

Stadgar för

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSENDAL STÖRRE 26**

### **FIRMA OCH ÄNDAMÅL**

#### **§1**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsförening Rosendal Större nr 26

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i 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. Juridisk person kan vägras inträde i föreningen.

#### **§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 kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

### **INSATS OCH AVGIFTER**

#### **§4**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften ska betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Årsavgifter fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får högst uppgå till 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10% årligen av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren. Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

### **UPPLÅTELSE AV OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

#### **§5**

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen.

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

Bestyrkt kopia av förvärvshandlingen ska alltid bifogas anmälan/ansökan.

#### §6

När bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

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 ingått i bodelning 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 tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

### **RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

#### §7

Den som förvärvat bostadsrätt får inte vägras medlemskap om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren eller behörig företrädare för denne för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

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

#### §8

Har bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskiften eller liknande förvärv och har 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. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

#### §9

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtit till vägras medlemskap. Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

En överlåtelse är också ogiltig om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven enligt lag.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### § 10

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det gäller även mark om sådan ingår i upplåtelsen. 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 stamledningar, svagströmsanläggningar; i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp), och
- golvbrunnar, inner- och ytterdörrar samt glas och målning av bågar i inner- och ytterfönster; 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 har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som inrymts 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 ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand-eller vattenledningsskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, ska bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

### § 11

Bostadsrättshavaren får inte göra väsentlig förändring i lägenheten utan anmälan till styrelsen. En förändring får aldrig medföra bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt sätt och i förekommande fall enligt lag, rekommendationer och föreskrifter.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

### § 12

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

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

#### § 13

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om tillträde ska skickas till berörda bostadsrätthavare.

Om bostadsrätthavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt därtill, får föreningen hos myndighet hemställa om särskild handräckning.

#### § 14

En bostadsrätthavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrätthavaren ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälen till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrätthavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

#### § 15

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

#### § 16

Bostadsrätthavaren 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.

#### § 17

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

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

### **FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT**

#### § 18

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätthavaren till avflyttning:

1. om bostadsrätthavaren 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 eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
  3. om lägenheten används i strid med § 15 eller § 16,
  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 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 ska iakttas enligt § 12 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
  6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 13 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 inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

#### § 19

Uppsägning som avses i § 18 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

#### § 20

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

#### § 21

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

#### § 22

Är nyttjanderätten enligt § 18 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, 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 tre veckor från uppsägningen.

#### § 23

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 18 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 22. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 18 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.

#### SKADESTÅND

#### § 24

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd. Skadeståndet kan utgöras av bland annat kostnader för styrelsens egna arbeten inklusive sammanträden, ombudskostnader för uppsägning samt utlägg.

#### TVÅNGSFÖRSÄLJNING

#### § 25

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 18, ska bostadsrätten tvångsförsäljas så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer, vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

#### STYRELSE

#### § 26

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter och lägst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till ledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen samt annan person som bedöms vara till gagn för föreningen. Valbar är endast myndig person.

#### § 27

Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutför 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 beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av dem styrelsen utser, två personer i förening.

#### RÄKENSKAPSÅR

#### § 28

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Före mars månads utgång varje år, och under alla omständigheter minst sex veckor före den föreningsstämma på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

## § 29

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.

## REVISORER

### § 30

Revisorerna ska vara minst en och högst två. Revisorssuppleant ska vara högst en. Den/de väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

### § 31

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast före april månads utgång. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över de av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningarna.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över de av revisorerna gjorda anmärkningarna ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet ska förekomma till behandling.

## MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

### § 32

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) och förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Förteckningarna ska föras, bevaras och hållas tillgängliga, samt ha det innehåll, som bostadsrättslagen närmare föreskriver. Föreningen är personuppgiftsansvarig för den behandling av personuppgifter som förändret av medlemsförteckningen innebär och personuppgiftslagen (1998:204) är tillämplig på den personuppgiftsbehandling som aktualiseras med anledning därav.

## FÖRENINGSTÄMMA

### 33

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

### § 34

Extra föreningsstämma ska 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 behandlat på stämman.

### § 35

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.

2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens 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 revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 33.
17. 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.

#### § 36

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 33 ska anges i kallelsen. Denna ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran eller e-post senast två veckor före ordinarie eller extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman. Kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen ska tillställas medlemmarna skriftligen senast två veckor före ordinarie föreningsstämma. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev eller per e-post.

#### § 37

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska förete ett originalexemplar av undertecknad fullmakt vid relevant föreningsstämma. Sådan fullmakt får inte vara äldre än ett år. Endast annan medlem eller närstående som varaktigt sammanbor med medlem kan vara ombud. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem. Ombudet ska vara myndigt. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

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

#### § 38

Justerat protokoll över föreningsstämma ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

#### **BESLUT**



### § 39

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt lag.

### § 40

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

### **VINST MED MERA**

#### § 41

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

Ändring av föreningens insatskapital ska fördelas i förhållande till andelstalen för upplåtna bostadsrätterna.

### **UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION**

#### § 42

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till de upplåtna bostadsrätternas andelstal.

### **FORMKRAV FÖR KONTAKTER ENLIGT DESSA STADGAR**

#### § 43

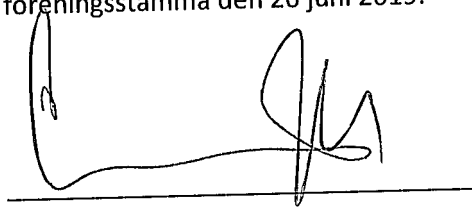
När det i dessa stadgar anges att förening, styrelse, bostadsrättshavare eller annan "skriftligen" ska skicka ett meddelande eller ta viss kontakt, ska kommunikation medelst e-post anses uppfylla sådant krav på skriftlighet.

### **ÖVRIGT**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller vid var tid gällande bostadsrättslag (1991:614), lag om ekonomiska föreningar (1987:667) samt övrig lagstiftning.

\*\*\*

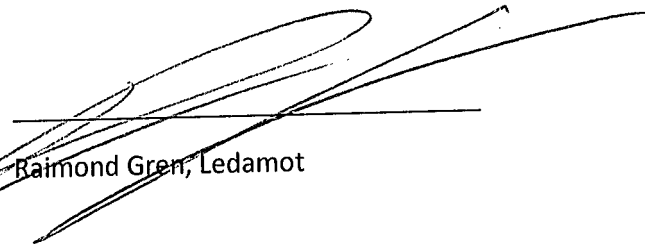
Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2019 och vid extra föreningsstämma den 26 juni 2019.



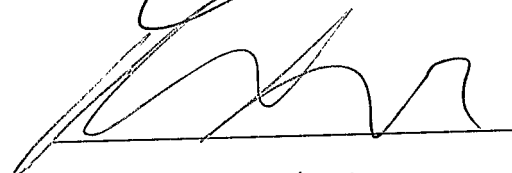
Emmanuele Patti, Ordförande



Richard Ramberg, Ledamot



Raimond Gren, Ledamot



Ulrika Sandvik, Suppleant