

STADGAR FÖR BOSTADSFÖRENINGEN AVENBOKEN

UTAN PERSONLIGT ANSVAR

Maj 20, 2015

§ 1 NAMN OCH ÄNDAMÅL

Föreningens firma är Bostadsföreningen Avenboken utan personligt ansvar.

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten Kamrergatan 29, S:t Knuts väg 4, kv. Avenboken nr 23, 211 56 Malmö, och där bereda trivsamma bostäder åt sina medlemmar.

§ 2 MEDLEMSKAP

Till medlem i föreningen kan antagas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver, samt att bosätta sig i fastigheten.

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke inskränkts genom vad som stadgats i § 15 nedan.

§ 3 BESITTNINGSRÄTT

Medlem erhåller besittningsrätt till lägenhet i föreningens fastighet och behåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna.

Varje medlem, som förvärvar andelsrätt i föreningen, skall som insats betala andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten.

§ 4 ANDELSBEVIS

För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett med lägenhetens nummer samt lägenhetsinnehavarens namn betecknat andelsbevis. Beviset skall även innehålla uppgift om andelsvärde, andelstal, storlek och läge inom fastigheten.

Därjämte erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

§ 5 AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

Medlem, som erhållit besittningsrätt, är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelstal delta i alla för föreningen gemensamma utgifter. Dock ska bränslekostnader fördelas efter lägenheternas ytor.

Årsavgiften fastställs av föreningsstämman.

Denna erläggs av varje lägenhetsinnehavare med 1/12 i förskott för varje kalendermånad.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift skall den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt Räntelagen på obetalt belopp från förfallodagen till dess full betalning sker, eller med den särskilda förseningsavgift som styrelsen beslutat om.

Skulle förening tvingas vidtaga laga åtgärder för att utfå sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningens kostnader härför. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning vid laga förfall.

§ 6 UPPLÅTELSE

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen, beräknad enligt § 3 ovan, uttaga ett belopp, motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

§ 7 AVSÄTTNING TILL FONDER

Inom föreningen skall finnas följande fonder: Reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar samt dispositionsfond.

Det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall avsättas till dispositionsfonden om ej föreningsstämman annorlunda bestämmer.

§ 8 STYRELSEN OCH DESS ÅLIGGANDEN

Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse med säte i Malmö.

Styrelsen skall bestå av fem ordinarie styrelseledamöter samt tre suppleanter. Styrelseledamöter väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits följande räkenskapsår efter valet. Suppleant inkallas vid förfall för ordinarie ledamot.

Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Verkställande direktören och minst halva antalet styrelseledamöter skall vara bosatta inom Europeiska Samarbetsområdet, om inte regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer för särskilt fall bestämmer annat.

Styrelsens ledamöter får endast väljas bland medlemmar, som bor i fastigheten.

Styrelsen är beslutsför när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet.

Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.

Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare samt övriga funktionärer.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall tillse att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll. Styrelsen avgör fråga om medlemskap.

Genom styrelsens försorg skall föras en medlems- och lägenhetsförteckning. Förteckningen skall innehålla uppgifter om medlemmens namn, personnummer och hemvist, andelsvärde, andelstal, lägenhetens beteckning, belägenhet, storlek, övriga tillhörande utrymmen, samt uppgift om pantsättning och andrahandsuthyrning. Underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt, eller ändras uppgift i förteckningen, skall detta antecknas. Även dag för anteckning skall anges.

Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas.

Styrelsen skall årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig årsredovisning, som skall innehålla förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning.

§ 9 FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§ 10 RÄKENSKAPSÅR OCH REVISION

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår, och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen skall tillse att dessa föreligger färdiga för granskning av revisorerna före mars månads utgång.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter, granskas av två därtill, för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under första räkenskapsåret efter valet, utsedda revisorer. För revisorerna utses två suppleanter och samma tid. Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver före april månads utgång.

§ 11 FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Malmö före maj månads utgång.

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Fastställande av röstlängd
4. Val av två justerare tillika rösträknare
5. Val av protokollförare
6. Fastställande av dagordning
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Styrelsens redovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet
13. Arvoden åt styrelse och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Övriga anmälda ärenden
18. Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om medlemmen skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen i så god tid att ärendet hinner tas med i kallelsen.

Extra stämma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer, eller någon revisor, eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade påkallar det hos styrelsen.

På extrastämma skall, utöver ärenden enligt punkterna 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden, och utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna med brev per post eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Under minst en vecka före ordinarie stämma skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemarna.

Över beslut, som fattas på stämma, skall föras protokoll, som justeras och senast inom två veckor efter stämman vara tillgängligt för föreningens medlemmar.

§ 12 RÖSTRÄTT VID FÖRENINGSTÄMMA

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst för varje innehavd lägenhet.

Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, barn, stadigvarande sammanboende eller annan medlem genom fullmakt.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem som icke till fullo inbetalat förfallna avgifter, äger ej rösträtt vid stämma.

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning och andra frågor den mening som biträdes av stämmans ordförande. Omröstning är öppen där ej annorlunda beslutas.

§ 13 BESLUT SOM KRÄVER KVALIFICERAD MAJORITET

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltigt med mindre alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas å två på varandra följande stämmor, därav minst en ordinarie och å den stämma, som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen ökas, 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 å sista stämman biträts av samtliga röstande att utfå inbetalda insatser enligt Lagen om ekonomiska föreningar.

§ 14 ÖVERLÅTELSE AV ANDEL

Medlem, som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen, äger rätt att överlåta sin andel till annan person, sedan ett år förflutit från det medlemskap beviljats, vars ansökan om medlemskap skall prövas av styrelsen enligt §2.

Överlåtelserna blir ej giltiga mot föreningen förrän köparen antagits till medlem och styrelsen infört anteckning härom i andelsbeviset.

Har andel övergått till ny innehavare, får denne ej besittningsrätt till lägenheten förrän vederbörande antagits till medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alltjämt för sina skyldigheter som medlem, såvida icke överlåtelserna skett på exekutiv auktion. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Antages icke den, som inropat andelen vid exekutiv försäljning eller 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 till medlem, äger förvärvaren icke annan rätt än den, som stadgas i Lagen om ekonomiska föreningar för medlem som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffats.

§ 15 ÖVERLÅTELSE AV MEDLEMSKAP PGA MEDLEMS DÖD ELLER ÄKTENSKAPSSKILLNAD

Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar mot detta.

Sådan ansökan skall göras senast sex månader efter medlemmens död om icke styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om icke lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antages icke 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 annan 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.

Överlåter medlem genom bodelning i samband med äktenskapsskillnad sin andel till andra maken, äger denne rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

§ 16 RÄTT TILL UPPSÄGNING UR FÖRENINGEN

Medlem äger rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen enligt § 2 och § 14.

Uppsägning skall ske skriftligen till styrelsen.

Medlem, som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter, som bestämts härom i Lagen om ekonomiska föreningar.

§ 17 MEDLEMS SKYLDIGHETER

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Medlem skall härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsföreskrifter som föreningsstämman beslutat. Skulle ohyra visa sig i lägenheten, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn överallt vad som sålunda åligger denne själv, iakttages även av dem, som hör till medlemmens hushåll eller gästar medlemmen eller av annan som medlemmen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för medlemmens räkning. Medlem ansvarar för att hyresgäst lämnar tillträde till lägenheten i enlighet med vad som bestämts i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter, som antagits av föreningsstämman.

§ 18 A UNDERHÅLL

Lägenhetsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att lägenhetsinnehavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Lägenhetsinnehavaren bör teckna försäkring som omfattar lägenhetsinnehavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av dessa stadgar.

Lägenhetsinnehavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd (se §18 C).

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Lägenhetsinnehavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; Lägenhetsinnehavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
8. målning av radiatorer och värmeledningar,

9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
12. eldstäder och braskaminer,
13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem.
Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
15. brandvarnare, samt
16. elburen golvvärme och handdukstork som lägenhetsinnehavare försett lägenheten med.

Ingår i bostadsupplåtelsen förråd har lägenhetsinnehavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Om lägenheten är utrustad med balkong eller altan svarar lägenhetsinnehavaren för renhållning. För balkong/altan svarar lägenhetsinnehavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska lägenhetsinnehavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Lägenhetsinnehavaren är skyldig att till bostadsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse.

B FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE TILL LÄGENHETEN

Föreningen äger rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete, som erfordras för fastigheten.

Vägrar medlem föreningen att få tillträde till lägenhet för sådant ändamål, äger föreningen rätt att begära handräckning av vederbörlig myndighet.

C FÖRBUD MOT OMBYGGNAD

Medlem får ej utan styrelsens godkännande utföra väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Med väsentliga förändringar avses främst sådana förändringar som erfordrar bygganmälan/byggnadslov. Det gäller även alla förekommande förändringar av i lägenheten synliga ledningar för vvs, el, gas, anordningar för informationsöverföring och ventilation, där också styrelsens godkännande ska inhämtas. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Tillhörande branschintyg ska kunna uppvisas.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov. Innan sådan ansökan inges till Byggnadsnämnden, skall styrelsens godkännande ha inhämtats.

Medlem som bryter mot detta förbud, skall, om så påfordras återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen de kostnader, som eventuellt kan drabba denna dels genom vitesföreläggande, dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

§ 19 UTHYRNING M M

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas, om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och ej är i tillfälle att själv bebo lägenheten, t ex på grund av sjukdom, studier eller tillfälligt arbete på annan ort.

Föreningsstämma kan besluta att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen motsvarande viss procent av årsavgiften.

Styrelsen äger rätt att avgöra hur lång tid en andrahandsuthyrning får ske.

§ 20 LÄGENHETENS ANVÄNDNING

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än det vartill den är avsedd.

§ 21 UTESLUTNING OCH FÖRVERKANDE AV BESITTNINGSRÄTTEN

Medlem kan av föreningsstämma uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad:

- 1 Om medlem underlåter att erlägga beslutade avgifter till föreningen.
- 2 Om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillstånd i andra hand eller användes till annat ändamål än vartill den är avsedd.
- 3 Om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten, för vilka byggnadslov erfordras.
- 4 Om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som stadgarna och ordningsreglerna skall iakttas vid lägenhetens nyttjande och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta.

Besittningsrätten är ej förverkad och uteslutning kan icke ske, om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Uteslutning för ske endast om medlem underlåter att på tillsägelse utan dröjsmål vidtaga rättelse.

Medlem, som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att flytta så snart klandertiden enligt § 22 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

§ 22 OM KLANDER AV UTESLUTNING AV MEDLEM

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

Utesluts medlem, har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlem från besittningsrätten till lägenheten.

§ 23 OM FÖRSÄLJNING AV ANDEL

Har medlem blivit utesluten ur föreningen, skall föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande besittnings-rätt på offentlig auktion, såvida icke föreningen och den uteslutne medlemmen kommer överens om annat.

Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

§ 24 EKONOMISKA KONSEKVENSER AV FÖRENINGENS UPPLÖSNING

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att envar erhåller så stor andel av uppkommet överskott som motsvarar medlemmens andelstal.

§ 25 KOMPLETTERANDE BESTÄMMELSER

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller Lagen om ekonomiska föreningar med undantag för § 11 om skyldighet att antaga medlem. I sådant hänseende gäller alltjämt lagen av den 22 juni 1911, § 10.