

Stadgar

för Bostadsrättsföreningen Yxkull
Organisationsnummer: 702002 - 6170

Firma och ändamål

- § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Yxkull.
- § 2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan begränsning i tiden. 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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

- § 3 Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Räkenskapsår

- § 4 Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Medlemskap

- § 5 Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen.

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus och som avser att stadigvarande bosätta sig i föreningen. Juridisk person får vägras medlemskap.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

- § 6 Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

Avgifter

- § 7 För bostadsrätten 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 kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 8 § angivna avsättningarna. Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Om årsavgiften ej erlagts på förfallodagen, har föreningen rätt att ta ut en påminnelseavgift, dröjsmålagift samt i förekommande fall inkassokostnad.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Utöver avgiften erläggs upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt balkongavgift.

Överlåtelseavgift uppgår till 2,5% av gällande prisbasbelopp om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap och betalas av säljaren.

Pantsättningsavgift uppgår till 1% av gällande prisbasbelopp om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

För lägenhet med balkong skall bostadsrättshavaren erlägga en årlig avgift motsvarande 0,2% av gällande prisbasbelopp om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten.

Avsättningar och användning av årsvinst

- § 8 Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, sk yttre fond, skall göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Styrelse och revisorer

- § 9 Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter, samt minst en och högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.
- § 10 Styrelsen konstituerar sig själv.
Styrelsen är beslutsför när antalet ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten.
- § 11 Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett för detta.
- § 12 Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.
Förvaltaren skall inte vara ordförande i styrelsen.
- § 13 Utan föreningsstämmas bemyndigande, får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.
- § 14 Styrelsen åligger:
- att avge redovisning över förvaltningen av: föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning), och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
 - att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret

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

§ 15 Minst en revisor samt minst en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn åligger:

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

Föreningsstämma

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

Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall tillställas medlemmarna. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§ 17 Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 18 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

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

På extra stämma skall, förutom punkterna a - d ovan, förekomma endast de ärenden för

vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 19 Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor tillställas medlemmarna.

§ 20 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de emellertid tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen kan vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig och dagtecknad fullmakt.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

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

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 21 Bostadsrätt upplåtes skriftligen och undertecknas av parterna och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

§ 22 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§ 23 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen.

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

Ett dödsbo efter en 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 visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte 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 genom kronofogdemyndigheten för dödsboets räkning.

§ 24 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 honom som

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

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, registrerad partner eller sådana sambor på vilka sambolagen skall tillämpas får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor 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.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena 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 eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

- § 25 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 genom kronofogdemyndigheten för förvärvarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

- § 26 En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.

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

Ansvar för bostadsrätten

- § 27 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken/uteplatsen om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens underhåll och reparationer av:

- a) Egna och befintliga installationer.
- b) Rummens väggar, golv och tak.
- c) Inredning och utrustning, i kök, badrum och övriga rum samt övriga rum och utrymmen tillhöriga lägenheten – såsom svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar. I fråga om radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning. I fråga om elledningar svarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m lägenhetens huvudströmbrytare.
- d) Golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill. Inner- och ytterdörrar dock ej målning av ytterdörrars utsida. Fönstrets innerbåge i sin helhet samt målning av ytterbågens insida. Motsvarande gäller även balkongdörrar.

- e) Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.
- f) Bostadsrättshavaren är skyldig att vidmakthålla fungerande brandlarm i betryggande antal (1st för 1-2 rok, 2st för 2-5 rok och 3st för 6 rok).
- g) Är bostadslägenheten försedd med balkong eller takterrass skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är försedd med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning av dagvatten inte hindras.

Föreningen svarar sålunda för:

- a) Radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el. I fråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens huvudströmbrytare.
- b) Fönstrens ytterbågar i alla avseenden utom målning av ytterbågens insida. Motsvarande gäller även balkongdörrar.
- c) Målning av yttersidor av ytterdörrar.
- d) Reparation i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

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

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad som ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 28 Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och sk tilläggsförsäkring.

§ 29 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten som innefattar:

- a) Ingrepp i bärande konstruktion
- b) Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller
- c) Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Om bygglov eller bygganmälan erfordras svarar bostadsrättshavaren härför. Om medlemmen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lägenheten och föreningen till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall medlemmen till föreningen utge motsvarande belopp.

Bostadsrättshavaren får inte ansluta någon fläkt till fastighetens ventilationssystem och inte heller genom byggnadsåtgärd eller inredning påverka luftflödet till systemets utsugningsdon.

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

- § 30 När bostadsrättsavaren använder lägenheten skall 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 det skäligen inte bör tålas. Bostadsrättshavaren skall 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 skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete för hans räkning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

- § 31 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten ska säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten vid lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i lägenheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

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

- § 32 En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke till bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får denne upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavaren som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namn och personnummer på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand.

- § 33 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.
- § 34 Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Medlems- och lägenhetsförteckning

- § 35 Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Bostadsrättshavare har rätt att på skriftlig begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange:

- a) Dagen för utfärdandet
- b) Lägenhetens beteckning
- c) Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen
- d) Bostadsrättshavarens namn
- e) Insatsen för bostadsrätten
- f) Vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten

Förverkandeanledningar

- § 36 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas och föreningen därmed vara berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:
- a) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal mer än två vardagar efter förfallodagen
 - b) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
 - c) om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§
 - d) 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,
 - e) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
 - f) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
 - g) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs samt

- h) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till 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.

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

- § 37 Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen 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

Bostadsrättslagen innehåller detaljerade föreskrifter bl.a. om formkrav vid uppsägning samt om förhållanden under vilka bostadsrättshavaren kan återvinna bostadsrätten efter uppsägning. Möjligheten att återvinna bostadsrätten kan vara begränsad om bostadsrättshavaren vid upprepade tillfällen inte betalat årsavgiften inom föreskriven tid.

Övriga bestämmelser.

- § 38 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.
- § 39 Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (SFS 1991:614), lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667) och andra tillämpliga lagar.