

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren i Mora

Org nr: 784400-0211

Stadgar
Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 2022-05-31
och vid extra föreningsstämma 2022-04-05

Registrerade av Bolagsverket 2022-07-01
Kungörelsedatum (kungörelse-id K395823/22) 2022-07-05

INNEHÅLL	SID
Föreningens firma, ändamål och säte § 1	3
Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt §§ 2-3	3
Avgifter m m § 4	3 - 4
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter §§ 5 – 17	4 - 6
Styrelsen §§ 18 – 21	6 - 7
Lägenhetsförteckning § 22	7
Räkenskaper och revision §§ 23 - 26	7 - 8
Föreningsstämma §§ 27 – 36	8 - 9
Meddelande till medlemmarna § 37	9
Fonder § 38	9
Vinst § 39	9
Ändring av stadgar § 40	10
Upplösning, likvidation m m § 41	10
Övrigt § 42	10

Föreningens firma, ändamål och säte

§ 1

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren med organisationsnummer 784400-0211. Styrelsen har sitt säte i Mora kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

§ 2

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska 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 erforderliga upplysningar avseende ansökan. Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk 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 ska 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 ska tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskitte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för förvärvarens räkning.

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

Avgifter m m

§ 4

Årsavgiften fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal, som framgår av ekonomisk plan, registrerad hos Länsstyrelsen i Kopparbergs län den 12 mars 1965.

I årsavgiften ingår kostnader för värme och varmvatten, el (ej hushållsel), renhållning, vatten samt till de i § 38 omnämnda fonderna.

Årsavgiften ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Förvärvaren betalar överlåtelseavgiften. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 % per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Styrelsen äger rätt att uttaga särskild balkongavgift utöver ordinarie månadsavgift.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 5

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen (t ex källarförråd) i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar. Nycklar beställs genom den styrelsen utser som ansvarig för låssystemet
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningsen på ett fackmannamässigt sätt
- lister och foder
- innerdörrar
- målning av elementen (vattenfyllda radiatorer)
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong och franskt fönster (dörr med fönster)

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmatur
- vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- rengöring av ventilationsgaller ovanför spisen
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av stamledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten samt för ventilationskanaler, som föreningen försett lägenheter med.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i Bostadsrättslagen. Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

§ 6

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 7

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare i bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 8

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

§ 9

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 ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

§ 10

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 bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den 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.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 11

Företrädare för föreningen 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 enligt § 6. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas 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.

§ 12

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Skäl som kan åberopas är arbete eller studier på annan ort under viss tid eller långtidssjukskrivning. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan ska anges skäl till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt namnet på den till vilken lägenheten ska upplåtas i andra hand.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 13

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

§ 14

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan styrelsens godkännande upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 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.

§ 15

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen 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.

§ 16

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

§ 17

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

§ 18

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen av föreningsstämman fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma och för högst två år.

Ledamot och suppleant kan omväljas.

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.

I händelse av svårigheter att bland ovan uppräknade kategorier finna föreskrivet antal ledamöter, som är villiga att ingå som ledamot i styrelsen, kan högst två ledamöter väljas som ej är medlemmar i föreningen och inte är boende i föreningens hus.

Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas som styrelseledamot.

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

§ 19

Vid styrelsens sammanträde ska det föras protokoll i nummerföljd för varje kalenderår. Protokollet justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser samt genomgås vid påföljande styrelsemöte för godkännande. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

§ 20

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 ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 21

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

Lägenhetsförteckning

§ 22

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 i fråga om den lägenhet som han innehar som bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. Dagen för utfärdandet.
2. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen.
3. Dagen för länsstyrelsens registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen samt det senaste omräknade andelstalet för lägenheten.
4. Bostadsrättshavarens namn.
5. Vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten.

Räkenskaper och revision

§ 23

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna.

Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

§ 24

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning ska föreningsstämman välja minst en och högst två revisorer med högst två revisorssuppleanter för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen – ska minst en vara auktoriserad eller godkänd.

§ 25

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 26

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

Föreningsstämma**§ 27**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

§ 28

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

§ 29

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.

§ 30

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två protokolljusterare tillika rösträknare
6. Frågan om föreningsstämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet till styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden till styrelseledamöter, revisor och valberedning för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Avslutande

§ 31

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om de ärenden som ska behandlas på stämman.

Kallelse ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten senast två veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

§ 32

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en 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.

§ 33

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten ska uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

§ 34

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 lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 35

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

§ 36

Ordföranden ska ombesörja att protokoll förs vid föreningsstämman. Detta ska innehålla stämmans beslut samt om omröstning har ägt rum, att resultatet anges.

Röstlängden ska biläggas protokollet. Det justerade protokollet ska utdelas till samtliga medlemmar senast tre veckor efter stämman.

Meddelande till medlemmarna**§ 37**

Styrelsen ska ombesörja att föreningens aktuella ärenden som berör medlemmarna ges ut i informationsblad och tillställs alla medlemmar via postbox i trapphusen.

Meddelanden kan även anslås på lämplig plats inom fastigheten.

Fonder**§ 38**

Inom föreningen finns följande fonder:

- Fond för inre underhåll
- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för inre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av lägenhetens andelsvärde.

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Vinst**§ 39**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Ändring av stadgar**§ 40**

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

Beslutet är även giltigt, om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Upplösning, likvidation m m**§ 41**

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

Övrigt**§ 42**

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