

**Stadgar för
Bostadsrättsföreningen
GRÄDDHYLLAN**

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 § Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Gräddhyllan.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 § När bostadsrätt överlåtit till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagit till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer. Bostadsrättshavare skall av styrelsen få ett bostadsrättsbevis med uppgifter om bostadsrättshavarens namn, lägenhetens beteckning, rumsantal och yta.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrätten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtit till inte kan antas till medlem i föreningen.

AVGIFTER MM

3 § Årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften uppgår till 2,5 % och pantsättningsavgiften till 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättsinnehavaren. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften på de månader som lägenheten är upplåten.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess fulla betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

4 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad som avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar för lägenhetens underhåll om fattar sålunda bland annat

- egna installationer
- rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skick samt underhåll av balkonggolv.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten

- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar.
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar exempelvis TV mm, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas, glas och bågar i fönster; dockej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.
- befintlig bostadsrättsinnehavare har ansvar att vid överlåtelse av lägenhet att se till att förråd i källare och på vind är tömda och rena vid utflytt.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada

- 5 §** Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhålls åtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för
- 6 §** Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem, direkt eller i framtiden.
- 7 §** Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta alltså som fodras för att bevaras sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda reglerna som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete för hans räkning

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

- 8 §** Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

- 9 § En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavaren som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.
- 10 § Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.
- 11 § Nyttjanderätt till lägenheten som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagen bestämmelser förverkas bland annat om
1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften,
 2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
 3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
 4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
 5. 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 inte utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,
 6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
 7. bostadsrättshavaren inte lämnat tillträdet till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
 8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldighet fullgörs,
 9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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

- 12 § Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.
- 13 § Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.
- 14 § Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljning får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

- 15 § Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och högst två suppleanter. Ordföranden väljs direkt av föreningsstämman på två år. Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år och suppleanter för ett år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambotill medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast myndig person och endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

- 16 § Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.
- 17 § Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet 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 biträds av ordförande. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhälligt.
- 18 § Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända sig föreningens fasta egendom inte heller riva eller företa väsentlig till- och ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

- 19 § styrelsens skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser för medlemms- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

- 20 § Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.
- 21 § Revisorerna skall vara minst en högst två med en suppleant. Revisorer och revisorsuppleant väljs av föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.
- 22 § Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.
- 23 § Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

- 24 § Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen första kvartalet på året.
- 25 § Medlem som önskar lämna förslag till stämman skall anmäla detta senast fjorton dagar före föreningsstämman.
- 26 § Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer 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. På extra föreningsstämmans får endast förekomma de ärenden för vilket stämman utlysts och som i kallelsen angetts.
- 27 § På ordinarie föreningsstämman skall förekomma:
1. Öppnande
 2. Godkännande av dagordning
 3. Val av stämмоordförande
 4. Anmälan om stämмоordförandes val av protokollförare
 5. Val av justeringsmän tillika rösträknare
 6. Fråga om stämman blivit i stadgenlig ordning utlyst

7. Fastställande av röstlängd/upprop
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultat disposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvode till styrelseledamöter och revisorer
14. Val av ordförande på två år
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorsuppleant
17. Val av valberedning
18. Avstyrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutning

28 § Kallelsetill föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärendesom skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

29 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har dock de tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

30 § Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbore med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall före te enskriftlig, dagtecknande fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utförandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

31 § Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. 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.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

- 32 § Vidordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits.
- 33 § Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast tre veckor efter stämman och anslås på anslagstavlan i anslutning till tvättstugorna.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

- 34 § Medlemmarna delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning

FONDER

- 35 § Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll och reparationer

Till fond för yttre underhåll och reparationer skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION, MM

- 36 § Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande i lägenheternas insatser.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skadas utskall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgift för senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman. *2019 10 15*

Ordförande

Nanus Håttre
Nanus Håttre

Sekreterare

Maria Eriksson
Maria Eriksson