

STADGAR

för Bostadsföreningen Mellangården UPA

Firma och ändamål

1§ Föreningens firma är bostadsföreningen Mellangården U.P.A., 746000-1501. Föreningen har till ändamål att bereda bostadslägenheter åt medlemmarna i kvarteret nr 5 Hertigen i Malmö.

Medlemskap

2§ Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller andelsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar andelsrätt i föreningens hus. Juridisk person kan ej beviljas medlemskap.

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.

Besittningsrätt och andelsbevis

4§ Åt sina medlemmar skall föreningen på obegränsad tid upplåta besittningsrätt till bostad. Med andel i föreningen skall oskiljaktligt vara förenad besittningsrätt till bostad som anges i andelsbevis så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter mot föreningen enligt föreningens stadgar. Medlem som erhållit besittningsrätt är lägenhetsinnehavare. Föreningen skall föra lägenhetsförteckning och i den anteckna förekommande meddelanden om pantsättning av andel.

5§ Styrelsen skall föra medlems- och lägenhetsförteckning. Förteckningen skall innehålla uppgifter om medlems namn, personnummer, andelstal, lägenhetsbeteckning, storlek, läge inom fastigheten, andrahandsupplåtelse, pantförskrivning och överlåtelse samt tillhörande vinds- och källarförråd. Dag för underrättelse om överlåtelse, pantförskrivning och andrahandsupplåtelse skall antecknas i förteckningen. Till förteckningen skall fogas bestyrkt åtkomsthandling samt kopia av underrättelse om pantförskrivning.

6§ Andel-, års-, försenings-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av andel 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 medlemmarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på andelsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelar. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet. 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. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Övergång av andelsrätt

7§ 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

8§ 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.

9§ När en andelsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva andelsrätten och tillträda lägenheten endast om han eller hon 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 andels-rätten ingått i bodelning eller arvskitte 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 säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av andelsrätt

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

11§ Om en andelsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagskitte 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 säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

12§ En överlåtelse är ogiltig om den som andelsrätten överlåts 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

13§ Andelshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt. Andelshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande skikt, däribland 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, eller tillhörande till lägenheten, även om de befinner sig utanför lägenheten. och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar andelsrättshavaren dock endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar andelsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster, om inte föreningen beslutar annat i samband med att den genomför väsentliga underhållsarbeten

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

Andelshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör dennes hushåll eller gästar honom eller henne eller av annan som denne 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 han eller hon bort iaktta.

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

Är lägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall andelshavaren svara för renhållning och snöskottning.

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

14§ 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 förändringar som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Andelshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

15§ Andelshavaren är skyldig att när han eller hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han eller hon 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 honom eller av någon annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför 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.

16§ Företrädare för bostadsföreningen 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 dennes lägenhet inte besväras av ohyra. Om andelshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan tingsrätten besluta om handräckning.

17§ En andelshavare får upplåta/hyra ut hela eller del av sin två rum eller hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

18§ Andelshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

19§ Andelshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

20§ Om andelshavaren inte i rätt tid betalar avgift 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 tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

21§ 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 till avflyttning,

- om andelshavaren dröjer med att betala avgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om andelshavaren dröjer med att betala annan avgift enligt 6 § utöver två vardagar från förfallodagen
- om andelsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- om lägenheten används i strid med 18§ eller 19§,
- 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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om andelshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 15§ vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en andelshavare,

- om andelshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 16§ och han eller hon inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- om andelshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldighet fullgörs, samt
- 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.

22§ Uppsägning som avses i 21§ 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 21§ första stycket 2 inte heller ske om andelshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

23§ Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 21§ 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 21§ första stycket 4 eller 7 eller inte inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 21§ första stycket 2 sagt till andelshavaren att vidta rättelse.

24§ En andelshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 21 § 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.

25§ Är nyttjanderätten enligt 21§ första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av avgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp andelsrättshavaren 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 andelsrättshavaren sades upp.

26§ Sägs andelshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 21§ första stycket 1, 4–6 eller 8 är han eller hon skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 25 §. Sägs andelshavaren upp av någon annan i 21§ första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

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

28§ Har andelshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 21§, skall föreningen sälja andelen med tillhörande besittningsrätt så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat eller avhysts, såvida inte föreningen, medlemmen och de borgenärer vilkas rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat.

Styrelse och revisorer

29§ Styrelsen består av minst tre och högst sju 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 som varaktigt sammanbor med medlemmen.

30§ 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 vid lika röstetal 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 styrelseledamöter i förening.

31§ Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

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

33§ Revisorerna skall vara en till tre vilket också gäller suppleanterna. Revisorer och revisors-suppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

34§ Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

35§ Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att 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.

36§ 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.

37§ 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 revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer, suppleanter och valberedning samt ev. ekonomiska ersättningar för förtroendevalda för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 35§
18. 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

38§ Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 35§ skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

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

39§ Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar andel gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

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.

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

41§ 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 förenings-stämmans beslut.

Vinst

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

Upplösning och likvidation

43§ Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelar enligt lägenhetspecifikation.

Lagen om ekonomiska föreningar jämte dessa stadgar utgör grunden för föreningens verksamhet. Ovanstående stadgar har slutgiltigt antagits vid de två extra föreningsstämmorna den 29:e augusti 2022 och 19:e september 2022.