

2022052403795

BOSTADSFÖRENINGEN
HÖGEVALL
U.P.A.

STADGAR

STADGAR
FÖR BOSTADSFÖRENINGEN
HÖGEVALL

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningens firma är bostadsföreningen Högevall u.p.a.

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

Föreningen skall ha till föremål för sin verksamhet endast att äga och förvalta fastigheten Repslagaren 18, samt att upplåta nyttjanderätt på obegränsad tid till bostad eller lokal åt sina medlemmar och därom utfärda andelsbevis.

Med andel i föreningen skall oskiljaktigt vara förenad nyttjanderätt till bostad eller lokal som anges i andelsbeviset så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter mot föreningen enligt föreningens stadgar.

Föreningen skall föra lägenhetsförteckning och i den anteckna förekommande meddelanden om överlåtelse av andel samt om pantsättning av andel med tillhörande nyttjanderätt.

MEDLEMSKAP

§ 2

Föreningens medlemmar utgörs av fysiska personer, som efter beslut av styrelsen, antagits som medlemmar.

§ 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas den, som erhåller andelsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar andelsrätt i föreningens hus. Minsta ägarandel för medlemskap är 10%.

§ 4

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.

INSATS OCH AVGIFTER

§ 5

Års-, försenings-, överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsuthyrningsutgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats i form av kapitaltillskott skall fastställas av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens kostnader och avskrivningar samt avsättning till fonder skall finansieras genom att andelshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på andelslägenheterna i förhållande till lägenheternas yta. Konsumtionsavgifter som inte ingår i årsavgiften beräknas efter förbrukning, ytenhet eller andel (1/24).

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 medlemmar skall delta i,

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket, kan styrelsen besluta om förseningsavgift och dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Överlåtelse-, pantsättnings-, försenings- och andrahandsuthyrningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Övriga avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

ÖVERGÅNG AV ANDELSRÄTT

§ 6

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.

Vid inträde i föreningen skall medlem erhålla ett exemplar av föreningens stadgar.

ÖVERLÅTELSEAVTAL

§ 7

Ett avtal om överlåtelse av andelsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet med tillhörande förrådsutrymmen, som överlåtelsen avser samt köpeskillingen och tillträdesdag. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse, som inte uppfyller dessa föreskrifter, är ogiltig.

§ 8

När en andelsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva andelsrätten och tillträda lägenheten endast om denne 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 andelsrätten ingått i bodelning eller arvskifte 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

§ 9

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.

Har andelsrätt övergått till andelshavarens make/maka får inträde i föreningen icke vägras denne. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om andelsrätt till bostadslägenhet övergått till andelshavare närstående som varaktigt sammanbodde med denne.

En juridisk person samt underårig fysisk person, som har förvärvat andelsrätt till en bostadslägenhet, får vägras medlemskap i föreningen.

Har andelsrätt övergått till make/maka, myndiga barn 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 eller av myndiga barn.

§ 10

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 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.

§ 11

En överlåtelse är ogiltig om den, som andelsrätten överlåtits 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.

ANDELHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 12

Andelshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande disponibla utrymmen i gott skick.

Andelshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt;
- inredning och utrustning - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar;
- svagströmsanläggningar;
- i fråga om vattenfyllda radiatorer med tillhörande ledningar svarar andelshavaren dock endast för målning;
- i fråga om stamledningar för el svarar andelshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral;
- golvbrunnar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster;

såvida inte föreningen beslutar annat i samband med att den genomför väsentliga underhållsarbeten.

Andelshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar samt målning och kittning av ytterfönstrens yttersidor.

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 dennes hushåll eller gästar denne 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 denne bort iaktta.

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 mm.

Andelshavaren är skyldig att hjälpa till med skötsel och underhåll av föreningens trädgård och gemensamma utrymmen.

§ 13

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. Väsentliga förändringar samt 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.

§ 14

Andelshavaren är skyldig att när denne använder lägenheten och andra delar av fastigheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Denne 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 denne, 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 eller till andra delar av fastigheten.

§ 15

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 myndighet besluta om handräckning.

§ 16

Andelshavaren får upplåta sin andelsrätt i andrahand, endast om styrelsen ger sitt tillstånd. Sådant tillstånd får endast ges för beaktansvärda skäl och för en begränsad tid.

~~Upplåtelse i andrahand godkänns enbart vid beaktansvärda skäl.~~

Skriftlig ansökan skall inlämnas till styrelsen och åtföljas av styrkt kopia av hyreskontrakt. I anmälan skall anges namn och personnummer på hyresgästen samt hyresperiod.

Vid vistelse utomlands ska andelshavaren bifoga en fullmakt i ansökan. Fullmakten innebär att andelshavaren ger fullmaktstagaren (kan ej vara andrahandsgästen) fullmakt att företräda denne i föreningen.

§ 17

Andelshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om detta kan vara till men för annan medlem eller föreningen.

§ 18

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

§ 19

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 avgifter enligt § 5 utöver tolv vardagar från förfallodagen;
2. om andelshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd, upplåter lägenheten eller del av den, i andra hand;
3. om lägenheten används i strid med § 17 eller § 18 och detta är till men för föreningen eller medlem i föreningen;
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 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 § 14 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, som enligt samma paragraf åligger en andelshavare;
6. om andelshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 15 och denne inte kan visa giltigt skäl för detta, samt;
7. om andelshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

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

§ 20

Uppsägning, som avses i § 19 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 för uppsägning på grund av förhållanden, som avses i § 19 första stycket 2, inte heller ske om andelshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål, ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 21

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 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. Det samma gäller om föreningen inte har sagt upp andelshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande, som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande, som avses i § 19 första stycket 2, sagt till andelshavaren att vidta rättelse.

§ 22

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av avgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp andelshavaren till avflyttning, får denna på grund av enstaka dröjsmål inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tjugonde 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 andelshavaren sades upp.

§ 23

Sägs andelshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 19 första stycket angiven orsak, får denne bo kvar till det månadsskifte, som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger denne att flytta tidigare.

§ 24

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

§ 25

Har andelshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall andelsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, andelshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister, som andelshavaren svarar för, blivit åtgärdade.

Offentlig auktion skall hållas av en god man, som på föreningens begäran, förordnas av tingsrätten.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 26

Styrelsen består av minst tre och som mest sju ledamöter, med minst en och som mest 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/maka till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person, som är bosatt i föreningens fastighet.

§ 27

Styrelsen har sitt säte i Lund.

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.

§ 28

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. ~~Före maj månads utgång varje år~~ Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 29

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

§ 30

Revisorer skall vara minst en och som mest tre, med minst en och som mest tre suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 31

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast ~~den 15 juni~~ tre veckor för föreningsstämma. 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 ~~en~~ två veckor före den föreningsstämma, på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 32

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 tre veckor före ordinarie föreningsstämma eller den senare tidpunkt, som styrelsen kan komma att bestämma.

§ 33

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.

§ 34

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan om dennes val av sekreterare
4. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare
5. Fastställande av röstlängd
6. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Styrelsens förvaltningsberättelse
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av balansräkning och resultaträkning
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om disposition av vinst eller förlust
13. Beslut om arvode åt styrelse och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna ärenden och av medlem anmälda ärenden som angivits i kallelsen
17. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1 t o m 6 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 35

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende, som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 32, skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom kallelse till

2022052403806

medlemmarna genom utdelning eller anslag senast två veckor före ordinarie och en två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra sex veckor före stämman.

Meddelande till föreningens medlemmar som inte regleras av tidigare stycke anslås, eller utdelas skriftligen eller muntligen senast dagen innan någon medlem berörs. Vid kortare varsel måste meddelande framföras muntligen. Om medlems lägenhet eller förråd måste vara tillgänglig enligt meddelande skall styrelsen förvissa sig om att medlemmen tagit del av meddelandet.

§ 36

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/maka 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.

§ 37

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om ej närvarande röstberättigad begär sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgör ordförandens röst.

För ändring av föreningens stadgar krävs att beslutet tas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträts av två tredjedelar av de röstande. Om beslutet avser ändring av grunderna för årsavgiftens beräkning, fordras minst tre fjärdedels majoritet på den senare stämman.

§ 38

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

§ 39

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- Reservfond enligt lagen om ekonomiska föreningar
- Dispositionsfond

Det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

§ 40

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andel av årsavgift.

ÖVRIGT

§ 41

Medlem är skyldig att alltid ha en gällande hemförsäkring, anpassad till denna boendeform.

Vad gäller skyldighet att antaga medlem gäller lagen om ekonomiska föreningar.

Lagen om ekonomiska föreningar jämte dessa stadgar utgör grunden för föreningens verksamhet.

Ovanstående stadgar har antagits vid Bostadsföreningen Högevalls ordinarie föreningsstämma den _____ 2019.

.....
Andreas Hansen, ordförande

.....
Jan Nählinder, ledamot

.....
Marie Neuman, ledamot

.....
Amanda Lonntorp, ledamot