

STADGAR FÖR BOSTADSFÖRENINGEN VÄRNHEM u.p.a

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningens firma är bostadsföreningen Värnhem u p a.
Föreningens ändamål är att äga och förvalta fastigheten Malmö Heimdal 4 samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna i föreningen utan begränsning i tiden. Medlemmarnas rätt på grund av sådan upplåtelse kallas andelsrätt och innehavare av sådan rätt kallas andelsinnehavare.

MEDLEMSKAP

§ 2

Inträde i föreningen kan vinnas av person som efter förvärv av andelsrätt gör skriftlig ansökan till styrelsen. Bestämmelser om överlåtelse av andelsrätt anges nedan. Styrelsen prövar ansökan och skall inom en månad avgöra om medlemskap ska beviljas. Vägras förvärvare inträde i föreningen, äger han rätt att inom en månad hänskjuta ärendet till hyresnämnden.

AVGIFTER

§ 3

Styrelsen beslutar om årsavgift. Årsavgiften skall fastställas i förhållande till grundavgiften och motsvara varje lägenhets andel av föreningens totala kostnader samt fondavsättningar.
I årsavgiften ingår kostnader för värme, elektricitet, renhållning och vattenförbrukning samt övriga kostnader.

Styrelsen äger dock rätt att besluta om ersättning efter förbrukning för lokal som ej används uteslutande som bostadslägenhet.

ÖVERLÅTELSE AV ANDELSRÄTT

§ 4

Andelsinnehavaren äger överlåta sin andelsrätt och skall då skriftligen underrätta styrelsen med angivande av när och till vem andelsrätten överlåts. Andelsinnehavaren skall även tillse att övertagaren ingerskriftlig ansökan om medlemskap till styrelsen. Endast den som är medlem äger rätt att utöva andelsrätten. Överlåtande medlem skall avsäga sig sitt medlemskap. Utan hinder härav får dödsbo efter avliden andelsinnehavare utöva andelsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att andelsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte i anledning av andelsinnehavarens död eller att någon som ej får vägras inträde i föreningen förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Iakttagande av dödsboet inte de i anmaningen angivna tiderna får föreningen sälja andelsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning. Har den till vilken andelsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande fång inte antagits som medlem, får föreningen anmana denne att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat andelsrätten. Iakttagande av den inte de i anmaningen angivna tiderna får föreningen sälja andelsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 5

Den till vilken andelsrätt överlåtits får inte vägras inträde i föreningen om denna skäligen kan nöjas med övertagaren som andelsinnehavare. Vid övergång av andelsrätt mellan makar eller sambor får make eller sambo inte vägras inträde i föreningen.

§ 6

Har sen till vilken andelsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Om köpare som förvärvat andelsrätten vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion vägras inträde i föreningen skall föreningen lösa andelsrätten mot skälig ersättning.

ANDELSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 7

Andelsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre och övriga tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas bland annat väggar, golv, tak, köksinredning, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens inner- och ytterfönster samt inner- och ytterdörrar. Dock svarar föreningen för målning av yttersidor av yttre fönster och dörrar och för annat underhåll av radiatorer och vattenarmaturer samt stamledningar för vatten, avlopp och värme samt elektricitet om föreningen ursprungligen anskaffat egendomen.

Andelsinnehavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenskada endast om skadan uppkommit genom dennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör dennes hushåll eller annars vistas där. Motsvarande ansvarsfördelning gäller för ohyra i lägenheten.

§ 8

Andelsinnehavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändringar i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företagas endast efter godkännande av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 9

Andelsinnehavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Andelsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt ovan.

§ 10

Bostadsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra erforderligt arbete.

Andelsinnehavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion. Underlåter andelsinnehavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

§ 11

Andelsinnehavaren får inte, utan styrelsens samtycke, upplåta lägenheten i andra hand till annan än medlem. Om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen får dock andelsinnehavaren upplåta lägenheten i andra hand även till annan än medlem.

§ 12

Andelsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 13

Andelsinnehavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av ej ringa betydelse för föreningen eller annan medlem.

Andelsinnehavaren får utträda ur föreningen två år efter inträdet eller tidigare efter styrelsens godkännande.

§ 14

Av styrelsen eller stämman beslutade avgifter skall betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen i varje månad. Styrelsen anvisar betalningssätt enligt meddelande på anslagstavla.

§ 15

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med andelsrätt och tillträts, är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp andelsinnehavaren till avflyttning och utträde ur föreningen om:

1. andelsinnehavaren dröjer med betalning av årsavgiften mer än två veckor efter förfallodagen,
2. andelsinnehavaren utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. lägenhet används i strid med § 12 eller § 13,
4. andelsinnehavaren, eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om andelsinnehavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om andelsinnehavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 9 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger andelsinnehavare,

6. föreningen vägras tillträde till lägenheten i strid med § 10 och andelsinnehavaren inte kan visa giltig ursäkt,

7. andelsinnehavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 2, 3 eller 5-7 får ske endast om andelsinnehavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges andelsinnehavaren till avflyttning och utträde ur föreningen har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 16

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 15 första stycket punkt 1-3 eller 5-7 och sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan andelsinnehavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt andelsinnehavaren till avflyttning och utträde ur föreningen inom tre månader från det förening fick kännedom om förhållande som avses i § 15 första stycket punkt 4 eller 7 och inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke punkt 2 tillsagt andelsinnehavaren att vidta rättelse.

§ 17

Är nyttjanderätten enligt § 15 första stycket punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt andelsinnehavaren till avflyttning och utträde ur föreningen, får denne inte på grund av

2018112001707

dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I avvaktan på att andelsinnehavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 18

Uppsäges andelsinnehavaren till avflyttning och utträde ur föreningen av orsak som anges i § 15 första stycket punkt 1 eller 4-6 är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 17.

§ 19

Har andelsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 15, skall föreningen sälja andelsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och andelsinnehavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande andelsinnehavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos andelsinnehavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 20

Styrelsen består av tre ledamöter med två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret eftervalet.

Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och kassör. På styrelseledamöternas begäran betalar föreningen ansvarsförsäkring för dessa.

Styrelsen har sitt säte i Malmö. Styrelsen skall ansvara för föreningens förvaltning. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordföranden i förening med en annan styrelseledamot.

§ 21

Styrelsen skall svara för den löpande förvaltningen och är beslutsför när minst tre personer, varav två styrelseledamöter, är närvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 22

Föreningens räkenskapsår är lika med kalenderår. Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltarberättelse och resultat- samt balansräkning.

§ 23

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningens bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

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

§ 24

Revisorerna skall vara två jämte en suppleant och väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 25

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före årsstämma.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till den ordinarie föreningsstämma över av revisorerna framställda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgänglig för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 26

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före mars månads utgång. Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller en revisor finner skäl därtill och då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

§ 27

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.

§ 28

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justerare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av balans- och resultaträkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

15. Val av revisorer och revisorsuppleant

16. Ärenden enligt § 27

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.

§ 29

Kallelsen till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och ombesörjs av styrelsen genom meddelande på anslagstavla eller personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom meddelande på anslagstavla eller genom brev.

§ 30

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar andelsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

FONDER

§ 31

Av uppkommen vinst skall medel avsättas till reservfond så att denna uppgår till minst 5% av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 32

Vid upplösning och likvidation av föreningen skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna. Grundavgifternas värde framgår av bilaga nr 1.

STADGEÄNDRING

§ 33

Beslut om ändring av stadgarna fattas av föreningsstämman. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen har förenat sig om det. Beslutet är även giltigt om det har fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgift skall beräknas, fordras dock att på den stämma som hålles sist beslutet biträts av minst tre fjärdedelar av de röstande.

Innebär beslutet att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks fordras att beslutet biträts av samtliga röstande. Detsamma gäller om ändringen innebär att en medlems utträde ur föreningen försvåras.

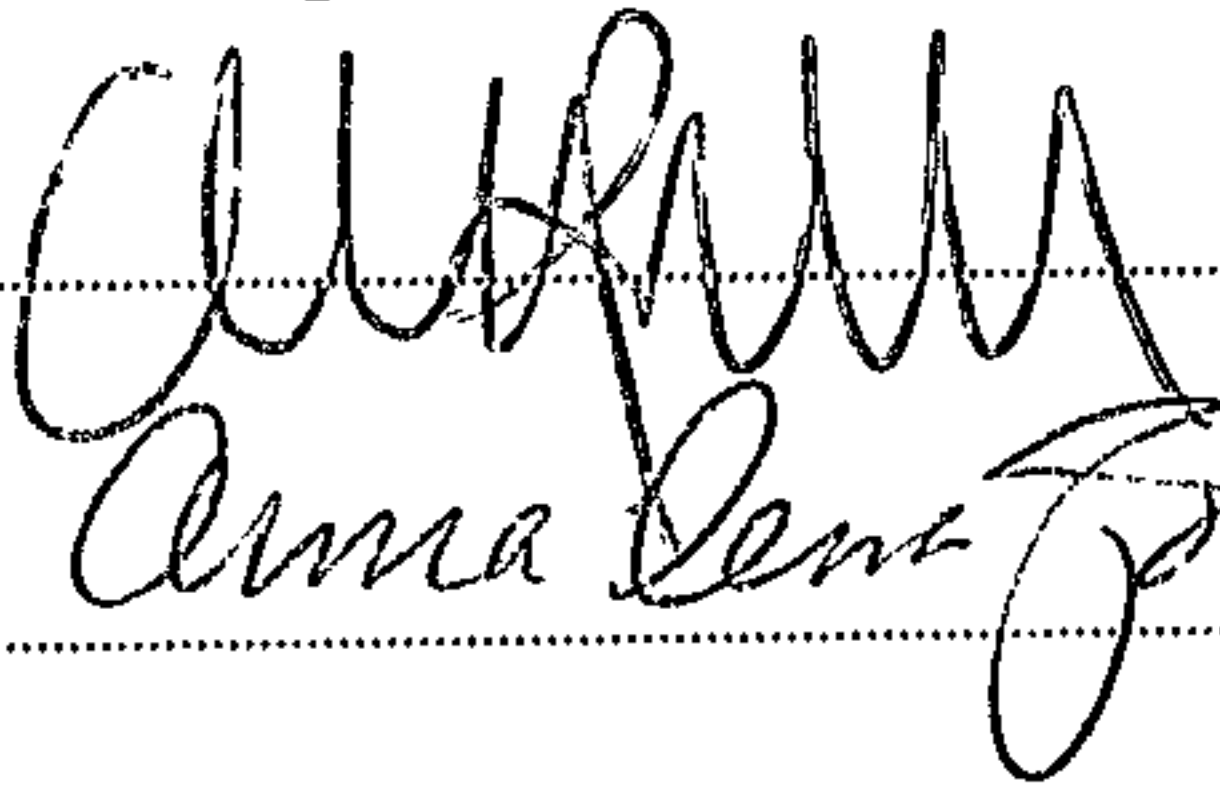
ÖVRIGT

§ 34

Andelsinnehavaren är skyldig att alltid ha en gällande försäkring anpassad till boendeformen bostadsrätt och vid anmaning visa styrelsen giltigt försäkringsbrev.

Där ej annorlunda är bestämt i dessa stadgar skall gällande lag om ekonomiska föreningar äga tillämplighet.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 25 juni 2018.


Anna Lena Johansson