

STADGAR FÖR BOSTADSFÖRENING CENTRUM u p a

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är bostadsförening Centrum upa med org.nr 746000-1626, Laxen 15
Föreningen bildades 1923-12-15 Styrelsen har sitt säte i Malmö.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas andelsrätt. Medlem som innehar andelsrätt kallas andelshavare.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en andelsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva andelsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av andelsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsförening på sätt styrelsen bestämmer.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. 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 andelslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en del 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.

Överlåter medlem genom bodelning i samband med äktenskapsskillnad sin andel till andra maken, äger denna rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i denna §, såvida inte synnerliga skäl talar emot detta.

En överlåtelse är ogiltig om den som en andelsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

4 §

Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, vara berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren enligt §3. Sådan ansökan skall göras senast sex månader efter medlemmens död. Styrelsen kan medge anstånd om icke lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antages sökanden till medlem, kan styrelsen uppmana 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 får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om ej annat 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 av dödsbodelägare, som erhållit fullmakt av övriga delägare.

INSATS OCH AVGIFTER MM

5 §

Insats, årsavgift och övriga avgifter fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämman, se § 33.

Föreningens kostnader finansieras genom att andelshavare betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på andelslägenheterna i förhållande till deras andelstal. Den del av årsavgiften som utgör taxebundna konsumtionsavgifter kan också fördelas efter lägenhetsyta eller uppmätt förbrukning.

Upplåtelseavgift, avgift vid upplåtelse i andra hand, överlåtelse- samt pantsättningsavgift fås ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Årsavgifter fördelas enligt bilaga A.

Avgifterna skall betalas kvartals- eller månadsvis i förskott efter beslut av stämman. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt särskild förseningsavgift och påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

ANDELSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

6 §

Andelshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Andelshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av för flera lägenheter gemensamma ledningar(stam) för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Andelshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer
- ledningar och övriga installationer för el till de delar dessa inte är stamledningar
- eldstäder
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen i lägenheten
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar
- dörrar; innerglas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Andelshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong och uteplats

Bostadsrättslagens bestämmelser är i övrigt vägledande om begränsningar i andelshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

7 §

Föreningen ansvarar för övrigt underhåll av fastigheten

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

8 §

Andelshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas alltid förändringar som fordrar bygglov, inglasning av balkong eller uteplats, uppsättning av parabol- och annan antennanordning.

Andelshavaren äger ej utnyttja föreningens system och nätverk för datakommunikation i en sådan omfattning att det begränsar annans möjlighet av olika tjänster.

9 §

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 och 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.

10 §

Företrädare för bostadsförening har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När andelsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är andelshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

11 §

En andelshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Sådant tillstånd skall lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Andelshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

12 §

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

13 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med andelsrätt kan förverkas bland annat om

- 1) andelshavaren underlåter att betala avgift,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) andelshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) 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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 6) andelshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar och som antagits av stämman,
- 7) andelshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) andelshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 9) 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.

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

14 §

Bostadsförening skall anmoda andelshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp andelsrätten. Sker rättelse omedelbart kan andelshavaren inte skiljas från lägenheten.

15 §

Medlem som utesluts ur föreningen kan klandra beslut genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från det medlemmen delgavs beslutet.

Om föreningen säger upp andelshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada och samtliga kostnader för att skilja medlem från nyttjanderätten till lägenheten.

16 §

Har andelshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall andelsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som andelshavaren svarar för blivit åtgärdade.

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.

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

STYRELSEN

17 §

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. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet..

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två ordinarie styrelsemedlemmar i förening.

18 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

19 §

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. 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. För giltigt beslut när för beslutsförförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

20 §

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

21 §

Styrelsen skall föra medlems- och lägenhetsförteckning. Det skall där framgå lägenhetsbe-teckning, innehavare, andelstal, storlek och läge i fastigheten samt tillhörande källarförråd. Andelshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin andels-lägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

22 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie förenings-stämman skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

23 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revi-sorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie förenings-stämman fram till nästa ordinarie föreningsstämma

24 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

25 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revi-sorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

26 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före april månads utgång.

27 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

28 §

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.

29 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) 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 revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter 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
- 18) Avslutande

30 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast tre veckor före ordinarie och två vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

31 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar andelsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

32 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

33 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet, se nedan och är ej giltiga med mindre än att alla röstberättigade medlemmar stödjer beslutet eller fattas på två på varandra följande stämmor, därav minst en ordinarie och den stämma som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande:

- Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet
- Föreningens upplösning
- Ändring av stadgarna

Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas insatser, andelstal eller avgifter till föreningen ändras, erfordras att minst tre fjärdedelar av röstande vid sista stämman biträder förslaget.

Avser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar inskränkes erfordras att beslutet vid sista stämman biträts av samtliga röstande att utfå inbetalda insatser enligt Lagen om ekonomiska föreningar.

34 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

35 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

36 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

37 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Reserv- och dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION mm

38 §

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

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

39 §

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller Lagen om ekonomiska föreningar med undantag för § om skyldighet att antaga medlem, där §10 i Lagen av den 22 juni 1911 alltså gäller; att föreningen bara är öppen för medlemmar som har lägenhet i fastigheten.

Ovanstående förslag till stadgar har godkänts vid ordinarie föreningsstämma den 2002-03-17, 2002-04-21 samt 2002-05-25

.....

.....

.....

.....