

WINNEHÅLLSFÖRTECKNING OM FÖRENINGEN

§ 1 Föreningens namn, Säte och ändamål

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 2 Medlemskap och överlåtelse

§ 3 Medlemskapsprövning –
juridisk person

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 4 Insats och årsavgift

§ 5 Årsavgiftens beräkning

§ 6 Överlåtelse, upplåtelse och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

§ 7 Dröjsmål med betalning

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 8 Styrelse

§ 9 Firmateckning

§ 10 Beslutsför

§ 11 Revisorer

§ 12 Räkenskapsår

§ 13 Årsredovisning

§ 14 Ärenden på ordinarie
föreningsstämma

§ 15 Kallelse till föreningsstämma
och andra meddelanden

§ 16 Medlems röst

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 17 Bostadsrättshavarens ansvar

§ 18 Ytterligare installationer

§ 19 Brand- och
vattenledningsskador

§ 20 Felanmälan

§ 21 Vanvård

§ 22 Övriga anordningar

§ 23 Förverkandegrunder

§ 24 Förändring i lägenhet

§ 25 Användning av bostadsrätten

§ 26 Sundhet, ordning och gott
skick

§ 27 Andrahandsupplåtelse

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 28 Underhåll

§ 29 Fonder

§ 30 Upplösning av föreningen

§ 31 Tolkning

§ 32 Stadgeändring

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämmor

_____ och _____

Firmatecknare

Namnförtydligande

Firmatecknare

Namnförtydligande

OM FÖRENINGEN

§ 1 Föreningens namn, Säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Rosenhäll. Föreningens styrelse har sitt säte i Trelleborgs kommun, Skåne län.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler till nyttjande av och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som kompletterat till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 2 Medlemskap och överlåtelse

En innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Planerade överlåtelser ska anmälas till styrelsen, och styrelsen beredas tillfälle för syn av lägenheten.

§ 3 Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 4 Insats och årsavgift

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska alltid bestämmas av föreningsstämma.

§ 5 Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

§ 6 Överlåtelse, upplåtelse och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen kan ta ut en upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andra-hands upplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista dagen före varje ny månads början. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andel, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften, ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, konsumtionsvatten, TV, bostadsrättstillägg, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet (bostadstillägg).

§ 7 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 8 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter, minst en styrelsesuppleant och högst tre. Varje år väljs lägst två och högst tre styrelseledamöter och lägst en och högst fem styrelsesuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och kassör.

§ 9 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

§ 10 Beslutsför

Styrelsen är beslutsför när lägst tre styrelseledamöter är närvarande.

§ 11 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer jämte en revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden från till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 12 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 13 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

FÖRENINGSSTÄMMAN

§ 14 Ärenden

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. närvarorätt
4. val av en eller två justeringsmän
5. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning

6. fastställande av dagordningen
7. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
8. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
10. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
11. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
12. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
13. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
14. val av valberedning
15. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 15 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen skall utfärdas tidigast sex veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före. Kallelsen till föreningsstämma skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post. Andra meddelanden till medlemmarna utdelas på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev, eventuell webbplats eller via e-post.

§ 16 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lagen eller genom ombud. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämma.

BOSTADSRÄTTSPRÅG

§ 17 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska med egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick och även ansvara för delade underhålls- och reparation skyldigheter. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- beklädnad på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att återställa beklädnaden på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster.
- till ytterdörr hörande målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, samt till balkong- eller altandörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för dörrens utsida.
- innerdörrar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är synliga i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, uttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- fuktisolerande skikt
- inredning och sanitetsarmatur
- vattenrör och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

§ 18 Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

§ 19 Brand- och vattenledningsskador

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

§ 20 Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen ansvarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

§ 21 Vanvård

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 eller om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler eller om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 23 så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad, bostadsrättsföreningen har även rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

§ 22 Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter

styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar.

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

§ 23 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande;

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. Olovlig upplåtelse i andra hand
om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. Annat ändamål
om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. Inrymma utomstående
om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,
6. Ohyra
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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
7. Vanvård, störningar och liknande
om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,
8. Vägrat tillträde
om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs,

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

11. Olovliga åtgärder

om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 24 första eller andra stycket.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

§ 24 Förändring i lägenhet

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

- Ingrepp i bärande konstruktion och ledningssystem
- Ändring av planlösning
- Byte av fönstertyp eller glas typ
- Installation av bastu eller spa
- Montering av balkonginglasning
- Utföra åtgärder som påverkar gemensamma utrymmen eller områden
- Sätta upp permanenta skyltar eller reklam utan styrelsens godkännande

Bostadsrättshavaren ska lämna en skriftlig ansökan till styrelsen, där planerade förändringar och detaljer om arbetet ska beskrivas.

Om styrelsen inte svarar inom skälig tid, kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden för beslut.

Alla installationer som innebär förändringar av vatten, avlopp, el eller ventilation kräver styrelsens godkännande.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att arbetet utförs enligt gällande byggregler och standarder. Konsekvenserna vid otillåtna förändringar kan innebära att styrelsen kan kräva återställning till ursprungligt skick om bostadsrättshavaren genomför förändringar utan tillstånd. I Grova fall kan föreningen säga upp bostadsrättshavaren.

§ 25 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 26 Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Det som hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Garaget får endast användas till förvaring av motorfordon. Ohyra är ej tillåtet i lägenheten.

§ 27 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 28 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

§ 29 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 30 Upplösning av föreningen

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

§ 31 Tolkning

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

Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

§ 32 Stadgeändring

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. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.