

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Rosendal

Firma, ändamål och säte

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rosendal. Föreningen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. 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 en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på så sätt styrelsen bestämmer. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

3 §

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. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten eller förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i lägenheten kan medlemskap nekas. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

Insatser och avgifter

4 §

Insats, 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 insats. Årsavgifterna betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Beslut om ändring av grund för årsavgift skall fattas av föreningsstämman.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

- Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och får uppgå till högst 2,5 % av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten för ansökan.

- Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1 % av prisbasbeloppet som gäller vid underrättelse av pantsättningen.
- Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren och får uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av året, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

5 §

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten vid gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ledningar för avlopp, värme, gas el och vatten – till de delar som befinner sig i inne lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Till ytterdörr hörande handtag ringklocka och lås inklusive nycklar; ytskick och karm. Bostadsrättsinnehavaren svarar även för all målning av insidan av ytterdörren. Utsidans utseende får ej ändras utan tillstånd av styrelsen.
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Lister, foder och stuckaturer.
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar.
- I frågan om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning.
- För sådant som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med svarar bostadsrättsinnehavaren.
- Ventiler till ventilationskanaler
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- Brandvarnare
- Fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt rörliga delar med målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong – eller altandörr
- Ventilationskanal skall hållas fri (fläkt får ej monteras på ventilationsstam eller fasadkanal utan tillstånd från styrelsen)

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

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- Inredning, belysningsarmaturer
- Vitvaror, sanitetsporslin
- Klämring runt golvbrunn
- Rensning av golvbrunn
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler

- Ventilationskanal skall hållas fri, fläkt får ej monteras på ventilationsstam eller fasadkanal utan tillstånd
- Elektrisk handukstork

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

- Vitvaror
- Köksfläkt och ventilationsdon, fläkt får ej monteras på ventilationsstam eller fasadkanal utan tillstånd, ventilationsstam och fasadkanal skall hållas fria
- Disk- och tvättmaskin inklusive anslutningar och vattenledning
- Krana och avstängningsventiler

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

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

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

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättsinnehavaren för renhållning och snöskottning.

Har lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättsinnehavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i frågan om sådant utrymme. Förråd, garage eller annat lägenhetskomplement får inte användas till annat än vad ändamålet föreskriver.

6 § Avhjälpande av brist

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

7 § Försäkring

Bostadsrättshavaren skall ha gällande hemförsäkring. Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna den hemförsäkring som krävs för bostadsrätter och är skyldig att uppvisa bevis på betald försäkring på anmodan.

8 §

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

9 §

Föreningsstämman 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.

10 § Ingrepp och ändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

11 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hens hushåll, gäster, någon annan som hen inrymt i lägenheten eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

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

12 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas 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.

13 § Andrahandsupplåtelse

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

Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

14 § Inrymma utomstående

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

15 § Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

16 § Förverkande av nyttjanderätten

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem.
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- 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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och hen inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket 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.

17 § Rättelse

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen 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.

18 §

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

19 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Föreningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelsen

20 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

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

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen i sin helhet - av två styrelseledamöter i förening.

21 § Sammanträde

Ordförande skall se till att sammanträde hålls när så behövs.

22 § Protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

23 § Styrelsens beslutsföret

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 ordförande biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsföret minsta antalet ledamöter är närvarande.

24 §

Styrelsen eller firmatecknaren får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till - eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

25 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på så sätt som avses i Dataskyddsförordningen (GDPR). Medlemsförteckningen skall innehålla datumet för en medlems inträde och utträde i föreningen. Den som önskar ta del av utdrag ur medlemsförteckningen äger rätt till detta. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

26 §

Föreningsstämman skall välja en eller två revisorer samt en eller två revisorssuppleanter. Revisorerna och suppleanterna väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma till nästkommande ordinarie föreningsstämma.

Räkenskaper och revision

27 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna årsredovisningen till revisorerna.

28 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

29 §

Styrelsen ska hålla årsredovisningen tillgänglig för medlemmarna senast två veckor innan föreningsstämman.

Föreningsstämma

30 §

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

31 § Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 1 februari.

32 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligt begär det hos styrelsen med tydligt angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

33 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer samt övriga arvoden och ersättningar.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Övriga frågor, ej beslutsfattande
19. Avslutande

34 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelsen skall utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

35 § Rösträtt

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

36 § Ombud och biträde

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde, biträdet har yttranderätt.

37 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna 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 erfordras särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

38 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

39 § Protokoll vid föreningsstämma

Protokoll skall föras vid föreningsstämman och hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

40 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Fonder

41 §

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Vinst

42 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Upplösning och likvidation

43 §

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

Övrigt

44 §

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