

STADGAR

för

BRF ROSENGÅRDEN, VALLENTUNA

Organisationsnummer 716000-1116

	<u>Rubrik</u>	<u>Sidan</u>
1 §	Firma och ändamål	2
2 §	Medlemskap	2
3 §	Avgifter	2
4-8 §	Överlåtelse av bostadsrätt	3
9-15 §	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	4
16-17 §	Förverkande	7
18-23 §	Styrelse och revisorer	7
24-29 §	Föreningsstämman	9
30 §	Fonder	11
31 §	Utdelning, upplösning och likvidation	11
32 §	Stadgeändring	11
33 §	Övrigt	11

Firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rosengården. Styrelsen har sitt säte i Vallentuna.

Föreningen har till ändamål:

- att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lokaler mot ersättning och utan tidsbegränsning.
- att i lämplig omfattning tillhandahålla servicefunktioner såsom restaurang.
- att främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Medlemskap

2 §

Medlemskap kan beviljas fysiska personer, från och med 55 års ålder. Samma begränsning gäller maka/make eller annan person som stadigvarande ska nyttja bostadsrätten.

Fråga om antagande av medlem i föreningen avgörs av föreningens styrelse. Ansökan om medlemskap ska göras skriftligen och vara försedd med sökandens namnunderskrift. Styrkt kopia av förvärvshandling ska bifogas ansökan. Medlemskap erhålls i samband med upplåtelse av bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bosättningskrav. Om förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten och vara skriven där, ska föreningen vägra medlemskap,

Avgifter

3 §

Årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad är föreningens kostnader för lägenheten och dess avsättning till fonder. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för hushållsel ska erläggas efter förbrukning.

I årsavgiften ska ingå en fast avgift för servicefunktioner för varje i lägenheten stadigvarande boende person, dock utgår alltid en avgift per lägenhet för servicefunktionerna under den tid då lägenheten ej bebos.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5% och pantsättningsavgiften till högst 1,5% av gällande prisbasbelopp.

Köparen av bostadsrätten betalar överlåtelseavgiften. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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 hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Hyra för parkering-garageplats med eller utan motorvärmare fastställs av styrelsen.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen beslutar.

Överlåtelse av bostadsrätt

4 §

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt till köpeskillning som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som anges i 2 §.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om detta. Styrkt kopia av förvärvshandling ska bifogas.

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska skriftligen upprättas och skrivas under av säljare och köpare. Avtalet ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillningen. Motsvarande gäller överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva till annan än medlem.

Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får bostadsrätten utövas och lägenheten tillträdas endast om villkoren för medlemskap enligt 2 § uppfylls.

5 §

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får inneha bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

6 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens maka/make, får inträde i föreningen inte vägras makan/maken. Detta äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt övergått till närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om andel i bostadsrätt får sådan efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende.

7 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, inte antagits som medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

8 §

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt bestämmelserna i Bostadsrättslagen.

Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

9 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även uteplats om sådan ingår i överlåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak och fast inredning i kök, badrum och övriga utrymmen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- 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 åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag 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:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- 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

Bostadsrättshavaren svarar inte för målning av ytterfönster eller för underhåll av de stamledningar för avlopp, värme, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren får inte utföra målning eller annan förändring av fasader.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller är gäst i hushållet eller vistas i lägenheten av annat skäl, till exempel utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

Detta gäller i tillämpliga delar om ohyra förekommer i lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar inte för skada på lägenhetens inre, om skadan utan hans vållande orsakats av brist i föreningens fastighet, och bostadsrättshavaren själv inte brustit i omvårdnad.

10 §

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, göra förändring i lägenheten och till lägenheten hörande uteplats. Avsevärd förändring får dock göras endast efter tillstånd av styrelsen eller föreningsstämma under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Som avsevärd förändring räknas alltid sådan förändring som kräver byggnadslov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om sådant.

1. Ingrepp i bärande konstruktion,
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
3. Installation eller ändring av anordning för ventilation, eldstad, rökkanal eller annan påverkan på brandskyddet, eller
4. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

11 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt följa de ”Trivsselföreskrifter” (ordningsföreskrifter) föreningen utfärdar.

Bostadsrättshavaren ansvarar för allt vad som åligger honom själv och för dem vilka han svarar enligt § 9.

12 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra arbete som behöver göras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på styrelsens begäran hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion. Underlåter bostadsrättshavaren att göra detta, när föreningen har rätt därtill, kan tingsrätten besluta om handräckning.

13 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke upplåta lägenheten i andra hand. Ansökan om tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand ska skriftligen ansökas om hos styrelsen. I ansökan ska framgå till vem, av vilket skäl och under hur lång tid medlemmen önskar upplåta lägenheten i andra hand. Andrahandsupplåtelse är inte tillåten till person yngre än 55 år.

14 §

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

15 §

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

Förverkande

16 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts ärförverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala upplåtelseavgift, insats, månadsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med § 14 och 15.
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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 11 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som åligger bostadsrättshavare.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 12 och inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen 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 därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
9. Om bostadsrättshavaren utfört en renoveringsåtgärd i lägenheten utan att ha haft tillstånd från vare sig styrelsen eller hyresnämnden. Styrelsen måste dock, inom två månader från kännedom om den otillåtna renoveringsåtgärden, ha anmanat bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

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

17 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavare till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för de kostnader som föreningen i samband härmed kan åsamkas.

Styrelse och revisorer

18 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för en tid av två år.

Till styrelseledamot eller suppleantkan förutom medlem även väljasperson som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja en (1)

ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening. Två eller flera personer från samma hushåll får inte inneha styrelseuppdrag samtidigt.

19 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter 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 ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

Styrelsens åligganden:

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

20 §

Föreningens räkenskaper omfattar kalenderår. Styrelsen ska senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisning bestående av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

21 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder avseende sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning av föreningens fasta egendom.

22 §

Revisorerna ska vara två jämte två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisorerna ska avge sin revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

23 §

Nomineringskommittén ska bestå av tre föreningen fast boende ledamöter, varav en ska vara sammankallande. Ledamöterna väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Kommittén nominerar självständigt funktionärer till styrelse, revisorer och nomineringskommitté.

Kommittén föreslår arvode till styrelse och revisorer.

Nomineringen av ledamöter och förslag till arvode ska åtfölja kallelse till ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämman

24 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före maj månads utgång.

25 §

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

26 §

Medlem som önskar att visst ärende behandlas vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 mars.

27§

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om styrelsens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvoden åt styrelse och revisorer.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Ärenden enligt § 26.
17. Tillsättande av nomineringskommitté.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

28 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om förekommande ärenden och utfärdas genom kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor, dock tidigast sex veckor före föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

29 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar medlem flera bostadsrätter har denne endast en röst. Röstberättigade är de medlemmar som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem kan utöva sin rösträtt genom ombud som får vara:

- annan medlem
- make/maka
- sambo, partner
- myndigt barn
- syskon
- god man

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem får medföra ett biträde vars uppgift är att hjälpa och stötta medlemmen. Biträdet har yttranderätt men inte rösträtt.

Fonder

30 §

Inom föreningen finns fond för underhåll av fastigheten.

Till fonden för underhåll av fastigheten ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,45 % av fastighetens taxeringsvärde eller enligt underhållsplan.

Utdelning, upplösning och likvidation

31 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret. Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Stadgeändring

32 §

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 får 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 går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Övrigt

33 §

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

Dessa stadgar har tagits vid ordinarie föreningsstämma 2024-05-15 och vid extra föreningsstämma 2024-06-11.



Per Halldén
Ordförande



Norman Klaussen
Sekreterare