



Stadgar för bostadsrättsföreningen Äppelträdgården i Gertrudsvik

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Äppelträdgården i Gertrudsvik.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Västervik.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§

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

3§

Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. Såvitt avser juridisk person ska föreningen godta sådan som medlem/bostadsrättshavare såvitt inte (i) anmärkning kan riktas mot den juridiska personens ekonomiska förutsättningar, skötsamhet, eller (ii) föreningens skattemässiga ställning som s.k. äkta privatbostadsföretag ej kan säkerställas. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas.

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

Styrelsen har rätt att utesluta medlem som inte förvärvar bostadsrätt.



INSATS OCH AVGIFTER MM.

4§

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av insats beslutas av föreningsstämma enligt regler i bostadsrättslagen.

Föreningens verksamhet finansieras genom att bostadsrätthavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan dock besluta om att i årsavgiften ingående ersättning för exempelvis värme, varmvatten, el, fastighetsskatt och förvaltning istället ska erläggas utifrån uppmätt förbrukning och/eller uppskattad förbrukning. Sådan ersättning kan även i tillämpliga fall erläggas per bostadslägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av 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.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten som lägenheten är upplåten. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

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 förutom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, el,



vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat;

- (i) egna installationer;
- (ii) rummens väggar tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt;
- (iii) inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten;
- (iv) ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el, vatten och ventilation - till de delar dessa inte tjänar fler än en lägenhet;
- (v) golvbrunnar;
- (vi) svagströmsanläggningar;
- (vii) målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar som tjänar fler än en lägenhet; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral;
- (ix) ventilationsanordningar;
- (x) eldstäder med tillhörande räkgångar;
- (xi) dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster; och
- (xii) till lägenheten hörande förråd/garage.

Om lägenheten är utrustad med uteplats, altan, takterrass eller balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska tillse av avrinning för dagvatten inte hindras. Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.



6§

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

7§

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Förändringar som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten får dock inte utföras utan styrelsens skriftliga tillstånd. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver anmälan till bygglovmyndighet eller bygglov. Det åligger bostadsrätthavaren att ansöka om bygglov eller att göra sådan anmälan.

Förändringar i lägenheten ska utföras fackmannamässigt och i enlighet med gällande branschregler.

8§

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämrar deras boendemiljö 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 gott 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 dess åligganden fullgörs också av dem som tillhör hushållet, besöker honom eller henne, som inrymts i lägenheten eller någon för hans eller hennes 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 bostadsrätthavaren 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.

10§

En bostadsrättshavare som vill upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande ska ansöka hos styrelsen om tillstånd för det. Styrelsen ska lämna tillstånd till upplåtelse i andra hand om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid. Tillstånd 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:

- (i) bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse;
- (ii) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand;
- (iii) bostadsrätthavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem;



- (iv) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda;
 - (v) 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;
 - (vi) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 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;
 - (vii) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och denne inte kan visa giltigt ursäkt för detta;
 - (viii) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; och
 - (ix) 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.
- Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

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 utan dröjsmål 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 fem ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelse efter färdigställande av projektet

I det fall Marnäs Holding AB avstår från sin rätt att utse styrelseledamöter, eller när två år förflutit efter godkänd slutbesiktning av samtliga lägenheter, väljs styrelseledamöter och i förekommande fall suppleant eller suppleanter på ordinarie föreningsstämma för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och i förekommande fall suppleant kan förutom medlem väljas även make/maka, registrerad partner eller sambo till bostadsrättshavare eller annan med bostadsrättshavaren varaktig sammanboende person. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

17§

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

18§

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 för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19§

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller förta 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 med 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 revisorsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

24§

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsen förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

25§

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

26§

Medlem som önskar lämna förslag till stämman ska anmäla detta till styrelsen senast 31 januari eller inom den senaste 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 förkomma:



1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Godkännande av dagordningen
8. Föredragning av styrelsen 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 sam av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

29§

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning, e-post eller postbefordran senast två veckor före ordinarie och extra stämma, dock tidigast sex veckor före stämman.



30§

Vid föreningsstämman 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.

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 inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska uppvisa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Även annan än medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Utomstående har rätt att närvara vid föreningsstämman om denne med enkel majoritet väljs till ordförande vid föreningsstämman samt i övrigt vid enhälligt föreningsstämmobeslut därom.

32§

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande 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 att ett beslut om ändring av 16§, 30§ och 32§ (denna paragraf) i dessa stadgar ska vara giltig, krävs att stadgeändringsförslaget, vid sidan av beslut på en föreningsstämma där föreningens samtliga röstberättigade enats sig om beslutet, biträds av röster motsvarande minst 2/3 av det avgivna antalet röster på två på vardera följande



stämmor. I övrigt gäller vad som anges i lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen för ändring av stadgar.

33§

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

34§

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

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

35§

Medlemmarna 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 föreningen hus och dess finansiering. Styrelsen ska årligen besiktiga föreningens egendom i erforderlig omfattning. Vidare ska styrelsen upprätta en budget för att kunna fatta besluta om årsavgifters storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 50 kronor per kvadratmeter bostadsarea. 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 över- 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 MM.

37§

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