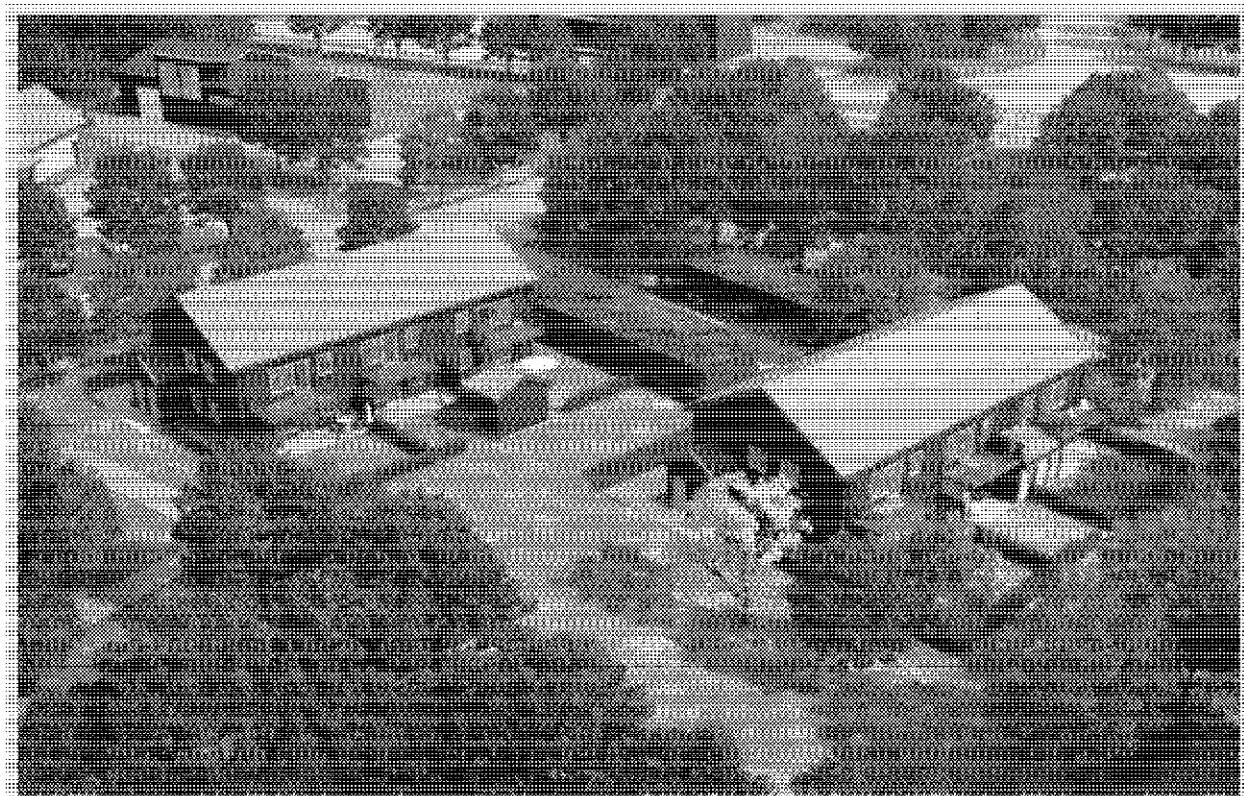


Brf Herrgårdsparken

STADGAR

Antagna vid föreningsstämma 14.05.2018 och
extra föreningsstämma 17.09.2018

Version 2



Registrerad av Bolagsverket 2018-11-27

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM FÖRENINGEN	3
§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte	3
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål	3
ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	3
§ 3 Formkrav överlåtelse	3
§ 4 Rätt till medlemskap	3
§ 5 Andelsförvärv	3
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN	3
§ 6 Insats andelstal och årsavgift	3
§ 7 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift	4
FÖRENINGSTÄMMAN	4
§ 8 Föreningsstämman	4
§ 9 Motioner	4
§ 10 Kallelse till föreningsstämma	4
§ 11 Dagordning	4
§ 12 Extra föreningsstämma	4
§ 13 Rösträtt, ombud och biträde	5
§ 14 Röstning	5
§ 15 Protokoll vid föreningsstämman	5
STYRELSE OCH VALBEREDNING	
§ 16 Styrelse	5
§ 17 Konstituering och firmateckning	5
§ 18 Beslutsförhet	5
§ 19 Protokoll vid styrelsemöten	5
§ 20 Medlems- och lägenhetsförteckning	5
§ 21 Valberedning	5
RÄKENSKAPER OCH REVISIONER	6
§ 22 Räkenskapsår och årsredovisning	6
§ 23 Revisorer och revisionsberättelse	6
FONDER OCH UNDERHÅLL	6
§ 24 Fonder	6
§ 25 Underhållsplan	6
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR	6
§ 26 Bostadsrättshavarens ansvar	7
§ 27 Bostadsrättsföreningens ansvar	7
§ 28 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	7
§ 29 Förändring av bostadsrättslägenhet	7
§ 30 Avhjälpande av brist	7
§ 31 Ingrepp i lägenhet	7
§ 32 Användning av bostadsrätten	7
§ 33 Tillträde till lägenheten	7
§ 34 Andrahandsupplåtelse	8
§ 35 Ändamål med bostadsrätten	8
§ 36 Förverkandegrunder	8
§ 37 Vidtagande av rättelse	8
§ 38 Ersättning för skada	8
§ 39 Tvångsförsäljning	8
§ 40 Meddelanden till medlemmarna	9
SÄRSKILDA BESLUT	9
§ 41 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt	9
§ 42 Upplösning	9
ÖVRIGT	9

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRGÅRDPARKEN

Antagna vid föreningsstämma 14.05.2018 och extra föreningsstämma 17.09.2018.

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Herrgårdsparken.

Styrelsen har sitt säte i Kristianstad kommun.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 3 Formkrav överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

En bostadsrätt får inte överlåtas så länge insatsen ej är till fullo betald.

§ 4 Rätt till medlemskap

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

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt 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.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

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

§ 5 Andelsförvärv

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 lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 6 Insats andelstal och årsavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens utbetalningar finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, konsumtionsvatten samt tv- och dataanslutning, kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 7 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut i styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess fulla betalning sker samt lagstadgade påminnelse- och inkassoavgifter m.m.

FÖRENINGSSTÄMMAN

§ 8 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

§ 9 Motioner

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

§ 10 Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse till föreningsstämman ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

§ 11 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 7) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 8) Fastställande av röstlängd
- 9) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 10) Föredragning av revisorernas berättelse
- 11) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 12) Beslut om resultatdisposition
- 13) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 14) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelse till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19) Stämmans avslutande

§ 12 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär detta hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. Kallelse till extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse till extra föreningsstämma ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

§ 13 Rösträtt, ombud och biträde

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast en medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträde har yttranderätt.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgett annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§ 14 Röstning

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 fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 15 Protokoll vid föreningsstämman

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

STYRELSE OCH VALBEREDNING**§ 16 Styrelse**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en tid av högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

§ 17 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

§ 18 Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför 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 det för beslutsförhet minsta antalet är närvarande erfordras enhällighet.

§ 19 Protokoll vid styrelsemöten

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

§ 20 Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet.

§ 21 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

RÄKENSKAPER OCH REVISION**§ 22 Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Styrelsen ska senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmar senast två veckor före föreningsstämman.

§ 23 Revisorer och revisionsberättelse

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar.

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

FONDER OCH UNDERHÅLL**§ 24 Fonder**

Inom föreningen skall det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 25. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

§ 25 Underhållsplan

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet i föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet samt varje år besiktiga föreningens egendom.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR**§ 26 Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas

- rummets väggar, golv och tak
- tättskikt i våtutrymmen
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, lås och nycklar
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

§ 27 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag från bostadsrättshavarens ansvar enligt § 26, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten s k stamledningar
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg
3. radiatorer eller värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med
4. rökgångar och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation samt
5. ytterdörr, brevlåda och staket

§ 28 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

§ 29 Förändring av bostadsrättslägenhet

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 30 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

§ 31 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. Ingrepp i en bärande konstruktion
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen eller annan medlem.

§ 32 Användning av bostadsrätten

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 och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas också av den som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

§ 33 Tillträde till lägenheten

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 för att, på bostadsrättshavarens bekostnad enligt bostadsrättslagens regler, avhjälpa brister som bostadsrättshavaren ansvarar för.

När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 34 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt som styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

§ 35 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§ 36 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- 1) **Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift**
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättsinnehavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2) **Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse**
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen,
- 3) **Olovlig upplåtelse i andra hand**
om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten utan i andra hand,
- 4) **Annat ändamål**
om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) **Inrymma utomstående**
om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem,
- 6) **Ohyra**
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,
- 7) **Vanvård, störningar och liknande**
om bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 8) **Vägrat tillträde**
om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 9) **Skyldighet av synnerlig vikt**
om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten iakttas,
- 10) **Brottsligt förfarande**
om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en icke oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

§ 37 Vidtagande av rättelse

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§ 38 Ersättning för skada

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 39 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 40 Meddelanden till medlemmarna

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 41 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

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

§ 42 Upplösning

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

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

