

Bf Algården UPA

STADGAR | ORG NR 746000-1147



Innehåll

OM FÖRENINGEN

1 §	Namn, säte och ändamål	3
2 §	Andelskapital	3
3 §	Medlemskap och överlåtelse	3
4 §	Medlemskapsprövning – juridisk person	3
5 §	Medlemskapsprövning – fysisk person	4
6 §	Bosättningskrav [och hembud]	4
7 §	Andelsägande	4
8 §	Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	4
9 §	Årsavgiftens beräkning	4
10 §	Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	4
11 §	Övriga avgifter	4
12 §	Betalning av avgifter	4

FÖRENINGSTÄMMA

13 §	Föreningsstämma	5
14 §	Motioner	5
15 §	Extra föreningsstämma	5
16 §	Dagordning	5
17 §	Kallelse	5
18 §	Rösträtt	5
19 §	Ombud och biträde	6
20 §	Röstning	6
21 §	Jäv	6
22 §	Resultatdisposition	6
23 §	Valberedning	6
24 §	Stämmans protokoll	6

STYRELSE OCH REVISION

25 §	Styrelsens sammansättning	7
26 §	Konstituering	7
27 §	Styrelsens protokoll	7
28 §	Beslutförhet och röstning	7

29 §	Beslut i vissa frågor	7
------	-----------------------	---

30 §	Firmateckning	7
31 §	Jäv	7
32 §	Styrelsens åligganden	7
33 §	Medlems- och lägenhetsförteckning	8
34 §	Räkenskapsår	8
35 §	Revisor	8
36 §	Revisionsberättelse	8

BOSTADSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

37 §	Bostadshavarens ansvar	8
38 §	Ytterligare installationer	9
39 §	Brand- och vattenledningsskador	9
40 §	Komplement	9
41 §	Felanmälan	9
42 §	Gemensam upprustning	9
43 §	Vanvård	9
44 §	Övriga anordningar	9
45 §	Förändring i lägenhet	9

ANVÄNDNING AV BOSTADEN

46 §	Användning av bostadsrätten	10
47 §	Sundhet, ordning och gott skick	10
48 §	Tillträdesrätt	10
49 §	Andrahandsuthyrning	10
50 §	Inneboende	10

FÖRVERKANDE

51 §	Förverkandegrunder	10
52 §	Tvångsförsäljning	11

ÖVRIGT

53 §	Meddelanden	11
54 §	Framtida underhåll	11
55 §	Underhållsplan	11
56 §	Upplösning och likvidation	11
57 §	Tillämpliga regler	11
58 §	Stadgeändring	11

2019052003707

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsföreningen Algården UPA. Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadslägenhet med andelsrätt kallas bostadshavare.

2 § Andelskapital

Fastigheten består av 13 lägenheter som vardera utgör en andel. Den insats varmed varje medlem ska delta i föreningen motsvarar andelsvärdet av den av medlemmen innehavda lägenheten. Insats ska erläggas kontant senast den dag medlem inträder i föreningen. Medlem får inneha mer än en andel. Andelsvärdena framgår av följande förteckning.

Lägenhet nr	Insats
1001	2 500 kr
1002	1 700 kr
1003	4 200 kr
1101	2 900 kr
1102	2 800 kr
1103	2 800 kr
1104	2 900 kr
1201	5 700 kr
1202	2 800 kr
1203	2 900 kr
1301	2 600 kr
1302	2 600 kr
1303	5 400 kr

3 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva andelsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla

uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

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

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

En medlem som upphör att vara andelshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Utträdande medlem ska själv anskaffa efterträdare till sin andel. Efterträdaren ska uppfylla stadgeenliga fordringar.

Medlem i föreningen ska ha förtursrätt till det högsta anbud som erhålles av utomstående. Varje försäljning av lägenhet ska därför i god tid utannonseras av utträdande medlem. Medlem kan hos, i första hand styrelsen och i andra hand föreningsstämman, begära att förtursrätt inte ska gälla på grund av att det föreligger synnerliga skäl.

4 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat andelsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap i 4 § är uppfyllda. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare andelsrätt till en bostadslägenhet.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Överlåtelsen är även ogiltig om föreskrivet samtycke i andra stycket inte har erhållits.

5 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar andelsrätt i föreningens hus. Den som en andelsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

6 § Bosättningskrav

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av andelsrätt till en bostadslägenhet ska bosätta sig i lägenheten om inte styrelsen medger annat.

7 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i andelsrätten får vägras medlemskap i föreningen om inte andelsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

8 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

9 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadslägenheterna i förhållande till lägenheternas area.

Beslut om ändring av grund för årsavgiftsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman röstat för beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 %

av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

10 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

11 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av författning.

12 § Betalning av avgifter

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

13 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

14 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

15 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

16 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt 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 styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter, suppleanter samt val av ordförande
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

17 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till en föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra (4) veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem; medlemmar som innehar en andelsrätt tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 31 § p.4.

18 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar andelsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst.

Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser och åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller lag får utöva sin rösträtt.

19 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara myndigt person som är:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem står under förvaltarskap företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person företräds denne av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst ett år gammalt.

20 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

21 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

22 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

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

23 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode. En ledamot utses till att vara sammankallande till valberedningen.

24 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsetts. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet,
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

25 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med högst tre (3) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) år, växelvis, så att högst hälften av ledamöterna avgår samtidigt.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i förgående mening.

Kassören ska garantiförsäkras på föreningens bekostnad.

26 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig funktionärer. Dock inte ordförande som utses av föreningsstämman enligt 16 § 14 p.

27 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

28 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel (1/3) av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.

29 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas.

Styrelsen har rätt att i fråga om tvister eller juridiska angelägenheter rörande föreningen, anlita sakkunnigt biträde eller ombud.

30 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – av minst två (2) ledamöter i förening.

31 § Jäv

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och en juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

32 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att föra föreningens talan
2. att noggrant vårda fastigheten däri skötsel och underhåll
3. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
4. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
5. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
6. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
7. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen, GDPR eller motsvarande lagstiftning.
8. att väl förvara föreningens värdehandlingar, böcker och inventarier

9. att den avgående styrelsen är skyldig att redovisa för den tillträdande, likaså avgående styrelseledamot till tillträdande inom viss funktion.

33 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Föreningen ska föra förteckning över bostadsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med andelsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen ska innehålla:

1. varje medlems namn och postadress samt, i förekommande fall, att medlemmen är en investerande medlem,
2. tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen,
3. det antal medlemsinsatser som medlemmen deltar med i föreningen,
4. det sammanlagda beloppet inbetalda eller genom insatsemission tillgodoförda medlemsinsatser enligt den senast fastställda balansräkningen, och
5. summorna av medlemsinsatsbelopp som efter utgången av det räkenskapsår balansräkningen avser har återbetalats eller högst ska återbetalas enligt 4 kap. 1 och 3 §§ och om tiden för återbetalningarna.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive andelshavares namn,
4. insatsen för respektive andelsrätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Andelshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin andelsrätt.

34 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

35 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

36 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

BOSTADSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

37 § Bostadshavarens ansvar

Bostadshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande, glas, bågar, beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- till lägenhetsdörr/ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast, lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadshavaren endast för målning

- golvvärme, som bostadshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadshavaren endast för målning.

38 § Ytterligare installationer

Bostadshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadshavaren eller tidigare innehavare av andelsrätten.

39 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

40 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar bostadshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

41 § Felanmälan

Bostadshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med dessa stadgar.

Bostadshavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur.

42 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

43 § Vanvård

Om bostadshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadshavarens bekostnad.

44 § Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor och annat får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar.

Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

45 § Förändring i lägenhet

Bostadshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,

2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADEN

46 § Användning av bostaden

Bostadshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, stadigvarande bostadsändamål. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

47 § Sundhet, ordning och gott skick

När bostadshavaren använder lägenheten är han skyldig att tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas.

Bostadshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompement ska bostadshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Bostadshavaren har motsvarande skyldighet även för vad som görs av den som hör till hushållet, gästar bostadshavaren, bostadshavaren upplåter bostaden till eller som utför arbete för bostadshavarens räkning.

48 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att

utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

49 § Andrahandsuthyrning

En bostadshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Styrelsen har rätt att neka andrahandsupplåtelse till juridisk person. Bostadshavarens skyldigheter mot föreningen är oförändrade även om bostaden upplåts i andra hand.

Bostadshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd lämnas för ett (1) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag.

50 § Inneboende

Bostadshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

51 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med andelsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp bostadshavaren till avflyttning, ibland annat följande fall:

- bostadshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
- bostadshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem

- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse
- bostadshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Om föreningen säger upp bostadshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan andelsrätten med tillhörande nyttjanderätt komma att utbjudas till försäljning på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och den uteslutne kommer överens om annat försäljningssätt. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande medlemmen svarar för blivit återställd.

Av vad som inlöst genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos den uteslutne medlemmen. Vad som återstår tillfaller medlemmen.

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens hemsida, genom e-post eller utdelning.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen kan bildas fond för planerat underhåll.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i enlighet med föreningens underhållsplan.

Om föreningen inte har en underhållsplan kan det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

55 § Underhållsplan

Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

56 § Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

57 § Tillämpliga regler

Utöver dessa stagar gäller även, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

58 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämмоordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har röstat för beslutet. Lagen om ekonomiska föreningar kan få vissa beslut kräva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den 2019-02-13

och

den 2019-04-23

Malmö den 2019-05-13

Bostadsföreningen Algården UPA

enl. protokoll från medlemsmöten

gm. Håkan Rosberg