

## **Stadgar för bostadsföreningen Standard, utan personlig ansvarighet, Norrköping.**

### **§ 1.**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att huvudsakligen för dem bereda sunda och billiga bostäder inom Norrköping.

Medlem i föreningen är endast den, som i enlighet med dessa stadgar, förvärvar ständig besittningsrätt till bostadslägenhet i fastigheten samt dennes make/maka eller sambo. Högst två (2) personer kan äga andel i föreningen för en och samma bostadslägenhet.

### **§ 2.**

Föreningens firma är: Bostadsföreningen Standard upa.

### **§ 3.**

Styrelsen skall ha sitt säte i Norrköping.

### **§ 4.**

På styrelsen ankommer att pröva frågan om medlems antagande. Ej må någon antas som medlem på annat sätt än efter egenhändigt undertecknad ansökan. Den som genom bodelning, arv eller testamente har förvärvat en medlems andel har rätt att efter ansökan inträda som medlem i föreningen, såtillvida inte synnerliga skäl talar mot detta.

### **§ 5.**

Den inträdesavgift varmed medlem skall delta i föreningen, skall motsvara en och en halv procent (1,5%) av köpesumman, eller minst 2.000 kronor. Inträdesavgiften skall betalas in till föreningen senast en vecka efter det att medlemmen antagits. För den som genom bodelning, arv eller testamente har förvärvat en medlems andel påförs ingen inträdesavgift.

Med varje lägenhet är förenad ständig besittningsrätt till densamma.

### **§ 6.**

Medlem skall, utöver inträdesavgift enligt § 5, till föreningen på tid som styrelsen bestämmer, erlägga avgift till täckande av föreningens utgifter (räntor, amorteringar, skatter, avgifter, driftskostnader m.m.).

Årsavgiften för en lägenhet bestäms i förhållande till lägenhetens andelstal. Andelstalet beräknas som av föreningen registrerad lägenhetsyta i förhållande till fastighetens totala registrerade lägenhetsyta.

Vid pantsättning av lägenhet påförs medlemmen av föreningen en administrativ avgift om 400 kronor.

Föreningen påför medlem kostnad månadsvis för gemensam el, vilken baseras på medlemmens uppmätta individuella förbrukning. Elmätaren är föreningens egendom.

## § 7.

Medlem erhåller genom styrelsens försorg information om föreningens stadgar.

Styrelsen upprättar en medlemsförteckning samt lägenhetsförteckning. Medlemsförteckningen har till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen.

## § 8.

Ansökan om utträde skall ske skriftligt samt vara av sökanden egenhändigt undertecknad. Avgång ur föreningen skall anses äga rum vid slutet av det räkenskapsår som infaller näst efter sex månader efter det att uppsägning gjorts. Utträde ur föreningen kan beviljas medlem, som under en tid av minst ett (1) år tillhört föreningen. Vid utträde är medlemmen utesluten från all andel i föreningens tillgångar.

Medlem som ordentligt fullgjort sina skyldigheter till föreningen äger rätt att efter tillstånd från styrelsen till annan person överlåta sin lägenhet och sina rättigheter i föreningen, med förpliktelse dock för den nya innehavaren att ikläda sig samma skyldigheter gentemot föreningen som ålegat förra innehavaren.

Före det att medlem överlåter sin lägenhet skall den ovillkorligen först erbjudas medlemmarna i föreningen. Detta skall ske genom att överlåtaren i god tid före den tilltänkta försäljningen genom anslag i varje trappuppgång inom fastigheten, tillkännager sin avsikt att överlåta lägenheten. Föreningsmedlem äger vid lika bud förköpsrätt framför föreningen utanförstående köpare.

Överlåtelse skall ske skriftligen och tas in i styrelsens protokoll.

## § 9.

Styrelsen upprättar årligen en underhållsplan samt budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av fastigheten.

Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## § 10.

Styrelsen utgörs av minst tre (3) och högst fem (5) ledamöter, vilka väljes för en tid av två (2) år på föreningens årsmöte. Högst en (1) styrelseledamot kan vara extern ledamot.

För styrelseledamöterna utses för samma tid två (2) suppleanter vilka vid förfall för utsedd styrelseledamot inträder i den ordning de valts vid årsmötet.

Av de jämlikt denna paragraf först valda styrelseledamöterna avgår hälften vid slutet av ett verksamhetsår. Styrelseledamot inträder i styrelsen omedelbart efter årsmötet.

Styrelsen är beslutsför då mer än halva antalet ledamöter är närvarande.

Såsom styrelsens beslut gäller den mening om vilka de flesta röstande förenar sig, men vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden vid sammanträdet.

#### § 11.

Styrelsen utser personer, inom eller utom styrelsen, dock minst en (1) styrelseledamot, att teckna föreningens firma. Firman tecknas av de utsedda, två (2) i förening, varvid åtminstone en (1) skall vara styrelseledamot.

#### § 12.

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare och kassör.

#### § 13.

Styrelsen är skyldig att föra noggranna räkenskaper över föreningens verksamhet och senast den 1 mars varje år till revisorerna framlägga bokslut över föregående års räkenskaper, som avslutas med kalenderår.

Styrelsen skall senast sex (6) veckor före årsstämman till revisorerna avlämna en av styrelseledamöterna underskriven berättelse över föreningens verksamhet näst föregående år.

#### § 14.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljs för en tid av två (2) år på årsmötet två (2) revisorer, dock avgår en (1) av de jämlikt denna paragraf i dess nuvarande lydelse först valda revisorerna vid slutet av första verksamhetsåret.

Jämte revisorerna utses för ett (1) år två (2) suppleanter vilka vid förfall för revisor inträder i den ordning som de valts vid årsmötet.

Det åligger revisorerna:

- att verkställa årsrevision och däröver avge berättelse, varvid revisorerna skall tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar samt att föreningens tillgångar inte upptagits över sitt värde samt
- att till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsen.

Revisorerna skall delta i besiktning av föreningens egendomar samt vid inventering av övriga tillgångar.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse avgiven senast tre (3) veckor före stämman.

Över revisorerna gjorda anmärkningar skall styrelsen få tillfälle att yttra sig och åligger det styrelsen att över anmärkningar avge skriftlig förklaring till årsmötet.

Styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse samt styrelsens yttrande i anledning av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två (2) veckor före det föreningssammanträde på vilket de skall behandlas.

Vid beslut om stadgeändringar skall det fullständiga stadgeförslaget finnas tillgängligt för medlemmarna från tidpunkten för kallelsen.

## § 15.

Föreningens årsmöte skall hållas före maj månads utgång.

Extra sammanträde skall hållas då styrelsen eller revisorerna finner anledning därtill. Extra sammanträde skall också hållas om minst en tiondel (1/10) av föreningens medlemmar till styrelsen inger skriftlig och motiverad begäran om sådant sammanträde.

## § 16.

Föreningsmedlem som vill påkalla visst ärendets behandling på ordinarie årsmöte, skall skriftligen anmäla detta till styrelsen före februari månads utgång.

## § 17.

Vid årsmötet skall förekomma:

- a) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar
- b) val av ordförande vid årsmötet
- c) val av justeringsmän
- d) fråga om kallelse till årsmötet behörigen skett
- e) styrelsens förvaltningsberättelse
- f) revisorernas berättelse
- g) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- h) fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust, som uppstått
- i) fråga om arvoden
- j) val av styrelseledamöter och suppleanter
- k) val av revisorer och suppleanter
- l) övriga frågor.

Intill dess ordförande blivit utsedd förs ordet av styrelsens ordförande eller vice ordförande, eller vid förfall för dem, av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna.

## § 18.

Kallelse till sammanträde, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med post under dennes till styrelsens uppgivna adress eller via e-post till av medlemmen angiven e-postadress.

Kallelse enligt ovan skall tillställas medlemmarna tidigast sex (6) veckor före och senast två (2) veckor före sammanträdet, såväl ordinarie som extra.

Övriga interna meddelanden tillställs medlemmarna skriftligt genom anslag i varje trappuppgång, genom utdelning eller via e-post.

## § 19.

På föreningssammanträde har varje föreningsmedlem som fullgjort sina skyldigheter gentemot föreningen en (1) röst. Medlemmar som är gifta med varandra/sambor och som gemensamt bebor lägenhet äger endast avge en (1) röst. Medlem har inte rätt att överlåta sin rösträtt åt annan. Ombud kan endast vara make/maka, sambo eller annan medlem. Ombud äger blott företräda en (1) medlem.

Medlem som uppsagt sig till utträde eller som uteslutits ur föreningen, äger inte rösträtt.

## § 20.

Omröstning vid föreningssammanträde sker öppet, där ej närvarande röstberättigad medlem påkallar slutna omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning men gäller i andra frågor den mening som biträds av ordföranden.

## § 21.

Beslut om försäljning, nedrivning eller ombyggnad av föreningens egendom eller om föreningens upplösning, är ej giltigt med mindre alla medlemmar därom förenar sig eller beslut fattas vid två (2) på varandra följande sammanträden, varav minst ett (1) ordinarie, och å det möte som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar (2/3) av de röstande.

## § 22.

Skulle medlem försumma någon inbetalning till föreningen får respittiden ej utan styrelsens tillstånd i varje särskilt fall överstiga trettio (30) dagar. Den försumlige skall gottgöra föreningen med ränta om fem procent (5%) på det felande beloppet, räknat från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Skulle medlemmen ej inom respittiden fullgöra sina betalningar äger styrelsen rätt att genast söka utfå föreningens fordran hos den försumlige medlemmen, varvid den försumlige är skyldig att jämte den underlåtna betalningen ersätta den kostnad och skada som genom denna försummelse uppkommit för föreningen. Skulle medlem ej fullgöra ålagd betalning, har han förverkat sin delaktighet i föreningen, däri inbegripet den ständiga besittningsrätt till lägenhet som kan vara till honom upplåten. Förverkad föreningsandel skall, där godtagbart anbud erhålls, av styrelsen försäljas till annan medlem i föreningen eller, om dylikt anbud ej erhålles, skall försäljningen ske till utomstående.

Utesluten medlem äger av föreningen utfå endast det belopp som vid försäljningen av andelen influtit, efter avdrag av hans skuld till föreningen.

## § 23.

Medlem som är lägenhetsinnehavare är skyldig att till det inre på egen bekostnad väl underhålla lägenheten jämte tillhörande vind och källare. Medlem är skyldig att hålla lägenheten, med tillhörande förrådsutrymmen, tillgänglig för den syn styrelsen kan påfordra. Påfordras syn skall medlem underrättas om detta minst en (1) dag före den tilltänkta synen.

Det åligger medlem att inom av styrelsen utsatt tid vidta de åtgärder som styrelsen bestämmer, vid äventyr antingen att åtgärderna utförs annars på medlemmens bekostnad eller att, om upprepad tredska föreligger, delaktigheten i föreningen förverkas, i vilket senare fall bestämmelserna i § 24 äger motsvarande tillämpning.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak, elektriska ledningar in till mätare, vatten- och avloppsledningar, till den del de befinner sig inom lägenheten, ringledning, toaletter, glas och bågar till lägenheternas ytter- och innanfönster, lägenheternas ytter- och innandörrar, dock så att föreningen ansvarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Medlem får ej utan styrelsens tillstånd företa omändring av lägenheten.

#### § 24.

Om medlem, som är lägenhetsinnehavare själv eller hans/hennes maka/make, sambo eller hemmavarande barn eller hos honom inneboende stör god ordning inom egendomen och sådan medlem, sedan han av styrelsen därför erhållit skriftlig anmaning om rättelse, icke ställer sig anmaningen till efterföljd, har han förverkat rätten att bebo lägenheten och skall genom styrelsens försorg avhysas.

Detsamma skall gälla medlem, som i strid mot stadgarna § 26:

- hyr ut sin lägenhet till annan utan styrelsens tillstånd,
- hyr ut sin lägenhet till annan utan att skriftligt avtal upprättats och ingivits till styrelsen samt
- hyr ut sin lägenhet till annan i strid med de direktiv, som styrelsen lämnat i sitt tillstånd eller i övrigt för uthyrning.

#### § 25.

Användes lägenhet på sådant sätt att därigenom ordningen och trevnaden i egendomen störs, må bestämmelserna i § 24 äga motsvarande tillämpning.

#### § 26.

Medlem som är lägenhetsinnehavare får ej utan tillstånd av styrelsen till annan person uthyra lägenhet. Uthyrning kan endast ske till medlems egna barn och föräldrar.

Om uthyrning tillåts skall skriftligt avtal upprättas och inges till styrelsen och där intas i dess protokoll.

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

Vad i § 24 stadgas om medlem, äger motsvarande tillämpning å person som av medlem förhyr dennes lägenhet. För föreningens kostnader för avhysning av medlems hyresgäst ansvarar lägenhetsägaren.

#### § 27.

Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande genom skiljenämnd enligt lagen om skiljemän.

#### § 28.

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, insatskapitalet återbetalas till medlemmarna.

#### § 29.

I allt, som ej här ovan på annat sätt stadgas, gäller lagen om ekonomiska föreningar.