

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av
Föreningens medlemmar 2004-05-14

Sven Mjølhus

Ingegärd Nyberg

Bengt Sjöland

Föreningens firma och ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen
Trädgårdsmästaren

§2

Föreningen har till ändamål att främja
medlemmarnas ekonomiska intressen genom att
upplåta bostäder och andra lägenheter under
nyttjanderätt för obegränsad tid.

Särskilda bestämmelser

§3

Styrelsen skall ha sitt säte i Värnamo kommun
Jönköpings län.

Bostadsrätt och bostadsrättshavare

§4

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en
medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse
med bostadsrätt får endast avse hus eller del av
hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som
ligger i anslutning till hus, om marken skall
användas som komplement till nyttjandet av huset
Medlem som innehar bostadsrätt kallas
bostadsrättshavare.

Räkenskapsår

§5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 -
31/12.

Medlemskap

§6

Fråga om antagande av medlem avgörs av
styrelsen om annat ej följer av kap 2, §
10 bostadsrättslagen. En kommun eller en
landstingskommun, som förvärvat
bostadsrätt till bostadslägenhet, får inte vägras
inträde i föreningen. Annan juridisk
person än kommun eller landstingskommun som
förvärvat bostadsrätt till
bostadslägenhet får vägras medlemskap. Om
övergång av bostadsrätt stadgas i §§
22-26.

§7

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen,
så länge han innehar bostadsrätt.

Avgifter

§8

För lägenheten utgående insats och årsavgift
fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock
alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter så och för de i § 9 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas insatser och skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enl. lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får annan avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av årsvinst

§9

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus, eller enligt upprättad underhållsplan.

Till dispositions fond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

§ 10

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid

ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottning eller vid uddå tal det antal som är närmast högre än hälften.

Då det för erhållande av statligt bostadsstöd krävs att en av styrelseledamöterna och en av suppleanterna utses av kommunal myndighet skall dessa ingå i styrelsen till dess att fem år förflutit räknat från den tidpunkt då det till föreningen första gången utbetalades statligt stöd. Kommunal ledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen. I stället för styrelseledamot och suppleant kan kommunen utse rapportör. Rapportören skall ta del av styrelsens förvaltning och äger rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden och besiktningar. Vid styrelsesammanträden och föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokollet.

§11

Styrelsens konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fördras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§12

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser

§ 13

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevård vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

§14

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 15

Styrelsen åligger

att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelser om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkningen), att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse, att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 16

En revisor jämte högst en suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att revisor och en suppleant utses av kommunal myndighet skall dessa årligen utses till dess att fem år förflutit från lånets utbetalning. Istället för revisor och suppleant kan kommunen utse kommunalt organ.

Revisor åligger att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 17

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranledda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter, kallelse till stämma skall angiva de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem som icke bor inom fastigheten skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen skall uppsättas och de skriftliga kallelserna avsändas tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§ 18

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst fyra veckor före stämman.

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Val av ordförande vid stämman.
- b) Val av sekreterare för stämman
- c) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- d) Val av justeringsmän.
- f) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- h) Föredragning av revisorernas berättelse.
- i) Fastställande av resultat och balansräkning
- j) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- k) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- l) Fråga om arvoden.
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- n) Val av revisor och suppleant.
- o) Val av valberedning
- p) Övriga anmälda ärenden.
- q) Stämman avslutas

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 20

Vid stämman fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§ 21

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehåller flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en enda röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland andra fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i kap 9, §§ 23-25 i bostadsrättslagen.

§ 21a

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

Överlåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamål med upplåtelsen samt de belopp varmed insats och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för

upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den anges.

§ 23

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit av dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Låstas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 24

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. En kommun eller landstingskommun som har förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får ej vägras inträde i föreningen. Ej heller får den som förvärvat bostadsrätt vid offentlig auktion enligt kap 8 bostadsrättslagen vägras medlemskap på den grund att ersättning för bostadsrätten icke beräknats enligt grunder som anges i stadgarna.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del ej skall bosätta sig bostadsrättslägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make eller har bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom, får inträde i föreningen inte vägras förvärvaren.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och tredje stycket tillämpning endast om -bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 25

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits som medlem får föreningen anamma innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 26

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärfvare skall underteckna avtalet.

Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelsen skall tillställas styrelsen.

Andra villkor för överlåtelse av bostadsrätt avseende bostadslägenhet än sådana som gäller pris, betalningssätt och tillträdesdag får inte förekomma utan medgivande från föreningens styrelse. Sådant medgivande skall lämnas om styrelsen finner att villkoret inte strider mot det i § 2 angivna ändamålet. Det åligger bostadsrättshavaren att minst 20 dagar före avsedd överlåtelседag till styrelsen redovisa villkoren för sådan överlåtelse.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 27

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det att bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 28

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även ute plats, om sådan ingår upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen

meddelat rörande den allmänna utformningen av uteplatserna.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innan fönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, gas, 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 för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skada uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 29

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

§ 30

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick, inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iaktas även av dem för vilka han svarar enligt § 26 tredje stycket.

Gods som veterligen är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, får icke införas i lägenheten.

§31

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§32

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor

§33

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 34

Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§35

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som till rätts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgiften mer en vecka efter förfallodagen,

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

3. om lägenheten används i strid med §§ 33 eller 34,

4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i

lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 30 skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,

6. om i strid med § 31 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt.

7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej 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.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2-3 eller 5 -7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§36

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt kap 9, § 29 bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavaren efter lägenheternas insatser.

§37

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.