

STADGAR

2001-02-22

FÖR BOSTADSFÖRENINGEN

PAULA u p a

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är bostadsföreningen Paula u p a

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas andelsrätt. Medlem som innehar andelsrätt kallas andelshavare.

MEDLEMSKAP SAMT RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV ANDELSRÄTT

2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller andelsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar andelsrätt i föreningens hus.

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.

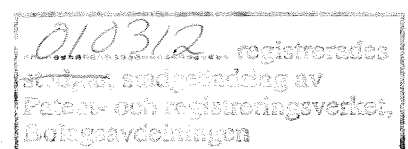
3 §

Den som en andelsrätt har övergått till får inte förvägras 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 underårig fysisk 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.



Rose Marie Nyström

4 §

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 förvägras 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.

Om en andelsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente 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 förvägras 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.

5 §

En överlåtelse är ogiltig om den som andelsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsföreningen.

INSATS OCH AVGIFTER

6 §

Den insats med, vilken varje medlem ska delta i föreningen utgör 15% av värdet av den lägenhet, varå han erhållit kontrakt, vilket värde utgör kr 7.500 per rum, därvid dock med rum icke avses kök, jungfrukammare, badrum, toalett och övriga utrymmen.

Ingen må delta i föreningen med högre belopp än en insats. Insatsen erläggs kontant i sin helhet vid inträde i föreningen.

Upplåtelseavgift får tas ut efter beslut i styrelsen.

Årsavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften skall betalas månadsvis 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 insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar bestämmes särskilda avgifter av styrelsen. Styrelsen har också rätt att besluta om uttag av särskilda avgifter av medlem som ej deltagit i föreningsaktivitet som stämman beslutat att alla medlemmar skall delta i.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enl 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

7 §

Andelshavaren får fritt överlåta sin andelsrätt. Det är dock föreningen förbehållet att fritt pröva ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt ej inskränkts genom dessa stadgar.

Andelshavare som överlåtit sin andelsrätt skall till bostadsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåttelsedag 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.

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 har antagits till medlem i föreningen.

ANDELHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

10 §

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 lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande 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 och inte är stamledningar eller svagströmsanläggningar. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar andelshavaren dock endast för målning; ifråga om stamledningar för el svarar andelshavaren endast fr.o.m lägenhetens undercentral. Andelshavaren svarar även för golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar samt persienner i fönster, om inte föreningen beslutat 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 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 iakta.

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

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

Av andelshavaren gjorda eller av denne ålagda reparationer etc skall alltid bekostas av denne.

11 §

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 bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Andelshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

12 §

Andelshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt ha en gällande hemförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Andelshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas 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.

13 §

Företrädare för andelsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn, årlig besiktning eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevkast 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 Kronofogdemyndigheten besluta om handräckning.

14 §

En andelshavare får ej upplåta sin lägenhet eller del av denna i andra hand utan styrelsens samtycke. Ett sådant samtycke skall alltid vara skriftligt och tidsbegränsat.

15 §

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

16 §

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 tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd

17 §

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.

- 1) om andelshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift 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,
- 2) om andelsrättsinnehavaren utan behövligt skriftligt tillstånd upplåter lägenheten eller del av den i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med 15§
- 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 utan oskäligt dröjsmål underrättat 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 den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt 12§ vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en andelshavare,
- 6) om andelshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,

- 7) om andelshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av väsentlig 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

18 §

Uppsägning som avses i 17 § får ske endast om andelshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

19 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 17 § men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan andelshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

20 §

Är nyttjanderätten enligt 17 § första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av annan avgift än upplåtelseavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp andelsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av enstaka dröjsmål inte skiljas från lägenheten.

21 §

Sägs andelshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 17 § är han skyldig att genast flytta.

22 §

Har andelshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 17 § skall andelsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, andelshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som andelshavaren svarar för blivit åtgärdade.

23 §

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

STYRELSE OCH REVISORER

24 §

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. Valbar är endast medlem i föreningen.

25 §

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 beslutsföret minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

26 §

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

27 §

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

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

Styrelsen skall föra medlems- och lägenhetsregister. Förteckningen skall innehålla uppgifter om medlems namn, personnummer, insats, lägenhetsbeteckning, storlek, andrahandsupplåtelse, pantförskrivning och överlåtelse. Dag för underrättelse om överlåtelse, pantförskrivning och andahandsupplåtelse skall antecknas i registret. Till registret skall fogas bestyrkt kopia av åtkomsthandlingen samt kopia av underrättelse om pantförskrivning.

28 §

Revisorerna skall vara två till antalet samt skall finnas en suppleant. Revisorer och revisorssuppelant väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

29 §

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

FÖRENINGSSTÄMMA

30 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före mars månads utgång. Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en månad före stämman.

31 §

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.

32 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоорdförande
- 4) Anmälan av stämмоорdförandens 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) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 31 §
- 17) Stämmans avslutande

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

33 §

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 31 § 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.

34 §

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, 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.

35 §

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

36 §

Inom föreningen skall bildas reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar

VINST

37 §

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

38 §

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

ÖVRIGT

Lagen om ekonomisk förening jämte dessa stadgar utgör grunden för föreningens verksamhet

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma d. 30/10 2000 samt d. 11/12 2000

Karin Nordström

Stig-Olof

Per Johansson