

STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

GLÄDJEN

OM FÖRENINGEN

- § 1 Namn och ändamål
- § 2 Benämning
- § 3 Säte

MEDLEMSKAP

- § 4 Medlemskapsprövning
- § 5 Formalia
- § 6 Medlemskaps och bosättningskrav

ÖVERGÅNG

- § 7 Överlåtelse av bostadsrätten
- § 8 Ogiltig överlåtelse
- § 9 Dödsbo
- § 10 Bodelning, arv, testamente, bolagsskifte
- § 11 Avsägelse av bostadsrätt

AVGIFTER OCH ANDELSVÄRDEN

- § 12 Fastställande av avgifter
- § 13 Årsavgift
- § 14 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- § 15 Övriga avgifter
- § 16 Dröjsmål med betalning
- § 17 Andelsvärden

BOSTADSRÄTTHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § 18 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 19 Brandskador
- § 20 Förråd, balkong, altan och takterrass
- § 21 Felanmälan och anmälan om renovering
- § 22 Gemensam underhållsätgard
- § 23 Försummelse
- § 24 Bostadsrättslokal
- § 25 Försäkring
- § 26 Ombyggnad och ändringar i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- § 27 Användning av bostadsrätten
- § 28 Sundhet, ordning och gott skick
- § 29 Tillträdesrätt
- § 30 Andrahandsupplåtelse
- § 31 Inneboende

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTTEN

- § 32 Förverkandegrunder
- § 33 Hinder för förverkande
- § 34 Uppsägningstid
- § 35 Ersättning vid uppsägning
- § 36 Tvångsförsäljning

STYRELSE OCH REVISION

- § 37 Styrelsens åligganden
- § 38 Styrelsens sammansättning
- § 39 Konstituering
- § 40 Beslutförhet och röstning
- § 41 Beslut i vissa frågor
- § 42 Firmateckning
- § 43 Styrelsens protokoll
- § 44 Medlems- och lägenhetsförteckning
- § 45 Räkenskapsår
- § 46 Revisor och revisionsberättelse

FÖRENINGSTÄMMA

- § 47 Föreningsstämma
- § 48 Extra föreningsstämma
- § 49 Motioner
- § 50 Dagordning
- § 51 Kallelse
- § 52 Rösträtt
- § 53 Röstning
- § 54 Jäv
- § 55 Ombud och biträde
- § 56 Resultatdisposition
- § 57 Valberedning
- § 58 Stämmans protokoll

ÖVRIGT

- § 59 Meddelanden
- § 60 Framtida underhåll
- § 61 Utdelning, upplösning och likvidation
- § 62 Tolkning
- § 63 Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

§ 1

Denna förening, vars firma är Bostadsrättsföreningen Glädjen, har till ändamål att efter inköp av tomt n:r 2 i kvarteret 56 Glädjen inom stadsdelen Sofielund av Malmö stad, belägen vid Nobelorget och Lantmannagatan, därå låta uppföra en fastighet, förvalta nämnda fastighet och åt sina medlemmar i denna upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

§ 2

Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt, och medlem, som innehar bostadsrätt, benämnes bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen skall hava sitt säte i Malmö.

MEDLEMSKAP

§ 4

Bostadsrätt må upplåtas allenast åt medlem i föreningen. Har bostadsrätt efter överlåtelsen eller annorledes övergått till ny innehavare, må denne ej utöva bostadsrätten med mindre han är eller antages till medlem i föreningen.

Såsom medlem i föreningen kan antagas varje myndig, välfrejdad, fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person får endast beviljas inträde i föreningen vid förvärv av lokal.

§ 5

Ansökan om medlemskap ingives skriftligen till och prövas av styrelsen. Som underlag för prövningen kan föreningen fordra att få referens från föregående värd, arbetsgivare och kreditupplysning avseende sökanden.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 6

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Nedan följer några exempel på när föreningen alltid vägrar medlemskap, även om övriga förutsättningar för medlemskap är uppfyllda:

- om juridisk person, fysisk omyndig person eller icke välfrejdad person har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet.
- om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten.
- om det kan antas att förvärvaren inte kan uppfylla sina ekonomiska åtaganden.
- om det kan antas att förvärvaren inte kommer att uppfylla föreningens stadgar och ordningsregler.
- om bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/registrerad partner eller sambo, på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas, och förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

ÖVERGÅNG

§ 7

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Har bostadsrätt av medlem överlåtits till någon, som ej är medlem, må inträde i föreningen icke vägras denne, såvida han uppfyller de villkor för medlemskap, som stadgarna föreskriva, och han skäligen bör tagas för god såsom medlem.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

§ 8

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap.

Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt Bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

§ 9

Utan hinder av § 10 får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutet från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning. Utan hinder av första stycket får också juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

§ 10

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte 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 bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttag inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§ 11

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

AVGIFTER OCH ANDELSVÄRDEN

§ 12

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen inom ramen för stadgarna. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

§ 13

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Ingående ersättning i årsavgiften för värme, vatten och elektrisk kraft ska erläggas efter förbrukning. Föreningens utgifter för värme, vatten och elektrisk kraft i gemensamhetsutrymmen ska delas lika mellan lägenheterna. Ingående ersättning i årsavgiften för bredband och digital-TV ska delas lika mellan lägenheterna. Ersättning för värme, vatten, elektrisk kraft, sophämtning, bredband samt TV ingår i årsavgiften även om dessa särskilt specificeras för medlemmarna.

Styrelsen kan besluta att andra ingående ersättningar i årsavgiften än ovan ska delas lika, beräknas efter förbrukning eller efter bostadsrättslägenheternas andelsvärden.

Alla avgifter som delas lika eller är individuella - oavsett om det är ingående ersättningar i årsavgiften eller ej - ska specificeras på avgiftsavin.

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 %.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

§ 14

Avgift för andrahandsupplåtelse, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift fastställs av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 5 % av gällande prisbasbelopp.

Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgiften tas ut per kreditinstitut och tillfälle.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen 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.

Överlåtelseavgift betalas av den som bostadsrätten överlättes till. Pantsättningsavgift betalas av den vars bostadsrätt pantsätts. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Avgiften skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

§15

Styrelsen kan besluta att ersättning för investeringar/nyttigheter som är till lika nytta för samtliga medlemmar, kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrätter oavsett andelsvärde.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar - såsom extra förrådsutrymme, parkeringsplats och dylikt - kan särskild avgift utgå som bestäms av styrelsen

§

Om inte avgifter betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

16

§ 17

Bostadsrättslägenheternas andelsvärden skall vara:

Lägenhet 1:	3,1923
Lägenhet 2:	2,8232
Lägenhet 3:	1,1905
Lägenhet 4:	2,0068
Lägenhet 5:	3,5751
Lägenhet 6:	1,6327
Lägenhet 7:	3,5034
Lägenhet 8:	2,3470
Lägenhet 9:	2,4830
Lägenhet 10:	4,5918
Lägenhet 11:	3,4694
Lägenhet 12:	3,5714
Lägenhet 13:	4,3537
Lägenhet 14:	3,8095
Lägenhet 15:	2,8911
Lägenhet 16:	3,0612
Lägenhet 17:	4,5918
Lägenhet 18:	3,4694
Lägenhet 19:	3,5714
Lägenhet 20:	4,3537
Lägenhet 21:	3,8095
Lägenhet 22:	2,8911
Lägenhet 23:	3,0612
Lägenhet 24:	4,5918
Lägenhet 25:	3,4694
Lägenhet 26:	3,5714
Lägenhet 27:	4,3537
Lägenhet 28:	3,8095
Lägenhet 29:	2,8911
Lägenhet 30:	3,0612

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 18

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Exempel på ansvarsfördelning

	<u>Brf</u>	<u>Brh</u>
Elledning fram till lägenhetens säkringstavla	X	
Elledningar inklusive tillbehör i lägenheten		X
Säkringstavla i lägenheten		X
Innerväggar som inte är bärande		X
Bärande innerväggar (exklusive ytskikt)	X	
Ytbeläggning på golv, väggar och tak		X
Underliggande ytbehandling på detsamma		X
Listor, foder, stuckaturer		X
Glas och bågar i ytter- och innerfönster		X
Målning/kittning av ovanstående (ej utsidan)		X
Målning/kittning yttersida fönster	X	
Tillhörande beslag, handtag, lås och nycklar		X
Fönsterdörrar, inner- och ytterdörrar* i sin helhet		X
*Utformning av utsidans ytskikt/målning av ytterdörrrens utsida	X	
Tillhörande beslag, handtag, lås, nycklar, brevinkast		X
(utformning/utseende ska godkännas av föreningen för att erhålla ett enhetligt utseende i trapphusen)		
Ringklocka (inne i lägenheten)		X
Ringklockeknapp (originalknapp på utsidan)	X	
Namnskylt	X	
Dörrmatta utanför ytterdörren (utformning/utseende)	X	
Dörrmatta utanför ytterdörren (underhåll/inköp)		X

Svagströmsanläggning	X	
Golvvärme	X	
Golvbrunn inkl rensning	X	
Installationer för mätning av el, värme och vatten	X	
Inredning och utrustning såsom vitvaror, sanitetsporcelain, ledningar och kranar	X	
Reparationer, underhåll och installationer som tidigare bostadsrättshavare utfört	X	
Brandvarnare, brandsläckare, säkerhetsutrustning	X	
Installationer för vatten, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler lägenheter	X	X
Vattenfyllda radiatorer	X	X
Målning av ovanstående	X	X
Sanering av ohyra	X	

Bostadsrättshavaren svarar dessutom för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört. Bostadsrättshavaren ska dessutom tillse att minst en brandvarnare är i funktion och att brandsläckare finns monterad i lägenheten och är funktionsduglig.

Föreningen svarar dessutom för reparationer av ledningar för avlopp (fram till golvbrunn, ytskikt vägg/golv till WC/handfat samt i kök fram till ytskikt vägg/golv), värme, gas (fram till lägenhetens ytskikt), elektricitet (fram till säkringstavla) och vatten (fram till ytskikt), om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

§ 19

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande tillämplighet gälla som vid brand eller vattenledningskada.

§ 20

Är bostadsrätten försedd med balkong åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning och är bostadsrätten försedd med takterrass åligger det bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Hör till lägenheten förråd eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

§ 21

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt tidigare stycke.

§ 22

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

§ 23

Om bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 24

Lokalägare får inte utan föreningens skriftliga tillstånd uppsätta skylt, antenn, markis eller dylikt. Lokalägare varar för skylt och fönsterdekor men föreningen ställer

krav på att skylt och dekor är av tidstypiskt utseende så att dessa harmonierar med fasadens 1930-talsutseende och föreningens skyltprogram. Lokalägaren ska inhämta erforderliga tillstånd, bl a bygglov av berörda myndigheter. Vid avflyttning ska lokalägaren återställa husfasaden i godtagbart skick. Om sådan åtgärd erfordras vid fastighetsunderhåll ska lokalägaren på egen bekostnad nedmontera och återuppmontera skyltar, markiser, antenner och dylikt. Lokalägare svarar även för skador på yttersidan av sina ytterdörrar ut mot gata liksom bostadsrättshavaren gör för sin ytterdörr ut mot trapphus.

§ 25

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg om inte detta tillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna speciell glasrutförsäkring om så erfordras på grund av lägenhetens eller lokalens storlek på fönster.

§ 26

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändringar i lägenheten. Installation av disk-/tvättmaskin utanför våtutrymme och väsentliga förändringar får dock företagas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärd som t ex ändrar lägenhetens karaktärsdrag och planlösning eller åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten, utgör alltid väsentlig förändring. Bostadsrättshavaren är också skyldig att anmäla renovering av badrum till styrelsen i så god tid att föreningens krav och riktlinjer kan åtföljas. Bostadsrättshavare som företar otillåtna förändringar i lägenheten utan styrelsens medgivande kan bli ersättningskyldig gentemot bostadsrättsföreningen.

ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

§ 27

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

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat än bostadsändamål. Det är inte tillåtet att bedriva verksamhet i lägenheten. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Att använda del av lägenheten som hemmakontor kan anses vara en ringa avvikelse medan hemmakontor med kundbesök kan anses vara avvikelse som är av avsevärd betydelse.

Om bostadsrättshavaren 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 ersättning för skada.

Bostadsrättslokaler

Lokalägare får inte utan föreningens skriftliga tillstånd uppsätta skylt, antenn, markis eller dylikt. Lokalägare varar för skylt och fönsterdekor men föreningen ställer krav på att skylt och dekor är av tidstypiskt utseende så att dessa harmonierar med fasadens 1930-talsutseende och föreningens skyltprogram. Lokalägaren ska inhämta erforderliga tillstånd, bl a bygglov av berörda myndigheter. Vid avflyttning ska lokalägaren återställa

husfasaden i godtagbart skick. Om sådan åtgärd erfordras vid fastighetsunderhåll ska lokalägaren på egen bekostnad nedmontera och återuppmontera skyltar, markiser, antenner och dylikt. Lokalägare svarar även för skador på yttersidan av sina ytterdörrar ut mot gata liksom bostadsrättshavaren gör för sin ytterdörr ut mot trapphus.

§ 28

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Omgivningen får inte utsättas för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars kan försämra deras boendemiljö om de inte skäligen kan tålas. Det är inte tillåtet att röka inom föreningens lägenheter, lokaler eller gemensamma utrymmen. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Han 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.

Om det förekommer störningar i boendet, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 29

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbeten som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

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

När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

§ 30

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen, minst sex veckor i förväg, ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen.

I ansökan ska anges:

- skälet till upplåtelsen
- vilken tid den ska pågå
- till vem lägenheten ska upplåtas

Om föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke, godkänner styrelsen normalt andrahandsupplåtelse om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och inte är i tillfälle att använda sin lägenhet under en begränsad tid. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor. Om styrelsen inte godkänner upplåtelsen kan styrelsens beslut överprövas av hyresnämnden.

§ 31

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTTEN

§ 32

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning -

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift (samt ersättningar ingående i årsavgiften enligt § 13) samt avgift för andrahandsupplåtelse, utöver sju dagar efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 27,
4. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt § 28 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 29 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig 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 bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 2, 3 eller punkt 5-7

får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i § 32 punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad av styrelsen eller hyresnämnden.

§ 33

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 32 punkt 1-3 eller punkt 5-8 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 28 tredje stycket.

Detsamma gäller om föreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 32 punkt 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 32 punkt 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 32 punkt 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand på sätt som anges i § 30 som åsidosätter något av vad som skall iakttagas enligt § 28 eller inte håller den tillsyn som krävs enligt samma paragraf.

Är nyttjanderätten enligt § 32 första stycket punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, avgift för värme, vatten och elektrisk kraft och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten -

1. om avgiften - när det är fråga om bostadslägenhet - betalas inom 21 dagar från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i § 27 och § 32 har delgivits underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid,

eller

2. om avgiften - när det är fråga om lokal - betalas inom 14 dagar från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i § 27 och § 32 har delgivits underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om bostadsrättslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket punkt 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket punkt 1 och 2 gäller inte, om bostadsrättshavaren vid upprepade tillfällen inte har betalat avgiften i rätt tid. Bostadsrättshavaren har då åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast två vardagar efter utgången av den tid som anges i första stycket punkt 1 eller 2.

§ 34

Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 32 första stycket punkt 1, punkt 4-6 eller punkt 8 är han skyldig att flytta genast, om icke annat följer av § 33.

Sågs bostadsrättshavaren upp av annan än i § 32 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

§ 35

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

§ 36

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 32, får bostadsrätten tvångsförsäljas för bostadsrättshavarens räkning så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat.

Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljningen skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet utsedde gode mannen tagits ut, uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Styrelse och revision

§ 37

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- 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)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§ 38

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. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, och är bosatt i föreningens hus. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens hus.

Endast en person från samma hushåll får ingå i styrelsen.

§ 39

Styrelsen konstituerar sig själv.

§ 40

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstade eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning beslutad av styrelsen.

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

§ 41

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.

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

§ 42

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

§ 43

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

§ 44

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som regleras i lag och förordning.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§ 45

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 46

Revisorerna skall vara en till tre vilket också gäller suppleanterna. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på

föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie stämma.

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

Föreningsstämma

§ 47

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

§ 48

Extra föreningsstämma hålls då 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. Kallelse skall utfärdas inom två veckor från det att sådan begäran inkommit till styrelsen.

§ 49

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 februari eller i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 50

På ordinarie stämma skall förekomma:

- A) Stämmans öppnande
- B) Godkännande av dagordningen
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- E) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- F) Fastställande av röstlängd
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- I) Föredragning av revisorns berättelse
- J) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- L) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- N) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- O) Val av revisor/er och suppleant/er
- P) Val av valberedning
- Q) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt §41
- R) Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt A-G ovan samt R endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

§ 51

Kallelsen kan utfärdas genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.

Utöver vad som ovan angivits skall kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

Kallelsen skall angiva vad på sammanträdet skall förekomma till behandling, och skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem

uppgivit annan adress skall det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest av styrelsen känd adress.

§ 52

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst vilket också gäller när de har flera bostadsrätter.

Den som häftar för oguldna avgifter, äger ej rösträtt.

§ 53

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

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två 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 ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 54

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

§ 55

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

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

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underärig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 56

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

Valberedning

§ 57

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.

§ 58

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

Övrigt

§ 59

Meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom på enahanda sätt.

§ 60

Föreningens gemensamma underhållsfond. Till yttre underhållsfonden skall årligen avsättas minst ett belopp på 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning behöver ej ske under den tid då behållningen i fonden uppgår till minst 10% av fastighetens taxeringsvärde.

§ 61

Om föreningen upplöses skola dess behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas andelsvärden.

§ 62

Där ej annorledes är i dessa stadgar bestämt, skola gällande lagar och lagen om ekonomiska föreningar och om bostadsrättsföreningar tillämpas. Föreningen har utfärdat ordnings-/trivselregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

§ 63

Förestående stadgar blevo i sin ursprungliga lydelse antagna vid konstituerande sammanträde med Bostadsrättsföreningen Glädjen den 11 maj 1936. Stadgarna registrerades hos länsstyrelsen i Malmöhus län den 30 maj 1936. Sin nuvarande lydelse erhöilo stadgarna sedan föreningen vid sammanträden den 27 februari 1956 och den 16 maj 1956 samt den 19 december 1956 och den 11 mars 1957 beslutat antaga ändringar av stadgarna. De beslutade stadgeändringarna registrerades hos länsstyrelsen i Malmöhus län den 30 juni 1956 och den 31 maj 1957.

Ytterligare stadgeändringar har av föreningsstämman beslutats den 26 april 2001 och den 7 maj 2002, den 14 april 2004 och den 14 september 2004, den 13 december 2011, den 19 juni 2012 och den 4 juni 2013. Den 13 maj 2014 och den 19 maj 2015, den 16 maj 2018 samt den 5 september 2018. De beslutade stadgeändringarna registrerades hos Patent- och Registreringsverket den 17 juli 2002, hos Bolagsverket den 14 november 2004, 19 september 2012, 16 augusti 2013, 15 juli 2015 samt den 28 september 2018.

