

339507/18

STADGAR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA FRILUFTSTADEN NR 2

ANTAGNA DEN 14 JUNI 2018

Registrerades av Bolagsverket 2018-10-15

Firma och ändamål	4
1 § Firma, ändamål och säte	
Medlem	4
2 § Medlemskap	
3 § Medlemsförteckning	
Lägenhetsförteckning	5
4 § Lägenhetsförteckning	
Insats och avgifter	5
5 § Insats och avgifter	
Övergång av bostadsrätt	6
6 § Övergång av bostadsrätt	
7 § Överlåtelseavtal	
8 § Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt	
9 § Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt	
10 § Ogiltighet av överlåtelse vid vägrat medlemskap	
11 § Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt	
Rättigheter och skyldigheter	7
12 § Bostadsrättshavarens ansvar	
13 § Föreningens ansvar	
14 § Underhåll	
15 § Ansvarsfördelning vid vattenledningsskada, brand eller ohyra	
16 § Ändring av lägenheten	
17 § Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten	
18 § Föreningens rätt att avhjälpa brist	
19 § Tillträde till lägenheten	
20 § Upplåtelse av lägenheten i andra hand	
21 § Inrymmande av utomstående personer	
22 § Användande av lägenheten	
23 § Betalning av insats innan tillträde av lägenhet	
Uppsägning av en bostadsrättshavare	13
24 § Föreningens rätt att säga upp en bostadsrättshavare	
25 § Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser	
26 § Återvinning vid försenad betalning	
27 § Skyldighet att avflytta	
28 § Skadestånd vid uppsägning	
29 § Uppsägning av bostadsrättshavare	

Styrelse och revisorer	15
30 § Styrelse och revisorer	
31 § Styrelsens beslutsförhet	
32 § Årsredovisning	
33 § Styrelsens ansvarsbegränsning	
34 § Revisorer och suppleanter	
Valberedning	16
35 § Valberedning	
Föreningsstämma	16
36 § Kallelse till föreningsstämma och meddelanden till medlemmar	
37 § Föreningsstämma	
38 § Extra föreningsstämma	
39 § Medlems rösträtt	
40 § Protokoll från föreningsstämma och extra stämma	
41 § Stadgeändring och majoritetskrav	
Fondavsättning	18
42 § Fondavsättning till fond för yttre underhåll	
Vinst	19
43 § Vinst	
Upplösning och likvidation	19
44 § Upplösning och likvidation	
Övrigt	19
45 § Övrigt	

Firma och ändamål

1 § Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Södra Friluftstaden nr 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen omfattar även mark i form av Solgård som ligger i direkt anslutning till lägenheternas entré och avgränsas av stödmurar. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö.

Medlem

2 § Medlemskap

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. En juridisk eller omyndig person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

3 § Medlemsförteckning

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar. Medlemsförteckningen ska ha till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen.

Medlemsförteckningen ska innehålla uppgift om:

1. Varje medlems namn och postadress
2. Tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen
3. Den bostadsrätt som medlemmen har

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den.

När en ny medlem har gått in i föreningen, ska uppgifter enligt ovan utan dröjsmål antecknas i medlemsförteckningen.

Om en medlem eller någon annan behörig person anmäler att ett förhållande som har angetts i medlemsförteckningen har ändrats, ska ändringen utan dröjsmål antecknas i förteckningen. Vid en medlems avgång ska också tidpunkten för avgången antecknas.

Lägenhetsförteckning

4 § Lägenhetsförteckning

Styrelsen ska föra förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange:

1. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
2. Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
3. Bostadsrättshavarens namn
4. Insatsen för bostadsrätten

Uppgifterna ska genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, ska detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt ska en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. Dagen för anteckningen ska anges.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som denne innehar med bostadsrätt. Utdraget ska avse uppgifter som enligt denna paragraf ska anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet ska anges i utdraget.

Insats och avgifter

5 § Insats och avgifter

Insats, årsavgift och, i förekommande fall, upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften ska betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavare betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte årsavgiften eller annan avgift betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Vid försenad betalning av avgift eller annan förpliktelse mot föreningen ska bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det

antal månader lägenheten är uthyrd.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren. Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

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

Övergång av bostadsrätt

6 § Övergång av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan person ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandling ska alltid bifogas anmälan/ansökan.

7 § Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och undertecknas av säljaren och köparen. I avtalet ska anges den lägenhet som överlåtelsen avser, tillträdesdag samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

8 § Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

När en bostadsrätt har överlåtit från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen. Den som bostadsrätten 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 ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt fysisk omyndig person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har en bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas, får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

9 § Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om denne har antagits som medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som 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. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

10 § Ogiltighet av överlåtelse vid vägrat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåts till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits som medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

11 § Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt

Den som förvärvat en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten.

Rättigheter och skyldigheter

12 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre och yttre delar med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldigheter. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar, beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten, ventilation och informationsöverföring i lägenheten, samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren ansvarar även för den mark kallad Solgård som ligger i direkt anslutning till lägenhetens entré och avgränsas av stödmurar.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av Solgården och övriga grönområden som tillhör föreningen. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Om en medlem gör otillåtna förändringar av yttre eller inre delar ska styrelsen kräva att dessa återställs på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavaren svarar för nedan inre och yttre delar;

Till inre delar räknas:

- Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- Ledningar och övriga installationer för vatten och avlopp som ej räknas till stamledningar (se föreningens ansvar 13 §)
- Ledningar för ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- Installationer för el; samtliga ledningar och utrustningar som utgår från lägenhetens undercentral, även ytterbelysning
- Invändiga golvbrunnar och klämring
- Eldstäder och rökgångar
- Fönster, inklusive karmar och glas
- Innerdörrar, inklusive karmar och glas
- Ytterdörr, inklusive karmar och glas. Ansvaret gäller endast underhåll
- Installation och underhåll av brandvarnare på varje våningsplan, inklusive källarplan
- El och/eller vattenburen golvvärme
- Vattenfyllda radiatorer. Ansvaret gäller endast målning

Bostadsrättshavaren svarar för fönster, inklusive bågar och karmar på yttre- och innersidor. Fönsterramar ska vara av trä. Fönster som vetter mot grannens Solgård får ej vara öppningsbara och skall vara av hamrat råglas alternativt frostade.

Ytterdörren är i original och får ej bytas ut av bostadsrättshavaren eftersom detta väsentligt skulle påverka områdets arkitektoniska karaktär. Bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll av ytterdörrens utsida samt insida. Ytterdörrens utsida får endast behandlas med opigmenterad träolja.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av radiatorer och underhåll av vattenarmaturer.

Bostadsrättshavaren är skyldig att rensa brunn och vattenlås i badrum och kök.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare, såsom reparationer, underhåll, installationer och dylikt.

Till yttre delar räknas:

- Solgården, området innanför stödmurar
- Dränering av lägenhetens ytterväggar
- Yttre brunn vid källarnedgång och markbrunn
- Brevlåda
- Entrébelysning vid ytterdörr samt vid källaringång
- Fasadbelysning utanför Solgården. Ansvaret gäller endast byte av ljuskälla
- Samtliga el och vattenledningar inklusive armaturer innanför Solgården

Bostadsrättshavaren ansvarar för skötsel av Solgården. Området utanför Solgården, inklusive gavlar, räknas till den gemensamma trädgården.

Bostadsrättshavaren har inte rätt att ändra storlek på Solgården, ändra material på stödmuren, ändra markbeläggningen av Ölandssten, borra i fasaden eller anlägga trädäck. Bostadsrättshavaren är skyldig att vid avflytt återställa förändringar om bostadsrättshavaren under sitt ägande av lägenheten stått för ändringarna.

Bostadsrättshavaren ansvarar för renhållning och snöskottning av balkong och Solgård.

Bostadsrättshavaren ska se till att avrinning från balkong för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren ansvarar för dränering av ytterväggar. Anmälan och tillstånd krävs av styrelsen innan arbetet påbörjas. Försiktighet bör iakttas vid arbete utanför Solgården, i den gemensamma trädgården. Vid arbete med tunga maskiner ska markplåt användas för att skydda mark och Ölandssten. Bostadsrättshavaren ansvarar för att grönskan i den gemensamma trädgården återställs till ursprungligt skick.

Bostadsrättshavaren får inte uppföra staket, markis, grindar eller vindskydd och dylikt på Solgården, eller i anslutning till den gemensamma trädgården.

Området utanför Solgården får endast användas för förvaring av brevlåda, samt för temporär förvaring av cyklar och sopkärl. Andra föremål får ej förvaras utanför Solgården. Sopkärl ska placeras så att de så mycket som möjligt är skydda av buskage och får ej placeras under grannens fönster.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana åtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

13 § Föreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparation av nedan inre och yttre delar;

Till inre delar räknas:

- Ledningar för elektricitet, informationsöverföring samt ventilationskanaler vilka tjänar mer än en lägenhet, förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa

- Stamlodningar för avlopp och vatten. Till stamlodningar räknas horisontella ledningar under och i källare, vilka tjänar mer än en lägenhet samt vertikala och horisontella, ej synliga avloppsrör och vattenrör till kök och badrum, förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa
- Grundläggande värmeförsörjning
- Vattenfyllda radiatorer och värmeledningar, förutom målning som bostadsrättshavaren ansvarar för

Till yttre delar räknas:

- Fasad
- Fastigheternas tak, inklusive isolering
- Balkong, inklusive räcke
- Entrétrappa
- Ytterdörr inklusive karmar och glas , underhåll sköts av bostadsrättshavaren
- Källartrappa
- Överliggare
- Metallbågar
- Stödmurar
- Fasadbelysning utanför Solgården. Bostadsrättshavaren ansvarar för byte av ljuskälla
- Den gemensamma trädgården

Området utanför Solgården, inklusive gavlar, räknas till den gemensamma trädgården. Skötseln av den gemensamma trädgården handhas av Styrelsen. Dennes tillstånd måste erhållas för varje åtgärd, som berör området utanför Solgården. Intresseföreningen Friluftstaden har huvudansvaret för områdets grönområden. Kontakten med Intresseföreningen sköts av styrelsen.

14 § Underhåll

Styrelsen ska varje år besiktiga föreningens egendom. Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus. Årligen ska en budget upprättas för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel. Detta för att trygga underhållet av föreningens hus.

15 § Ansvarsfördelning vid vattenledningsskada, brand eller ohyra

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom;

1. Dennes egen vårdslöshet eller försummelse

2. Vårdslöshet eller försummelse av;

- a. Någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker denne som gäst
- b. Någon annan som denne har inrymt i lägenheten
- c. Någon som för dennes räkning utför arbete i lägenheten

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om denne brustit i omsorg och tillsyn.

Föreningen ska försäkra fastigheterna mot brand och vattenledningsskador.

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

16 § Ändring av lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i eller utanför lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

Som väsentlig förändring räknas bland annat alltid förändring som kräver bygglov, bygganmälan eller innebär ändring av befintliga ledningar för vatten, avlopp eller värme samt ingrepp i bärande konstruktion. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Installation av extra vattenradiatorer får inte göras utan styrelsens och Intresseföreningens tillstånd.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Före och efter en avslutad förändring är bostadsrättshavaren skyldig att inkomma med dokumentation på ändringar till styrelsen, inklusive kopior på erhållna myndighetstillstånd.

17 § Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid användning av lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Denne ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens seder. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till dennes hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som inryms i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning.

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

18 § Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § i sådan

utsträckning att annans säkerhet äventyras, eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

19 § Tillträde till lägenheten

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. Skriftligt meddelande om detta ska meddelas bostadsrättshavaren elektroniskt eller läggas i lägenhetens brevlåda.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om dennes 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.

20 § Upplåtelse av lägenheten i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

Föreningen har rätt att ta ut en avgift för upplåtelse av lägenhet som hyrs ut i andra hand enligt 5 §.

21 § Inrymmande av utomstående personer

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

22 § Användande av lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

23 § Betalning av insats innan tillträde av lägenhet

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska 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 skadestånd.

Uppsägning av en bostadsrättshavare

24 § Föreningens rätt att säga upp en bostadsrättshavare

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar från förfallodagen
2. Om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. Om lägenheten används i strid med 21 § eller 22 §
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 ska iakttas enligt 17 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 19§ och denne 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
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet, eller likartad verksamhet vilken utgör eller ingår i;
 - a. brottsligt förfarande
 - b. tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

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

25 § Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Uppsägning som avses i 24 § punkt 2, 3 eller 5 till 7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i 24 § punkt 2 får inte heller ske om

bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 24 § punkt 1 till 3 eller 5 till 7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 24 § punkt 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 24 § punkt 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 24 § punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

26 § Återvinning vid försenad betalning

Är nyttjanderätten enligt 24 § punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas inom tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

27 § Skyldighet att avflytta

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 24 § punkt 1, 4 till 6 eller punkt 8 är denne skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 26 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 24 § angiven orsak, får denne bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare.

28 § Skadestånd vid uppsägning

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

29 § Uppsägning av bostadsrättshavare

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning, i fall som avses i 24 §, ska bostadsrätten säljas på offentlig auktion snarast om inte föreningen,

bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Offentlig auktion ska hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

Styrelse och revisorer

30 § Styrelse och revisorer

Styrelsen består av minst tre och högst sju 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 även make/maka till medlem eller närstående som varaktigt sammanbor med medlem väljas. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

En ledamot från styrelsen ska väljas till representant i Intresseföreningen Friluftstaden.

31 § Styrelsens beslutsföret

Styrelsen konstituerar sig själv. 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 ordföranden. Dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsföret minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av den eller de som styrelsen utsett till firmatecknare.

32 § Årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december. Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorn senast åtta veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning, förvaltningsberättelse och kopia på samtliga protokoll från styrelsemöten.

Revisionsberättelsen ska vara klar senast tre veckor före föreningsstämma.

Årsredovisning ska göras tillgänglig för medlemmarna senast två veckor innan föreningsstämma.

33 § Styrelsens ansvarsbegränsning

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.

34 § Revisorer och suppleanter

Revisorerna ska vara en till tre, vilket också gäller suppleanterna. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast sex veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmar minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet ska förekomma till behandling.

Valberedning

35 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen minst två ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag sträcker sig fram till dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits. Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.

Föreningsstämma

36 § Kallelse till föreningsstämma och meddelanden till medlemmar

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 37 § ska anges i kallelsen. Denna ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, postbefordran eller via e-post. Detta ska ske tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie respektive extra föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås genom utdelning, postbefordran av brev eller via e-post.

37 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång. För att ett visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma ska kunna anges i kallelsen till denna, ska ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast den 15 februari eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma, dock senast åtta veckor innan föreningsstämma.

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma:

1. Stämmans öppnande

2. Val av ordförande
3. Anmälan av styrelseordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd och upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordförande justera dagens protokoll och fungera som rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens redovisningshandlingar
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av balans- och resultaträkningar
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden:
 - a. till styrelsen
 - b. till revisorer
 - c. till övriga
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning och sammankallande
17. Motioner och övriga ärenden
18. Avslutning

38 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det, eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. Kallelse ska utfärdas inom två veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden, enligt punkt 1 till 8 ovan samt punkt 18, endast förekomma de ärenden enligt 37 § för vilka extrastämma blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

39 § Medlems rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst vilket också gäller om de har flera bostadsrätter.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska uppvisa en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make/maka eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen samt medlems föräldrar, syskon eller myndiga barn får vara ombud. Som ombud är det endast tillåtet att företräda en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

40 § Protokoll från föreningsstämma och extra stämma

Det justerade protokollet från föreningsstämma eller extra stämma ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

41 § Stadgeändring och majoritetskrav

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltig om samtliga medlemmar är närvarande och är helt överens om förändringen.

Om inte alla medlemmar är eniga eller närvarande krävs två på varandra följande föreningsstämmor. Vid den andra stämman måste de nya stadgarna antas av minst två tredjedels majoritet av de röstande. Om inte tillräcklig majoritet uppnås vid den andra stämman faller förslaget.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas fordras att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltig endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Fondavsättning

42 § Fondavsättning till fond för yttre underhåll

Fondavsättning till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 1,0 % av byggnadernas taxeringsvärde i enlighet med antagen underhållsplan.

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

Vinst

43 § Vinst

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

Upplösning och likvidation

44 § Upplösning och likvidation

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

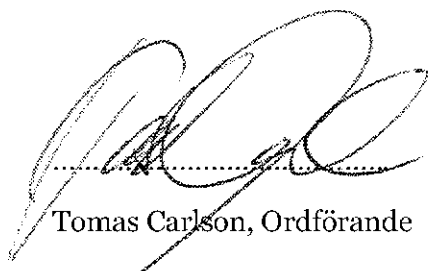
Övrigt

45 § Övrigt

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

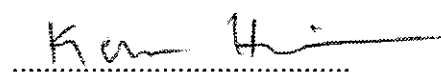
.....

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 14 Maj samt åtföljande ordinarie föreningsstämma den 14 Juni 2018.



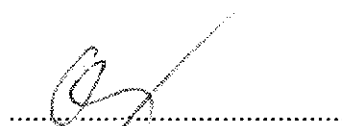
.....

Tomas Carlson, Ordförande



.....

Karin Härenstam, Ledamot



.....

Olof Hennig, Ledamot

Malmö den 25 juni, 2018