

# STADGAR

## § 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Hagbard.

## § 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## § 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län.

## § 4 Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

En medlem som innehar bostadsrätt får inte utträda ur föreningen. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett bibehållet medlemskap. För snabbare uppdatering av föreningens register rekommenderas en aktiv ansökan om utträde, vilket gynnar den personliga integriteten.

## § 5 Insats och årsavgift

En lägenhets andelstal är dess uppskattade bruksvärde i förhållande till bruksvärdet av samtliga lägenheter. Bruksvärdet antas stå i proportion till den värdejusterade bostadsytan, som på första våningsplanet är tre procent lägre än bostadsytan och på övriga våningsplan är lika med bostadsytan. Andelstalet anges i procent med två decimaler.

Om en lägenhets insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet. Årsavgiften ska stå i proportion till lägenhetens andelstal, så att den kommer att bära sin andel av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, konsumtionsvatten eller elektrisk ström kan beräknas efter förbrukning eller andelstal.

# STADGAR

## § 6 Andra avgifter

Föreningen får ta ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

- För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).
- För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).
- Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Uttag av avgifterna ovan får tillämpas endast efter föreningsstämmas beslut. Beslutet ska innehålla ikraftträdandets tidpunkt och avgifternas storlek. Beslutet får inte gälla retroaktivt och ska tillämpas på varje enskilt fall tills nytt stämmobeslut fattas.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

## § 7 Styrelse

Styrelsen ska bestå av tre styrelseledamöter med en eller två styrelsesuppleanter.

- Styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.
- Styrelseledamöter väljs av föreningsstämma för tiden fram till slutet av andra ordinarie föreningsstämma.

Avgående ledamöter och suppleanter kan återväljas.

## § 8 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer av föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Avgående revisorer kan återväljas.

## § 9 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är brutet och löper 1 oktober - 30 september.

## § 10 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

# STADGAR

## § 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som kommer att behandlas och ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse ska ske personligen till samtliga medlemmar genom utdelning i brevfacken, brev med posten eller via e-post. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, delas ut i brevfacken, skickas ut som brev eller via e-post.

## § 12 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt, efter adjungering, icke medlemmar.
2. Val av ordförande samt protokollförare vid föreningsstämman.
3. Godkännande av röstlängden.
4. Val av två justerare tillika rösträknare.
5. Frågan om huruvida kallelsen till föreningsstämman har utfärdats stadgeenligt
6. Fastställande av dagordningen.
7. Styrelsens förvaltningsberättelse och årsredovisning.
8. Revisionsberättelsen.
9. Fastställande av resultat- och balansräkning samt resultatdisposition.
10. Frågan om styrelsens ansvarsfrihet.
11. Frågan om arvoden för innevarande år.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor/-er.
14. Val av valberedning.
15. Eventuella ytterligare ärenden, som angivits i kallelsen.
16. Eventuella övriga ärenden som kan krävas enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar.
17. Övriga frågor från deltagarna och som inte angivits i kallelsen.

## § 13 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem och varje bostadsrätt maximalt en röst, vilket medför att

- flera medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt har totalt en röst.
- en medlem som innehar flera bostadsrätter har totalt en röst.
- flera medlemmar som gemensamt innehar flera bostadsrätter kan företräda varsin bostadsrätt.

# STADGAR

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

## § 14 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

## § 15 Rätt att utöva bostadsrätten (1/3)

Ny innehavare, till vilken bostadsrätt övergått, får utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

## § 16 Rätt att utöva bostadsrätten (2/3)

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

# STADGAR

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

### § 17 Rätt att utöva bostadsrätten (3/3)

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

### § 18 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter (1/2)

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet innehåses med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

### § 19 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter (2/2)

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 18 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehåses av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

# STADGAR

## § 20 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna en hemförsäkring med bostadsrättstillägg, samt att hålla lägenheten med minst en fungerande brandvarnare. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick och har

### reparations- och underhållsansvar för

- lister, socklar och ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- icke bärande innerväggar.
- fast inredning i kök, badrum samt övriga utrymmen som hör till lägenheten.
- fönsters inre glas och bågar, med tillhörande handtag, låsanordning, tätninglistor, persienner med tillbehör samt eventuella övriga inre beslag och vädringsfilter.
- balkongdörrs inre glas och båge, med tillhörande handtag, tätninglistor, persienner med tillbehör samt eventuella övriga inre beslag och vädringsfilter.
- fönster och balkongdörrars inre nischer, foder och lister.
- balkongtröskels inre del.
- innerdörrar och deras karmar, foder och lister samt eventuella glas.
- eldstad och spjällstötta men inte spjäll och rökkanal.
- vattenarmaturer och kranar samt vatten och avloppsledningar innan- och ovanför lägenhetens väggar respektive golv.
- data-, tele- och elledningar samt uttag, brytare och övriga fasta installationer utom undercentral (säkringsskåp).
- ventiler för tilluft i badrum och frånluft i alla rum men inte ventilationskanaler.

### underhålls- men ej reparationsansvar för

- avloppsledningar utan- och nedanför lägenhetens väggar respektive golv och ut till avloppstam.

### målningsansvar för

- radiatorer (värmeelement).
- fönster och balkongdörrs karmar utom den plåtklädda utsidan.
- balkongdörrs ytterbåge utom den plåtklädda yttersidan.

Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

# STADGAR

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, eller gästar, hushållet eller av någon annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens 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 borde iakttagits.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

## § 21 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten — utöver vad som kan krävas vid byte och flyttning inom badrum av vattenarmaturer och kranar — eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Under förutsättning att åtgärden utförs på ett fackmannamässigt sätt, får styrelsen inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är, eller löper väsentlig risk att bli, till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

## § 22 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år göra en översyn av föreningens egendom.

## § 23 Fonder

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## § 24 Upplösning av föreningen

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

## Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Föreningens stadgar har antagits vid två på varandra följande föreningsstämmor, varav den senare avhölls 2018-06-28.

Mats Hammarström, ordförande    Markus Troué, sekreterare    Lars Berlin, kassör