

# **STADGAR**

## **FÖR BOSTADSFÖRENINGEN**

### **PILEN u p a**

#### **FIRMA OCH ÄNDAMÅL**

1 §

Föreningens firma är bostadsföreningen Pilen u p a

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas andelsrätt. Medlem som innehar andelsrätt kallas andelshavare.

#### **MEDLEMSKAP**

2§

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller andelsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar andelsrätt i föreningens hus.

3§

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

#### **INSATS OCH AVGIFTER**

4 §

Insats-, års-, försenings-, överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsupplåtelseavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att andelshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på andelslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar bestäms särskilda avgifter av styrelsen. Styrelsen har också rätt att besluta om uttag av särskilda avgifter av medlem som ej deltagit i föreningsaktivitet som stämman beslutat att alla medlemmar skall delta i.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen om inte styrelsen beslutat om förseningsavgift på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Upplåtelse-, överlåtelse-, pantsättnings-, försenings- och andrahandsupplåtelseavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

## **ÖVERGÅNG AV ANDELSRÄTT**

### **5 §**

Andelshavaren får fritt överlåta sin andelsrätt. Det är dock föreningen förbehållet att fritt pröva ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt ej inskränkts genom denna stadga.

För att befrämja sammanslagning av lägenheter till större enheter, kan styrelsen anvisa annan medlem till att övertaga andelsrätten till den överlåtelsesumma som angivits i åtkomsthandlingen.

Andelshavare som överlåtit sin andelsrätt till annan medlem skall till bostadsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av andelsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

## **ÖVERLÅTELSEAVTALET**

### **6 §**

Ett avtal om överlåtelse av andelsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

### **7 §**

När en andelsrätt överlåtit till en ny innehavare får denne utöva andelsrätten och tillträda lägenheten endast om denne har antagits till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden andelshavare får utöva andelsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att andelsrätten ingått i bodelningen eller arvsskifte med anledning av andelshavarens död eller att någon, som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får andelsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

## **RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV ANDELSRÄTT**

### **8 §**

Den som en andelsrätt har övergått till får inte förvägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som andelshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt underårig fysisk person som har förvärvat andelsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har andelsrätt övergått till make eller sambo vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i andelsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte andelsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

#### 9 §

Om en andelsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskift eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får andelsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

#### 10 §

En överlåtelse är ogiltig om den som andelsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsföreningen.

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

### **ANDELSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

#### 11 §

Andelshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens disponibla utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Andelsvaren svarar sålunda för lägenhetens; väggar, takterrass, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt, inredning och utrustning – såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, svagströmsledningar, i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar andelshaven dock endast för målning; ifråga om stamledningar för el svarar andelshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral. Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågglas samt persienner i fönster, om inte föreningen beslutat att i samband med att den genomför väsentliga underhållsarbeten.

Andelshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster.

Andelshavaren svarar för reparationer i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom andelshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör dennes hushåll eller gästar honom eller av annan som har inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för dennes räkning.

I fråga om brandskada som andelshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om andelshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne skall iakta.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Andelshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare andelshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

Av andelshavaren gjorda eller av denna ålagda reparationer etc. skall alltid bekostas av denne. Härvid får lägenhetens inre fond utnyttjas.

#### 12 §

Andelshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Andelshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

#### 13 §

Andelshavaren är skyldig att när denne använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt ha en gällande hemförsäkring. Denne skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Andelshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till dennes hushåll eller gästar denne eller av någon annan som denne inrymt i lägenheten eller om där utfört arbete för dennes räkning.

Föremål som enligt vad andelshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

#### 14 §

Företrädare för andelsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn, årlig besiktning eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevlåda eller anslås i trappuppgången.

Andelshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om dennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om andelshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan myndighet besluta om handräckning.

#### 15 §

En andelshavare får ej upplåta sin lägenhet eller del av denna i andrahand utan styrelsens samtycke. Ett sådant samtycke skall alltid vara skriftligt och tidsbegränsat.

#### 16 §

Andelshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten.

## 17 §

Andelshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

## 18 §

Om andelshavaren inte i rätt tid betalar insats eller överlåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillräddas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

## 19 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med andelsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp andelshavaren för avflyttning.

1. Om andelshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om andelshavaren dröjer med att betala annan avgift enligt 4 § utöver två vardagar från förfallodagen.
2. Om andelsrättsinnehavaren utan behövligt skriftligt tillstånd upplåter lägenheten eller del av den i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med 16 § eller 17 § och detta är till men för föreningen eller medlem i föreningen,
4. Om andelshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdlöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om andelshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om vad som skall iakttas enligt 13 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en andelshavare.
6. Om andelshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14 § och denne inte kan visa giltig ursäkt för detta.
7. Om andelshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste vara av väsentlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

## 20 §

Uppsägning som avses i 19 § får ske endast om andelshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

## 21 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 19 § men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan andelshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

## 22 §

Är nyttjanderätten enligt 19 § första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av annan

avgift än upplåtelseavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp andelsrättshavaren till avflyttning. För denna på grund av enstaka dröjsmål får inte skiljas från lägenheten.

#### 23 §

Sägs andelshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19 § är denne skyldig att flytta genast.

#### 24 §

Har andelshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 19 § skall andelsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, andelshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som andelshavaren svarar för blivit åtgärdade.

#### 25 §

Om föreningen säger upp andelshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

### **STYRELSE OCH REVISORER**

#### 26 §

Styrelsen består av minst 3 och högst 7 ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväxlas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

#### 27 §

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vi lika restetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av två stycken styrelseledamöter i föreningen.

#### 28 §

Föreningens räkenskapsår omfattar 1 januari – 31 december. Före maj månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

#### 29 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

Styrelsen skall föra medlems- och lägenhetsregister. Föreningen skall innehålla uppgifter om medlems namn, personnummer, insats, lägenhetsbeteckning, storlek, andrahandsupplåtelse,

pantföreskrivning och överlåtelse. Dag för underrättelse om överlåtelse, pantföreskrivning och andrahandsupplåtelse skall antecknas i registeret. Till registret skall fogas bestyrkt kopia av åtkomsthandlingen samt kopia av underrättelse om pantföreskrivning.

### 30 §

Revisorerna skall vare en till tre vilket också gäller suppleanter. Revisorerna och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

### 31 §

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast den 15 juni. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaringar över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minste en vecka för den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

## FÖRENINGSSTÄMMA

### 32 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman skall kunna anges i kallelsen till denna skall skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

### 33 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

### 34 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamötet och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant

16. Val av valberedning

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33 §

18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekommande ärenden för vilken stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

35 §

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 33 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor för ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

36 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar andelsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst vilket också gäller om de har flera andelsrätter.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

37 §

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

38 §

Inom föreningen skall följande fonder bildas:

- Reservfond enligt lagen om ekonomisk förening
- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 1,0 % av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå av föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

**VINST**

39 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenhetens andel.

## UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

40 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andel.

### LÄGENHETSREGISTER

Lgh nr:	Uppvärmd yta (kvm)	Total yta (kvm)	Andelstal
1	77,20	77,20	0,027459
3	43,10	43,10	0,015330
4	57,50	57,50	0,020452
5	81,50	81,50	0,028988
7	96,70	96,70	0,034394
9	42,30	42,30	0,015045
10	57,50	57,50	0,020452
11	81,50	81,50	0,028988
13	57,00	57,00	0,020274
14	38,80	38,80	0,013800
15	59,40	59,40	0,021128
16	39,30	39,30	0,013978
18	59,40	59,40	0,021128
19	39,30	39,30	0,013978
20	83,60	83,60	0,029735
21	98,70	172,70	0,061426
23	41,80	101,80	0,036208
25	66,20	66,20	0,023546
26	60,80	60,80	0,021625
28	40,20	40,20	0,014298
29	41,30	41,30	0,014690
30	105,60	105,60	0,037560
32	40,20	40,20	0,014298
33	41,30	41,30	0,014690
34	105,60	105,60	0,037560
36	81,50	81,50	0,028988
38	62,70	160,70	0,057158
39	42,90	150,90	0,053672
40	82,20	82,20	0,029237
42	75,40	75,40	0,026818
43	41,80	41,80	0,014868
45	95,10	95,10	0,033825
46	41,80	41,80	0,014868
47	39,10	39,10	0,013907
48	56,00	56,00	0,019918
49	80,90	80,90	0,028775
51	56,00	112,00	0,039836
52	0,00	104,30	0,037098
<b>Totalt</b>	<b>2 311</b>	<b>2 812</b>	<b>1,000000</b>

### ÖVRIGT

Vad gäller skyldighet att antaga medlem gäller alltjämt lagen om ekonomisk förening av år 1911 § 10. Lagen om ekonomiska föreningar jämte dessa stadgar utgör grunden för föreningens verksamhet.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman den 27/5 - 2013.