



Bostadsföreningen  
ANDRÉEGÅRDEN

746000-0982

**STADGAR**  
för  
**BOSTADSFÖRENINGEN ANDRÉEGÅRDEN**  
utan personligt ansvar

## **Firma och ändamål**

1§

Föreningens firma är Bostadsföreningen Andréegården utan personligt ansvar.

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten, att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas andelsrättshavare.

## **Säte**

2§

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

## **Medlemskap**

3§

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som styrelsen skäligen kan godtas som medlem.

Sådan person erhåller andelsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar andelsrätt i föreningens fastighet under nedan sagda betingelser.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen vid närmast förestående styrelsemöte.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i andelsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

## **Avgifter**

4§

För lägenheten utgående årsavgift fastställs av styrelsen på så sätt att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger teckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Årsavgifterna fördelas efter andelsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen fastställer.

Förändringar av andelstalen beslutas av föreningens årsstämma.

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering. Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till 5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgiften ska betalas av förvärvaren till föreningen med närmaste avgiftsavi efter det att överlåtelsen har godkänts av styrelsen. Pantsättningsavgiften ska betalas av pantsättaren.

## **Avsättningar**

5§

Fond för yttre reparationer:

Avsättning för underhåll av fastigheten skall göras årligen med belopp som baseras på en underhållsplan. Till fonden avsatt belopp får tas i anspråk för betalning av utförda reparationer.

Avsättning behöver ej ske under den tid då behållningen i fonden uppgår till minst 10 % av fastighetens taxeringsvärde.

Styrelsen får därutöver besluta om avskrivningar av byggnader, gjorda fastighetsförbättringar samt inventarier.

## Överlåtelse av andelsrätt

6§

Överlåtelse av andelsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

Överlåtelsehandling skall ange parternas namn, personnummer och lägenhetsnummer, överlåtelsepris, kontrakt datum samt tillträdesdatum.

Vidimerad avtalskopia skall lämnas till styrelsen.

7§

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara andelsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

## Andelsrättshavares rättigheter och skyldigheter

8§

Andelsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten samt tillhörande utrymme på vind och källare i gott skick.

Andelsrättshavaren ansvarar för följande utrustning/funktioner tillhörande lägenheten:

- Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs. Han/hon ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
- Vid renoveringsarbeten i lägenhetens våtrum ska intyg från certifierad firma angående säker vatteninstallation på utfört arbete överlämnas till styrelsen.
- Inredning och utrustning i kök, badrum, dusch och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar som befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler lägenheter. Ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar andelsrättshavaren dock endast för målning.
- Säkringsskåp och därifrån utgående ledningar i lägenheten.
- Byte eller ändring av ytterdörrar kräver godkännande av styrelsen.
- Glas i innerfönster, innerdörrar, tillhörande beslag och handtag och tätningsslistor.
- Andelsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av ytterdörrar och ytterfönster.
- Golvbrunn inklusive klämring, rensning av golvbrunn.
- Att besiktning av våtrum (enligt styrelsens anvisningar) utförs före utträde.
- Föreningen ansvarar för låssystem och medlem får inte montera annat system än det som föreningen har godkänt.
- Nycklar och cylindrar till egen lägenhet betalas av medlem.
- Brandvarnare och deras funktion.
- Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare andelsrättshavare.
- Andelsrättshavaren ansvarar också för vid renovering att gällande branschregler för tätskikt i våtrum har följts och utförts av godkänd entreprenör.
- Om lägenheten är utrustad med balkong eller uteplats svarar andelsrättshavaren för renhållning och underhåll. Vidare svarar andelsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak. Målning utförs enligt bostadsföreningens instruktioner.

### Föreningen svarar för:

- Reparation av ledningar för avlopp till vattenlåset, rördragning av kall- och varmvatten, värme, gas, elektricitet och ventilation, om föreningen försett lägenheter med dessa och dessa tjänar fler än en lägenhet.
- Ifråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla.
- Målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt byte av utvändiga glasrutor i fönster där så erfordras.
- Reparation i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom andelsrättshavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till andelsrättshavarens hushåll eller gästar denne eller genom någon som utför arbete för andelsrättshavarens räkning.

### 8a§

Om andelsrättshavarens försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 8§ i sådan utsträckning att säkerhet äventyras eller risk för omfattande skador på annans egendom kan uppstå och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på andelsrättshavarens bekostnad.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad som ovan sagts andelsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens fastighet, som berör andelsrättshavarens lägenhet.

### **Försäkring**

#### 9§

Det åligger andelsrättshavaren att teckna och vidmakthålla erforderlig försäkring.

### **Ändringar i lägenheten**

#### 10§

Andelsrättshavare får inte företa förändringar i lägenheten utan styrelsens tillstånd, om förändringen

1. medför ingrepp i bärande konstruktion,
2. innefattar installation eller flyttning av våtutrymme, toalett eller kök, eller annars är till påtaglig skada för föreningen.
3. medför annan väsentlig ändring av lägenheten
4. Medlem ska redovisa bygglov, va- lov och kvalitetsansvarig innan arbetet i lägenheten kan påbörjas
5. Andelsrättshavare som företar inte tillåtna förändringar i lägenheten utan styrelsens medgivande kan bli ersättningsskyldig gentemot bostadsföreningen och kan förlora sin andel i föreningen.

### **Ordning och skick**

#### 11§

När andelsrättshavaren använder lägenheten skall han/hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö på ett sätt det inte skäligen bör tåla.

Andelsrättshavaren skall även i övrigt iaktta allt som fordras för hälsa, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Hon/han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Om det enligt föreningens bedömning förekommer störningar i boendet, skall föreningen ge andelsrättshavaren skriftlig tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Det åligger varje andelsrättshavare att efter användande av tvättstuga omsorgsfullt rengöra densamma. All skada, som genom slarv eller ovarsamhet uppstår på föreningens egendom ersätts av den som förorsakat skadan.

Det är inte tillåtet med uppställning av cyklar och andra föremål i port- och trappuppgångar eller mot husväggar.

Vid upptäckande av fel på till fastigheten hörande allmänna inrättningar ska detta anmälas till styrelsen som ska vidta nödvändiga åtgärder.

Andelsrättshavare äger rätt att använda tvättstuga och torkvind enligt styrelsens bestämmelser. Torkvind och övriga gemensamma utrymmen får inte användas för enskilt bruk utan styrelsens skriftliga medgivande.

### **Tillträde till lägenheten**

12§

Företrädare för bostadsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 8a§.

När andelsrättshavaren har av sagt sig andelsrätten eller när andelsrätten ska tvångförsäljas är andelsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Om andelsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

### **Andrahandsuthyrning**

13§

Andelsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga tillstånd. Sådant tillstånd kan beviljas av styrelsen när andelsrättshavaren har beaktansvärda skäl såsom för upplåtelsen. Tillstånd kan ges för max ett år i taget.

14§

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

### **Användning av lägenheten**

15§

Andelsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda.

### **Förverkande**

16§

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med andelsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp andelsrättshavaren till avflyttning om

1. andelsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en månad efter förfallodagen
2. andelsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. lägenheten används i strid med 14§ eller 15§

4. lägenheten vanvårdas, eller andelsrättshavare åsidosätter något av vad som enligt 11§ skall iakttas vid användningen av lägenheten eller inte håller den tillsyn som enligt nämnda paragraf ålägger en andelshavare
5. i strid med 12§ tillträde till lägenheten vägras och andelsrättshavaren inte kan visa giltig skäl
6. lägenheten till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande

Sägs andelsrättshavaren upp till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### 17§

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 16, pkt. 1- 6, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp andelsrättshavaren till avflyttning kan han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

#### 18§

Har andelsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 16§, får andelsrätten tvångförsäljas för andelsrättshavarens räkning så snart det kan ske om inte föreningen, andelsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat.

Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande andelsrättshavaren svarar blivit åtgärdade. Av vad som inkommit genom försäljningen får föreningen sedan ersättning för ändamålet utsedde gode mannen tagits ut, uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos andelsrättshavaren.

### **Styrelse och revisorer**

#### 19§

Föreningens angelägenheter hanteras av en styrelse, som äger rätt att handla å föreningens vägnar med de inskränkningar i denna befogenhet, som anvisas i dessa stadgar.

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ordinarie ledamöter och 1-3 suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall dock vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottning eller vid udda antal, det antal som är närmast högre än hälften. Avgående ledamöter och suppleanter kan återväljas

Styrelsen kan bestå till högst 40 % av icke medlemmar i föreningen.

#### 20§

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser, vilka som tecknar föreningens firma.

Styrelsen är beslutsfär när 3 styrelseledamöter är närvarande och om beslutet är enhälligt.

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.

Styrelseledamot som handlar över sin handlingsram utan styrelsens beslut enligt protokoll, kan utslutas med omedelbar verkan. Styrelsen kan begära skadestånd för ogiltigt handlande.

## 21§

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1- 31/12.

Styrelsen är skyldig att föra noggranna räkenskaper, vilka ska avslutas varje kalenderår. Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

## 22§

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte försälja, nedriva, ny- och ombygga föreningens fasta egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

## 23§

Styrelsen skall vid varje årsskifte, före mars månads utgång, besiktiga föreningens allmänna egendom samt inventera övriga tillgångar, och ange detta i årsberättelsen.

## 24§

Styrelsen åligger även:

- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- att upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och tillhörande anläggningar
- föra medlems- och lägenhetsförteckning och behandla i förteckningarna ingående personuppgifter i enlighet med gällande dataförordning.

## 25§

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses en eller två revisorer på ordinarie föreningsstämma intill dess nästa stämma hållits.

Revisor åligger att löpande granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning, att senast 3 veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse och årsredovisning.

Årsredovisningen skall vara verkställd och berättelse avgiven i god tid före föreningsstämman.

Styrelsen ska få möjlighet att yttra sig över gjorda anmärkningar och lämna en skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma. Sådan förklaring skall vara avgiven senast 14 dagar före föreningsstämman.

Styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelsen samt styrelsens yttrande i anledning av revisorns gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga och distribueras till medlemmarna minst 2 veckor före det föreningsstämman skall hållas.

## **Föreningsstämma**

### 26§

Ordinarie föreningsstämma hålls före maj månads utgång.

### 27§

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl därtill, eller när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av minst 1/10-del av röstberättigade medlemmar.

### 28§

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på föreningsstämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 mars eller den senare tidpunkt som styrelsen beslutat.

## 29§

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande av den styrelsen utsett
2. Fastställande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av ordförande vid stämman
5. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
6. Val av justeringsmän
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer
16. Val av valberedning
17. Övriga anmälda ärenden
18. Stämmans avslutande

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

## 30§

Kallelse till föreningsstämman och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter eller delges på annat sätt personligt till alla boende i föreningen genom särskilt utfärdad kallelselista högst 4 veckor före och senast 2 veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Kallelse till stämman skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Utom fastigheten boende medlemmar kallas inom ovan sagda tid.

## §31

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Andelsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som antingen skall vara äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan föreningsmedlem. Ombud skall ha skriftlig, dagtecknad fullmakt, som gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Ett beslut om ändring av Bf Andréegårdens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

Beslutet är även giltigt om det har fattats på två av varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst 3 fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.



32§

Omröstning på stämman ska ske öppet om inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning.

33§

Vid stämman fört protokoll skall senast inom 3 veckor hos styrelsen vara tillgängligt för medlemmarna.

34§

Beslut om

- försäljning, nedrivning eller ombyggnad av föreningens egendom
- föreningens upplösning

är inte giltigt om inte alla medlemmarna enats om det,

eller beslutet fattats på två på varandra följande sammanträden, varav minst ett ordinarie, och å det möte, som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

### **Upplösning och likvidation**

§35

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till andelstalet.