

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÅRDEN I ROSENDAL

§ 1 Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Gården i Rosendal

§ 2 Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska och sociala intressen genom att låta bygga ett gemensamt flerfamiljshus och att i detta hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§ 3 Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Uppsala kommun i Uppsala län

§ 4 Medlemskap

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar en bostad i föreningens hus. 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. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse, sexuell läggning eller annan diskriminerande orsak. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

Alla medlemmar i bostadsrättsföreningen ska också vara medlemmar i den ideella föreningen Gården.

§ 5 Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen får besluta att ändra andelstalet på enskilda lägenheter om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja.

Styrelsen får också besluta om förskjutningar i andelstalet mellan enskilda lägenheter om de boende i dessa lägenheter enas om att flytta lägenhetsskiljande byggdelar. Detta förutsätter att övriga andelar inte påverkas av förskjutningen.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets:

- Värme
- Vatten
- El
- Renhållning
- Tv
- Bredband
- Telefoni

Styrelsen har rätt att träffa avtal om att hyra ut bostäder enligt självkostnadsprincipen, baserat på föreningens långsiktiga kassaflöde.

§ 6 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut:

- Upplåtelseavgift
- Överlåtelseavgift
- Pantsättningsavgift
- Avgift för andrahandsupplåtelse

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

Andrahandsuthyrning av lägenhet ska anmälas till styrelsen. Likaså ska uthyrning av bostadsdel anmälas till styrelsen. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om uthyrningen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 7 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Föreningsstämman utser ordförande medan styrelsen inom sig utser andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen i sin helhet – av två styrelseledamöter i förening.

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras att minst hälften av samtliga ledamöter står bakom beslutet.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§ 8 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning väljs en till två revisorer med en till två revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen – skall minst en vara auktoriserad eller godkänd. En auktoriserad eller godkänd revisor behöver inte väljas av stämman utan kan anlitas av föreningen som konsult.

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

§ 9 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår ska vara kalenderår 1/1 – 31/12.

§ 10 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 11 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Medlem som önskar anmäla ärenden/motion till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer. Styrelsen lämnar sitt svar på motionerna och kan rekommendera medlemmarna att antingen bifalla, avslå eller anse motionen besvarad beroende på vilken information som styrelsen har.

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 behandlat på stämman.

§ 12 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På den ordinarie föreningsstämman ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande vid stämman och stämmoderförandens val av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av två justerare.
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
11. Val av styrelse.
12. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
13. Val av valberedning.
14. Framläggande och beslut av till stämman i tid inkomna motioner.
15. Övriga frågor i vilka beslut ej kan fattas.
16. Stämmans avslutande.

§ 13 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman. Kallelse till föreningsstämma ska ske genom brev eller via e-post till samtliga medlemmar.

§ 14 Medlems röst

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

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 flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

En medlems rätt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

- En annan medlem
- Medlemmens make/maka
- Registrerad partner
- Sambo
- Förälder
- Syskon
- Barn

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

§ 14 Ändring av stadgar

En förändring i stadgarna kan beslutas på endast en föreningsstämma om minst tre fjärdedelar av samtliga medlemmar är närvarande och är helt överens om förändringen. Om inte alla medlemmar är eniga eller närvarande måste man ha två på varandra följande föreningsstämmor. Vid den andra stämman måste också två tredjedelars majoritet av de röstande vara för ändringen för att den ska gå igenom. Om inte tillräcklig majoritet uppnås vid den andra stämman har förslaget fallit.

I kallelsen till föreningsstämman ska stadgeförslaget i sin helhet bifogas med kallelsen till medlemmarna.

Kallelse till den andra stämman får inte utfärdas innan den första stämman hållits. I kallelsen till den andra stämman ska det stå vilket beslut den första stämman har fattat. Dessutom ska det stå att det andra beslutet kräver två tredjedels majoritet eller den större majoritet som krävs enligt lagstiftningen. Stadgarna behöver inte skickas ut på nytt om inte den första stämman ändrade något i förslaget.

I protokollet från föreningsstämman ska det stå vilken majoritet ett beslut om stadgeändring har tagits med. Om samtliga medlemmar närvarat ska detta framgå.

§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till de inre i gott skick. Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- Glas i fönster och dörrar

- Lägenhetens ytter- och innerdörrar

Med ansvaret följer både underhålls och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen och mark om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken och gemensamma ytor i huset. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning och skötsel av:

- Innersidor av fönstrens bågar och karmar
- De anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för:

- Målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- Reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan uppkommit genom:

- Eget vållande
- Vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavaren räkning om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

§ 16 Förändring i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändring i befintliga gemensamma ledningar för avlopp, värme eller vatten

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

§ 17 Underhåll

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. I denna ska framgå vilken avsättning som ska göras till fonden för att garantera fastighetens

långsiktiga bestånd. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

§ 18 Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 19 Upplösning

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

Övrigt

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