

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSENBOM

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Rosenbom. Föreningen har till ändamål att medlemmarnas ekonomiska intressen tillvaratagas genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

3 §

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.

INSATS OCH AVGIFTER

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före nästkommande kalendermånad om inte styrelsen beslutat annat.

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

För tillkommande nyttighet som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar bestämmes särskilda avgifter av styrelsen. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkt för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

5 §

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavare som överlåter sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett.

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

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

6 §

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

7 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till 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 ingår i bodelningen 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.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

8 §

Den som en bostadsrätt 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 skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt underårig fysisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, kan vägras medlemskap i föreningen.

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

Styrelsen skall även verka för att säkra föreningens förvaltning och fortbestånd.

Detta kan ske genom att vägra medlemskap för personer som kan antas sakna potential eller vilja att fullgöra sin roll som medlem i föreningen.

9 §

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

10 §

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

Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådana fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten till skälig ersättning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

11 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande disponibla utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens :

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.

- inredning och utrustning - såsom:

- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledning.

Ifråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning.

I fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast från och med lägenhetens undercentral.

- klenspänningsinstallationer (såsom Kabel-TV installation och ringledning)
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster om inte föreningen beslutar annat i samband med att den genomför väsentliga underhållsarbeten.
- Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.
- Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.
- I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.
- Om olycka förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.
- Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.
- Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m m.

12 §

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

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Förändringar av lägenhetens fasta elinstallation får endast utföras av behörig elinstallatör.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

13 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och att ha en gällande hemförsäkring. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den 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.

14 §

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i 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 skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätt som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan myndighet besluta om handräckning.

15 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

16 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten.

17 §

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.

18 §

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträds med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

19 §

Nyttjanderätt till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträds är, med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen är 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 honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka från förfallodagen,
 - 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
 - 3) om lägenheten används i strid med 16 § eller 17 § och avvikelsen är av avsevärd betydelse eller till men för föreningen eller medlem i föreningen,
 - 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 skäligt 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 skall iakttas enligt 13 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
 - 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14 § och han 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, samt
 - 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en väsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- Nyttjanderätt är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

20 §

Uppsägning som avses i 19 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I frågan om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 inte ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

21 §

Är nyttjanderätt förverkad på grund av förhållande som avses i 19 § första stycket 1-3 eller 5-7 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 19 § första stycket 4 eller 7 eller inom två månader vad avser 19 § första stycket 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

22 §

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 19 § första stycket 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 någon annat sätt.

23 §

Är nyttjanderätt enligt 19 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften, 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 senast tolfte vardagen 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 tre veckor från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

24 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19 § första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 23 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 19 § första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

25 §

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

26 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 19 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer 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 skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordas av tingsrätten.

STYRELSE OCH REVISORER

27 §

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot eller suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens fastighet. Valbar är myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

Dock kan myndig person, som är eller har bemyndigande från bostadsrättshavare, väljas även om personen inte är bosatt i föreningens fastighet.

Detta gäller även myndig person som representerar en förening, företag eller motsvarande som innehar bostadsrätt i denna bostadsrättsförening. Om föreningen har statliga bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

28 §

Styrelsen har sitt säte i Karlskrona.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. 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 beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

29 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 jan - 31 dec. Före 15 februari varje år, skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

30 §

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.

31 §

Revisorerna skall vara en till tre personer där en av dessa väljs till huvudrevisor av föreningsstämman. Noll till tre revisorssuppleanter får väljas. Om det valts endast en revisor skall minst en revisorsuppleant väljas. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma in till nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Om föreningen har statliga bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

32 §

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 3 mars. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuella gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

33 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före mars månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före februari månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

34 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.

35 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordning.
- 3) Val av ordförande.
- 4) Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Fastställande av inkomst- och utgiftsstat för kommande år.
- 13) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 14) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant.
- 17) Val av valberedning.
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33 §.
- 19) Stämmans avslutande.

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

36 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärende som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 33 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman. Andra meddelande till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning.

37 §

Vid föreningsstämman 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 skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

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

38 §

Det justerade protokollet från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman

39 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fonder för yttre resp. inre underhåll.
- Dispositionsfond.

Till ovanstående fonder bör årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 1 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

VINST

40 §

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

41 §

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

ÖVRIGT

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma:

Den 8 / 3 2005



Firmatecknare

Firmatecknare

Den 14/3 2006



Firmatecknare

Firmatecknare