

**Stadgar för  
Bostadsrättsföreningen Trädgården i Herrhagen**

**FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**

- 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Trädgården i Herrhagen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Karlstad

**MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**

- 2 När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på så sätt som styrelsen bestämmer.

- 3 Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen är tillämplig.

En överlåtelse av bostadsrätt är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas som medlem i föreningen.

Styrelsen har rätt att utesluta medlem som ej förvärvar bostadsrätt.

**INSATS OCH AVGIFTER M M**

- 4 Insats, andelstal, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av insats beslutas av föreningsstämman enligt reglerna i bostadsrättslagen.

Föreningens verksamhet ska finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andel.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgifter som avser ersättning för varje lägenhetens värme, varmvatten, konsumtionsvatten, elektrisk ström, renhållning,

fastighetsskatt och fastighetsavgift ska beräknas efter andelstal, uppmätt förbrukning och/eller uppskattad förbrukning, area eller tillämpliga fall efter vad som belöper på respektive lägenhet. För informationsöverföring/television, bredband och telefoni kan ersättning även i tillämpliga fall erläggas per lägenhet.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent av det prisbasbelopp som enligt socialförsäkringsbalken gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap och betalas av förvärvaren.

Pantsättningsavgifter får uppgå till högst 1 procent av det prisbasbelopp som enligt socialförsäkringsbalken gäller vid tidpunkten för underrättelse av pantsättning och betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse av en lägenhet får per år uppgå till högst 10 procent av det prisbasbelopp som enligt socialförsäkringsbalken gäller vid tidpunkten för ansökan om andrahandsuthyrning och betalas av bostadsrättshavaren. OM en lägenhet upplåts i andra hand enbart en del av ett år, så beräknas den högsta tillåtna avgiften för andrahandsupplåtelse efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen beslutar om. Vid betalningsdröjsmål debiteras dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obestridda avgiften från förfallodagen och fram till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 5 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad som avser reparation av ledningar, avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation, som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet i huset.

Bostadsrättshavaren ansvar lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- Egna installationer;
- Rummets väggar, tak och golv med underliggande skikt;
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten;
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation (till de delar dessa inte tjänar fler än en lägenhet);
- Golvbrunnar;
- Svagströmsanläggningar;
- Målning av radiatorer och ledningar i lägenheten som tjänar fler än en lägenhet;
- Elledning från lägenheten undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral;
- Ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar;

- Dörrar, glas och bågar i fönster (dock ej målning av yttersidorna av ytterdörr och fasadfönster);
- Till lägenheten hörande förråd; och
- Till lägenheten hörande mark.

Om lägenheten är utrustad med uteplats/altan/takterass eller balkong, svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska för att tillse att avrining för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättslagen innehåller vidare bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparation i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för betydande skador på annans egendom samt inte avhjälper bristen snarast efter uppmaning därför, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar av vad gäller skötsel till lägenheten tillhörande mark som vetter mot gemensamma ytor, mot andra bostadsrättshavare eller mot allmänning.

- 6 Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation eller utbyte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som bostadsrättshavaren normalt ansvarar för.
- 7 Bostadsrättshavaren får företa försändningar i lägenheten. Förändring som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller gemensam ventilation eller annan väsentlig förändring av lägenheten, får dock inte utföras utan styrelsen tillstånd. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver anmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra anmälan. Förändringar ska alltid utföras fackmannamässigt.
- 8 När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tolereras. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till hushållet, besöker denne, som inrymts i lägenheten eller någon som för dennes räkning utför arbete i lägenheten.

- 9 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 eller har rätt att utföra. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning eller när bostadsrättshavaren har av sagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten vid med styrelsen överskommen lämplig tidpunkt.
- 10 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke eller om bostadsrätten är konstituerad med denna rätt enligt upplåtelseavtal eller annat avtal. I bostadsrättslagen anges vissa situationer där samtycke inte erfordras. Samtycke kan också ges i form av innehåll i upplåtelseavtal eller annat avtal.
- 11 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.
- 12 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om
- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
  - 2) lägenheten utan samtycke, upplåts i andra hand,
  - 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
  - 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
  - 5) 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 ohyra sprids i fastigheten,
  - 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt punkt 8 vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som åligger en bostadsrättshavare,
  - 7) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
  - 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
  - 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- 13 Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

- 14 Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.
- 15 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

#### STYRELSEN

- 16 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.
- Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Styrelseledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen.
- Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt som styrelsen bestämmer.
- 17 Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.
- 18 Styrelsen är beslutförför 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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.
- 19 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.
- 20 Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

#### RÄKENSKAPER OCH REVISION

- 21 Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

- 22 Revisorerna ska vara minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.
- 23 Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.
- 24 Styrelsen redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över att revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

#### RÄKENSKAPER OCH REVISION

- 25 Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.
- 26 Medlem som önskar lämna förslag till stämma ska anmäla detta till styrelsen senast 31 Januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.
- 27 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.
- 28 På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:
- 1) Öppnande
  - 2) Fastställande av röstlängd
  - 3) Val av stämmordförande
  - 4) Godkännande av dagordning
  - 5) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförande
  - 6) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
  - 7) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
  - 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) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
  - 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
  - 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
  - 16) Val av valberedning
  - 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
  - 18) Avslutande

- 29 Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning, e-post eller postbefordran senast två veckor före föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.
- 30 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Om medlem innehar fler bostadsrätter har medlem en röst per bostadsrätt.
- Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.
- 31 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Även annan än medlem, make, sambo, eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får företräda mer än en medlem. Ombudet ska företa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet.
- Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Även annan än medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.
- 32 Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna 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 lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.
- 33 Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.
- 34 Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

#### MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

- 35 Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet, e-post eller genom utdelning.

#### UNDERHÅLL OCH AVSÄTTNING TILL FOND

- 36 Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll
- Styrelsen ska anta en underhållsplan för underhållet av föreningens hus och dess finansiering. Styrelsen ska årligen besikta föreningens egendom i erforderlig omfattning. Vid senare ska styrelsen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.
- Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. För

föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt ekonomisk plan. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Det övre- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska, efter erforderlig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt denna paragraf, balanseras i ny räkning.

#### UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

- 37 Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämma beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.