

2017101602541

# STADGAR

för

BRF ROSENGÅRDEN, VALLENTUNA

Reviderad 2017-09-14

**Registrerad av Bolagsverket 2017-10-24**

## STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSENGÅRDEN, VALLENTUNA

### 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, som vid ansökningstillfället är utan vårdbehov, från och med 55 års ålder och fram till och med den månad under vilken vederbörande fyller 75 år. Samma begränsning gäller maka/make eller annan person som stadigvarande skall nyttja bostadsrätten.

Personer som ansöker om medlemskap i föreningen skall kunna visa ett högst tre månader gammalt hälso- och läkarutlåtande på föreningens fastställda formulär.

Fråga om antagande av medlem i föreningen avgörs av föreningens styrelse med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar och bestämmelserna i 2 kap Bostadsrättslagen. Ansökan om medlemskap skall göras skriftligen och vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift. Styrt kopia av förvärvsbevis skall bifogas ansökan.

Upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem eller efter ansökan i enlighet med 2 § godtagits som medlem i föreningen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Avgifter

#### 3 §

Årsavgift, överlåtelseavgift, eventuell avgift för lägenhetsbesiktning, pantsättningsavgift och eventuella andra avgifter 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 skall erläggas efter förbrukning.

I årsavgiften skall 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 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande basbelopp.

Köparen av bostadsrätten betalar överlåtelseavgiften och eventuell avgift för lägenhetsbesiktning. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Hyra för garageplats och/eller motorvärmare fastställs av styrelsen.

Avgifterna skall 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 skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om detta. Styrkt kopia av förvärvsbevis skall bifogas.

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall skriftligen upprättas och skrivas under av säljare och köpare. Avtalet skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. 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 sälja på offentlig auktion för dödsboets räkning.

## 6 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om kraven enligt 2 § är uppfyllda.

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 äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten 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, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### 9 §

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

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak och fast inredning i kök, badrum och övriga utrymmen. Glas och bågar i ytter- och innerfönster samt ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättsinnehavaren 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 hans hushåll eller som gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.

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 och 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.

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.

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 är, med de begränsningar som följer av vad som anges i § 17, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala månadsavgift mer än två vardagar efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt 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.

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

### 17 §

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 16 § 2, 3, 5, 6 eller 7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 16 § 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad

### 18 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 16 § 1-3, 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 då föreningen fick reda på förhållande som avses i 16 § 4, 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 16 § 2 sagt till bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse.

19 §

Är nyttjanderätten enligt 16 § 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 betalats 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 då bostadsrättshavaren sades upp.

20 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 16 § 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 19 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan än i 16 § 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.

21 §

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

22 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 16 § 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. Försäljning får dock skjutas upp till dess att brister i vad bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning till gode mannen enligt Bostadsrättslagen för uppdraget tagits ut, behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

### Styrelser och revisorer

§ 23

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 kan förutom medlem väljas även maka/make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet.

## 24 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande föreningar sig. Vid lika röstetal gäller den mening som biträdades av ordföranden. Giltigt beslut fordrar enhällighet när minsta antal ledamöter är närvarande.

## 25 §

Föreningens räkenskaper omfattar kalenderår. Styrelsen skall före februari månads utgång varje år till revisorerna avlämna årsredovisning bestående av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

## 26 §

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.

## 27 §

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

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före föreningsstämman.

Styrelsen skall 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.

## 28 §

Nomineringskommittén skall bestå av tre i föreningen fast boende ledamöter, varav en skall 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 skall åtfölja kallelse till ordinarie föreningsstämma.

### Föreningsstämman

29 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

30 §

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.

31 §

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

32 §

På ordinarie föreningsstämma skall 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 § 31.
17. Tillsättande av nomineringskommitté.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 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 uppgifter om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och två veckor före extra stämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

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

34 §

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

Medlem kan även utöva sin rösträtt genom ombud som endast får vara annan medlem, äkta maka/make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ingen får som ombud företräde mer än en medlem.

Fonder

35 §

Inom föreningen finns fond för inre och yttre underhåll av fastigheten.

Till fonden för inre och yttre underhåll av fastigheten skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,45 % av i fastighetens taxeringsvärde ingående byggnadsvärde.

Upplösning och likvidation

36 §

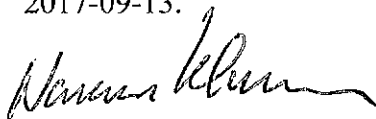
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till för lägenhetens andelstal.

Övrigt

37 §

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 2017-04-26 och vid extra föreningsstämma 2017-09-13.



Norman Klaussen  
Ordförande



Gun-Britt Sandström  
Sekreterare