ärenden enligt punkterna 1)-7) ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs, för att ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt, att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman fattade. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämman.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem genom utdelning, brev med posten 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.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 8 § p.4.

Under minst två veckor före ordinarie föreningsstämma skall redovisningshandlingar och revisionsberättelser hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna.

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet,
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

§ 12.

Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst, oavsett om han innehar en eller flera andelar.

Äger flera personer gemensamt en andel, skall endast en av dem vara registrerad medlem.

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

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem som icke till fullo inbetalat förfallna avgifter, äger ej rösträtt vid stämma.

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres frågan genom lottning. Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutats.

§ 13.

Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltigt med mindre än att alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas å två på varandra följande stämmor, därav minst en ordinarie och å 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 stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt § 16 i Lagen om ekonomiska föreningar.

§ 14.

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 annan person, vars ansökan om medlemskap skall prövas av föreningen enligt § 2.

Överlåtelse blir ej giltig mot föreningen förrän köparen antagits som medlem och styrelsen fört anteckning härom i andelsbeviset.

§ 15.

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

Antages 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.

§ 16.

Har andelen förvärvats på exekutiv eller offentlig auktion utan att den som ropat in andelen antagits till medlem, äger förvärvaren icke annan rätt än den, som stadgas i Föreningslagen för medlem, som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

§ 17.

Den till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökanden 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 uppmåna 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 för 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 boutredningsman eller 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 talar emot detta. Detsamma gäller om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

§ 18.

Rätt till uppsägning ur föreningen

Medlem äger rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen. Uppsägningen skall ske skriftligen till styrelsen.

Medlem, som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter, som bestämts härom i Föreningslagen.

§ 19.

Medlems skyldigheter

Ansaret 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 härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsföreskrifter som föreningsstämman beslutat. Skulle ohyra visa sig i lägenheten, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv, iakttages även 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.

§ 20.

A. Underhåll.

Medlem ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark,

förråd, garage och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen. Medlem svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

1. ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt icke bärande innerväggar
2. till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar dock medlemmen.
3. 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 dock medlemmen, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
4. innerdörrar och säkerhetsgrindar
5. lister, foder och stuckaturer
6. elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar medlemmen endast för målning
7. golvvärme, som medlemmen försett lägenheten med
8. eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
9. varmvattenberedare
10. ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast medlemmens lägenhet
11. undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
12. ventiler och luftinsläpp, dock endast målning

2018071106029

13. brandvarnare

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

14. fuktisolerande skikt

15. inredning och belysningsarmaturer

16. vitvaror och sanitetsporslin

17. klämring till golvbrunn

18. rensning av golvbrunn och vattenlås

19. tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

20. kranar och avstängningsventiler

21. ventilationsfläkt

22. elektrisk handdukstork

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

23. vitvaror

24. köksfläkt

25. rensning av vattenlås

26. diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

27. kranar och avstängningsventiler

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 överexekutor.

C. Förbud mot ombyggnad.

Medlem äger ej rätt att utan styrelsens godkännande företaga väsentliga förändringar i lägenheten eller fastigheten i övrigt.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov. Innan sådan ansökan inges till Byggnadsnämnden, skall styrelsens godkännande ha inhämtats.

2018071106030

Medlem, som bryter mot detta förbud, skall, om så påfordras, återställa lägenheten eller annat utrymme i befintligt skick samt ersätta föreningen de kostnader, som kan drabba denna dels genom vitesförelägganden, dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

D. Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar medlemmen endast 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 dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

E. Stambyte i våtrum

Vid stambyte i våtrum är föreningen skyldig att återställa våtrummet. Tätskikt ska anbringas till vid tidpunkten gällande branschregler och ytskikt ska anbringas till den standard som föreningen finner lämplig. Om medlemmen önskar högre standard står medlemmen för mellanskillnaden.

§ 21.

Uthyrning m.m.

En medlem får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Medlemmen ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. Tillstånd ska lämnas om medlemmen har beaktansvärt skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. I föreningen får max 4 andrahandsuthyrningar beviljas per år, dock styrelsen kan besluta att göra undantag.

Styrelsen kan besluta att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen motsvarande viss procent av årsavgiften. Avgiften får dock högst uppgå till 30 000:- kronor per år.

§ 22.

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än det vartill den är avsedd. Bostadslägenhet får ej användas för kontor, läkar- eller tandläkarpraktik eller dylikt.

§ 23 A.

Förverkande av besittningsrätt

En medlems besittningsrätt till lägenheten är, med de begränsningar som följer av andra stycket samt av § 23 B och C, förverkad och föreningens således berättigad att säga upp medlemmen till avflyttning,

1. Om medlemmen dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
2. Om medlemmen utan styrelsens tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. Om lägenheten används i strid mot § 22,
4. Om lägenheten används i strid mot § 20 C,
5. Om medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 20 B eller
6. Om lägenheten i övrigt används i strid mot § 19.
7. Om medlemmen dröjer att betala avgift för andrahandsupplåtelse

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

§ 23 B.

Tillsägelse m.m.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 23 A 2-7 får ske om medlemmen låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållanden som anges i § 23 A 2 får dock, om det är fråga om bostadslägenhet, inte ske om medlemmen utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning enligt § 23 A 6 som sker på grund av störningar i boendet får, om det är fråga om bostadslägenhet, inte ske förrän berörd socialnämnd i Stockholms kommun har underrättats. Sådan underrättelse kan ske samtidigt med tillsägelse enligt första stycket.

Uppsägning enligt § 23 A 6 som sker på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet får ske utan tillsägelse enligt första stycket och utan underrättelse till socialnämnden enligt tredje stycket. Dock att en kopia av uppsägningen ska skickas till socialnämnden.

Tillsägelse enligt första stycket anses ha skett när föreningen avsänt ett rekommenderat brev under medlemmens folkbokföringsadress.

§ 23 C.

Rättelse m.m.

Är besittningsrätten förverkad enligt § 23 A men sker rättelse innan föreningen har sagt upp medlemmen till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Det

2018071106032

gäller dock inte om besittningsrätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar som avses i § 23 B fjärde stycket.

Medlemmen får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp medlemmen till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick kännedom om underlåt att anmäla ohyra eller om tillsägelse inte skett inom två månader från det att föreningen fick reda på otillåten andrahandsupplåtelse.

§ 23 D.

Återvinning av besittningsrätt

Är besittningsrätten enligt § 23 A 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp medlemmen till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. Om avgiften – när det är fråga om bostadslägenhet, betalas inom tre veckor från det att
 - a. Medlemmen på sådant sätt som anges i § 24 har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och
 - b. Meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. Om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att medlemmen på sådant sätt som anges i § 24 har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en medlem inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om medlemmen, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 23 A 1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon inte skäligen bör få behålla lägenheten.

§ 24.

Förfarandet vid uppsägning m.m.

En uppsägning enligt § 23 ska vara skriftlig och delges den som söks för uppsägning. I fråga om sätt för delgivning tillämpas 27 § bostadsrättslagen (1991:614).

En stämningsansökan med yrkande om medlemmens skiljande från lägenheten samt ansökan om avhysning gäller som uppsägning när delgivning har skett.

Sägs en medlem upp till avflyttning på grund av orsak som avses i § 23 A första stycket 1 eller 4-6 är han eller hon skyldig att genast avflytta. Dock att beträffande orsak som avses i 1, skyldighet att avflytta inträder först efter det att den återvinningsfrist som avses i § 23 D har passerats. Sägs en medlem upp till avflyttning på grund av orsak som avses i § 23 A första stycket 2 eller 3 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.

§ 25.

Försäljning av andel m.m.

Har medlemmen blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i § 23 ska andelen med tillhörande besittningsrätt så snart som möjligt säljas av föreningen enligt det förfarande som beskrivs i andra stycket, om inte föreningen, medlemmen och kända borgenärer med panträtt i andelen kommer överens om annat.

Föreningen ska låta tre av varandra oberoende fastighetsmäklare värdera lägenheten. Lägenheten ska därefter lämnas till av föreningen vald fastighetsmäklare för försäljning. Lägenheten ska säljas med friskrivning av ansvar för köprättsliga fel i lägenheten. Så som försäljningslikvid får som lägst godtas medelvärdet av de tre utförda värderingarna. Skulle inte något bud på lägst denna nivå erhållas ska ytterligare försäljningsförsök göras. Vid varje nytt försäljningsförsök får som försäljningslikvid godtas ett belopp som ligger 5% lägre än ovan beskrivits. Dvs. andra gången 5% lägre än medelvärdet, tredje gången 10% lägre än medelvärdet osv.

Medlem som blivit skild från lägenheten enligt ovan, är skyldig att ersätta föreningen för eventuell skada och samtliga kostnader föreningen har haft för att skilja medlemmen från besittningsrätten till lägenheten samt för att sälja denna.

Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka förenings fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller i första hand kända borgenärer med panträtt i andelen, och i andra hand medlemmen själv.

§ 26.

Om vinstutdelning

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

§ 27.

Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att envar återbekommer för andelen erlagd insats, varefter uppkommet överskott skall fördelas i förhållanden till andelsvärdena.

§ 28.

Kompletterande bestämmelser

Utöver dessa stadgar gäller även lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

§ 29

Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

§ 30

Elektronisk kommunikation

Elektroniska hjälpmedel för befordran av kallelse eller meddelanden får användas för att lämna information till en medlem eller någon annan, även när det i lagen anges att informationen ska lämnas på annat sätt, om

1. föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur mottagaren kan nås, och
3. mottagaren efter skriftlig förfrågan har samtyckt till ett sådant förfarande.

Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

Enskede den 17 Maj 2018, ordinarie årsstämma

och

Enskede den 18 Juni 2018, extra stämma