

**STADGAR
FÖR
Bostadsföreningen ÅSA U.P.A**

1 §

Föreningens firma är bostadsföreningen Åsa u p a och styrelsen har sitt säte i Malmö.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till 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.

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke inskränkts genom bestämmelser i denna stadga.

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 kommit 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 med 1/12 del 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 driftskoefficient. 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 deltar 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 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.

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.

7 §

När en andelsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva andelsrätten och tillträda lägenheten endast om han 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 bodelning eller arvskifte med anledning av andelshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får andelsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV ANDELSRÄTT

8 §

Den som en andelsrätt har övergått till får inte vägras 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.

Har andelsrätt övergått till make eller sambo på 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, bolagsskifte 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 vägras inträde i föreningen, förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får andelsrätten tvångssäljas 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 tvångsförsäljning. 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 inre med tillhörande disponibla utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt. Andelshavaren svarar sålunda för utbyte av installerad utrusning i lägenheten samt dennes och tillhörande utrymmens

väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.

inredning och utrusning - 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; svagströmsanläggningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar andelshavare dock endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar andelshavare endast för om lägenhetens undercentral.

golvbrunnar, ventilationskanaler, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster,

om inte föreningen beslutar annat i samband med att den genomför väsentliga underhållsarbeten.

Andelshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och fönster samt för skadegörelse på fönster vållade utifrån.

Andelshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller tappvattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom andelshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans 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 han bort iaktta.

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

Är lägenheten försedd med balkong skall andelshavaren svara för renhållning och snöskottning.

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

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 anmälan till myndighet eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Andelshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

13 §

Andelshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han 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 hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans 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 föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast 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 hans 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 upplåta två rum eller hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

16 §

Andelshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om detta kan vara till men för medlem eller föreningen.

17 §

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

18 §

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

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

19 §

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

1) om andelshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalnings skyldighet eller om andelshavaren dröjer med att betala annan avgift enligt 4 § utöver två vardagar från förfallodagen

2) om andelshavaren utan behövligt samtycke eller 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 vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om andelshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål undre rättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om andelshavaren eller som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av 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 han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7) om andelshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 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 eller strider mot domstolspraxis.

20 §

Uppsägning som avses i 19 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om andelshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 inte heller ske om andelshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

21 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 19 § första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan andelshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp andelshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 4, 7 eller 8 eller inte inom samma tid från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 2 sagt till andelshavaren att vidta rättelse.

22 §

En andelshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 19 § första stycket 8 endast om föreningen har sagt upp andelshavaren till avflyttning inom tre månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den

brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att tre månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

23 §

Är nyttjanderätten enligt 19 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av annan avgift än upplåtelseavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp andelshavaren till avflyttning, får denne på grund av enstaka dröjsmål inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att andelshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då andelshavaren sades upp.

24 §

Sägs andelshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19 § första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 23 §. Sägs andelshavaren upp av någon annan i 19 § första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte myndighet ålägger honom att flytta tidigare.

25 §

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

26 §

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

Försäljning skall ske genom god man.

STYRELSE OCH REVISORER

27 §

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående.

28 §

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutför 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 vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

29 §

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

30 §

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

31 §

Revisorerna skall vara minst en och högst tre vilket också gäller suppleanterna. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram in till nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

32 §

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

FÖRENINGSSTÄMMA

33 §

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

34 §

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.

35 §

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) Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33 §.
- 17) Stämmans avslutande.

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

36 §

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 före 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.

37 §

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 får vara om bud. 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.

38 §

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

39 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Reservfond enligt lagen om ekonomiska föreningar.
- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

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

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

VINST

40 §

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

SKILJEDOMS KLAUSUL

41 §

Tvister mellan föreningen och dess styrelse eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, dock med undantag av fråga om förverkande eller föreningens fordran hos medlem.

LÄGENHETSSPECIFIKATION

42 §

Bilaga A.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

43 §

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

ÖVRIGT

Andelshavare har skyldighet att alltid ha en för boendeformen lämplig hemförsäkring tecknad.

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, eller i ordningsregler gäller lagen om ekonomiska föreningar med undantag för skyldighet att antaga medlem. I sådant hänseende gäller alltså lagen av den 22 juni 1911 § 10.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 5 juni 1997 och registrerats hos Patent- och registreringsverket den 10 nov. 1997.
Bostadsföreningen Åsa u p a.