

Brf Tyresö Trädgårdar
Org.nr. 769625-3744

STADGAR för Bostadsrättsföreningen Tyresö Trädgårdar
Antagna den 2019-05-23

§1 Föreningsnamn

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tyresö Trädgårdar.

§2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanentboende åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Lokaler inom bostadsrättsföreningen, exempelvis övernattningslägenheter, får inte användas till varaktigt boende, undantaget visstidshyra godkänd av styrelsen.

§3 Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. Kommun och landsting får ej vägras medlemskap.

§4 Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

§5 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§7 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om de ärenden som ska förekomma.

Handwritten signatures and initials in blue ink:
Top right: Two signatures, one appearing to be "me" and another more complex.
Bottom right: The word "företag" written vertically, with "fö" on the left and "retag" on the right.
Below "företag": The initials "gm" and "tl".

Kallelse till stämma ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma, och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgänglig senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, e-post eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmar anslås via föreningens elektroniska plattformar, tex wallpads.

§8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

- 1) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 2) Godkännande av röstlängden
- 3) Val av en eller två justeringsmän
- 4) Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
- 7) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen, samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
- 8) Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
- 9) Frågan om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna
- 10) Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
- 11) Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
- 12) Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
- 13) Val av valberedning
- 14) Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämma enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

Motioner till föreningsstämma skall vara styrelsen tillhanda senast 28 februari.

§9 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 lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdats. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att även annan än annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, a signature below it, and the initials 'am TL' at the bottom.

vara biträde eller ombud. Biträde har yttranderätt.

§10 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter, med högst fyra styrelsesuppleanter. Hälften av styrelseledamöterna väljs för två år vartannat år. Samtliga suppleanter väljs årligen.

Styrelsen är beslutsför om fler än hälften av styrelseledamöterna är närvarande. För giltigt beslut krävs då enhällighet. Styrelsen skall bemanna utifrån arbetsområden beslutade på konstituerande styrelsemöte för var kommande mandatperiod (exempelvis kommunikation, förvaltning, kassör, ordförande osv). Dessa arbetsområden används som rubriker valberedningen ska använda sig av i arbetet med att finna lämpliga kandidater för kommande mandatperiod. Styrelseledamot behöver inte vara medlem i föreningen.

§11 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

Revisorn/revisorerna ska senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma avge revisionsberättelse till styrelsen.

§12 Årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fastställas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens utgifter, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Betalas inte avgiften i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen från förfallodagen till dess full betalning sker.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Bostadsrättslokaler erlägger, utöver årsavgift enligt ovan, vid var tid fastställd fastighetsskatt till den del fastighetsskatten belöper på bostadsrättslokalen. Fastighetsskatten betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje nu månads början, om inte styrelsen beslutar om annat. Betalas inte fastighetsskatten i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen från förfallodagen till dess full betalning sker.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page, including a large signature, 'PR', 'AIS', 'an', and 'TL'.

§13 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning efter beslut av styrelsen.

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2.kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2.kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut med belopp som får uppgå till maximalt 10 % årligen av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning, enligt 2.kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Upplåts en bostadsrätt under en del av ett år, får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

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

§14 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 samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§15 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 enligt § 14. Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska avsättas i dispositionsfonden.

§16 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet, inklusive bekostande av åtgärnderna. Bostadsrättshavaren bör teckna en försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls. Och reparationsansvar enligt lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation, lås, ventilationsfilter och mottagare för inkommande bredband. Bostadsrättsföreningen tillhandahåller tydliga anvisningar vid förändring i bad-, dusch- och wcutrymmen, då dessa är byggda med en ovanlig teknik. Anvisningar gällande dessa ovan nämnda installationer ska begäras från styrelsen, tillsammans med godkännande, före påbörjat arbete.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötsel av marken.

Bostadsrättshavaren har samma underhålls- och reparationsansvar för förråd som för lägenheten enligt dessa stadgar.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats/mark, svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning och övrigt underhåll av balkonger/altaner/uteplatser utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner och med anvisade produkter. Mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att sköta enligt bostadsrättsföreningens anvisningar.

Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- 1) Ytskikt på rummets väggar, golv och tak, jämte den underliggande behandling som krävs för fackmässigt utförande.
- 2) Icke bärande innerväggar.
- 3) Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten, inklusive armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m. inkl packning), vattenledningar, och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning, från och med lägenhetens avstängningsventil.
- 4) Klämring runt golvbrunn, samt rensning av golvbrunn och vattenlås.
- 5) Elburen golvvärme.
- 6) Spiskåpa och ventilationsdon.
- 7) Glas i fönster och dörrar.
- 8) Lägenhetens ytter- och innerdörrar, med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn, beslaglås, nycklar m.m.


PK
an
iAd
TL

- 9) Ventilationsfilterkassett under radiatorer i yttervägg.
Bostadsrättsföreningen kan lämna anvisning om vilket filter som ska användas vid byte och hur detta skall utföras.
- 10) Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
- 11) Brandvarnare.
- 12) Router och dataledningar för IP-TV och IP-telefoni.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt lag eller dessa stadgar.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

§17 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder 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.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature at the top right, and several smaller initials (UN, PH, AM, TL, etc.) at the bottom right.

§18 Tillträde till bostadsrätten

Bostadsrättshavaren är skyldig att efter överenskommelse lämna tillträde till lägenheten, till bostadsrättsföreningens företrädare, vid behov av tillsyn, behov av att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svara för, eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick. Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken..
Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid Kronofogdemyndigheten.

§19 Förändring i lägenhet

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

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

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Vid förändring, underhåll, eller reparation i våtrum i lägenhet krävs särskilt tillstånd från styrelsen. Entreprenör ska före påbörjade ingrepp signera information om hur våtrummen är byggda, och entreprenör med relevant certifiering måste anlitas. Efter avslutat arbete ska entreprenör lämna intyg, detta ska arkiveras av bostadsrättshavaren med kopia hos styrelsen.

§20 Användning av bostadsrätten

Vid användning av bostadsrätten 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 skäligen inte bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa skyldigheter fullgörs också av de som hör till hushållet, de som besöker som gäst, någon som är inrymd eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Dessa 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

Wm [Signature]
[Signature]
[Signature] TL

är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§21 Upplösning av föreningen

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

§22 Uthyrning i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande, om styrelsen ger sitt samtycke.

Tidsbegränsat tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd ges för maximalt 12 månader, med möjlighet till förlängning i 12 månader därefter. Ansökan om förlängning av tillstånd ska godkännas av styrelsen.

Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem. Avgift för andrahandsuthyrning kan komma att tas ut i enlighet med §13.

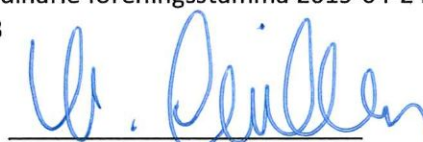
Övrigt

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

Stadgarna antagna genom beslut på Ordinarie föreningsstämma 2019-04-24
och Extra föreningsstämma 2019-05-23



Staffan Vogel



Matilda Lindberg



Elisabet Mellström



Therese Lagerlöf



Anders Åhlund



Stratos Capiotis



Patrik Eriksson