STADGAR FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ROSENTORP

I VELLINGE

...05.06.17..... registrerades
stadgar, stadgeändring av
Bolagsverket
Terése Sjöblt

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Rosentorp i Vellinge

Föreningens firma och ändamål.

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rosentorp i Vellinge

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen kan även omfatta mark som ligger i anslutning till ett hus, om marken skall nyttjas tillsammans med huset eller en del av huset.

Säte

§ 2 Föreningen skall ha sitt säte i Vellinge kommun.

Bostadsrätt och bostadsrättshavare

§ 3 Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 4 Fråga om medlemskap i föreningen avgörs av styrelsen. Inträde kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Upplåtelse

§ 5 Bostadsrätt upplåts skriftligen.

Övergång av bostadsrätt

§ 6 Bostadsrättshavare, som vill överlåta sin bostadsrätt, skall upprätta skriftlig överlåtelsehandling med iakttagande av de formkrav som föreskrivs i bostadsrättslagen (BRL) 6 kap, 4 §.

En överlåtelse är därutöver under vissa förutsättningar ogiltig (BRL, 6 kap, 5 §).

Har en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person får dock under vissa förutsättningar utöva bostadsrätten under en begränsad tid utan att vara medlem (BRL, 6 kap, 1 §).

Även dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten, trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet, får föreningen uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt regler i BRL (8 kap).

§ 7 Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan godta honom eller henne som bostadsrättshavare. En juridisk person, som inte är en kommun eller landstingskommun, kan dock vägras inträde.

Om en bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när en bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras inträde, såvida inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

§ 8 Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning enl. regler i BRL (8 kap).

Avsägelse av bostadsrätt

§ 9 Bostadsrättshavaren får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§10 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.

Om en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

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

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

§ 13 Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt § 15 tredje stycket. Bostadsrättshavaren får ej installera subwooferhögtalare eller liknande högtalare i lägenheten.

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

§ 14 Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i § 10 andra stycket.
Samtycke behövs dock inte:
1/ om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt BRL 8 kap. av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2/ om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

En annan juridisk person som innehar en bostadslägenhet med bostadsrätt får upplåta hela lägenheten i andra hand om styrelsen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

En bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten får upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 15 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten, glas i fönster och dörrar, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, 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 vattenarmatur eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Till det inre räknas också mark som ligger i anslutning till lägenheten avsedd att användas som komplement till lägenheten och som omfattas av bostadsrättsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för rensning av golvbrunnsticket ända ut till stammen. Bostadsrättshavaren svarar även för sanitetsvaror och kranar i bostaden. För reparationer på grund av brand- eller 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. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sägs bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 16 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

När lägenheten skall tvångsförsäljas enl. BRL är lägenhetsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten förordna om handräckning.

§ 17 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 tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 18 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen 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 efter förfallodagen.

2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

3. Om lägenheten används i strid med § 10 eller § 12.

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 huset.

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 bostadsrätts-

havare.

6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 16 och han 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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i denna § första stycket punkt 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

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

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

§ 19 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 18 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 det föreningen fick reda på om förhållande som avses i § 18

första stycket punkt 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den fick reda på förhållande som avses i § 18 första stycket punkt 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 18 första stycket punkt 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 något annat sätt.

§ 20 Är nyttjanderätten enligt § 18 första stycket punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och 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 fjorton vardagar från den dag bostadsrättshavaren sades upp.

§ 21 Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i § 18 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 20. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan i § 18 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.

§ 22 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 18 skall bostadsrätten tvångsförsäljas enl. föreskrifter i BRL, (8 kap), 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 skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 23 Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på sådana avgifter som avses i BRL (7 kap, 14 §, första stycket). Sådan panträtt som avses i första stycket har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten, om inte annat följer av BRL (7 kap, 31 §).

Styrelse och revisorer

§ 24 Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits för andra räkenskapsåret efter valet. Första gången väljs dock hälften eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Vid val av flera suppleanter skall anges i vilken ordning dessa skall inträda.

§ 25 Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen utser inom sig högst fyra firmatecknare att två i förening teckna föreningens firma.

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av styrelseledamöterna är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Vid styrelsens sammanträde skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser till det.

Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras betryggande.

§ 26 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 jan - 31 dec. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma dock senast före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning som skall omfatta resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 27 Styrelsen skall planera underhållet i föreningens fastighet och genomförandet av detta och årligen genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet.

§ 28 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller besluta om till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 29 Inom föreningen skall finnas två ordinarie revisorer med högst två revisorssuppleanter. Dessa väljs på förenings-stämma för ett år i taget. Vid val av flera revisorssuppleanter skall anges i vilken ordning dessa skall inträda.

Revisorerna skall löpande granska föreningens räkenskaper, kassa och verifikationer.

Revisionsberättelsen skall avges varje år senast 2 veckor före ordinarie föreningsstämma, dock senast den 31 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Årsredovisningen, revisionsberättelsen, revisorernas anmärkningar samt styrelsens förklaring däröver skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Föreningsstämma

§ 30 Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.
Extra stämma hålls då styrelsen eller då revisor finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade

skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 31 Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast siste februari eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§ 32 På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare.
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och röstlängd.
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet.
6. Fastställande av dagordning.
7. Fråga om kallelse behörigen skett.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse, eventuella anmärkningar och styrelsens förklaring däröver.
10. Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkningen.
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.

15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.

16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden som angivits i kallelsen till stämman.

18. Stämmans avslutande.

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

§ 33 Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall ske till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom post-befordran senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma, dock tidigast 4 veckor före stämman.

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

§ 34 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst tillsammans.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, närstående, sambo eller annan medlem får vara ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt.
Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.
Endast medlemmens make, närstående, eller annan medlem får vara biträde.
Med närstående avses i tredje och femte styckena förutom make eller sambo, föräldrar, syskon och barn.

§ 35 Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den ordföranden utsett därtill.

I fråga om protokollets innehåll gäller:
1. Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras betryggande.
2. Röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet.
3. Stämmans beslut skall föras in i protokollet.
4. Om omröstning har skett skall resultatet anges i protokollet.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Valberedning

§ 36 Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroende-uppdrag till vilka val skall förrättas vid föreningsstämma.

Avgifter

§ 37 Insats och årsavgift för lägenheten fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av förenings-stämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Årsavgift skall betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, el, renhållning eller vatten etc kan tas ut efter förbrukning.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp

motsvarande högst 2,5 % av gällande basbelopp enligt lagen om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättnings-avgift med högst 1 % av gällande basbelopp.

Fonder

§ 38 Inom föreningen skall finnas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas belopp enligt underhållsplan för att säkerställa medel att trygga det framtida underhållet i föreningens fastighet/fastigheter. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Allmänna bestämmelser

§ 39 Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

§ 40 I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt annan lag som berör föreningens verksamhet. Om tvingande bestämmelser i lagen, som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses gälla.

****

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma 2004-03-31 och den 2005-03-30.

Ordförande

.....

Styrelseledamot

Ina Mörck
.....