

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Riddarsporren

Firma, ändamål och säte

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Riddarsporren.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler 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 Norrtäje.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

2§

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, för denne utöva bostadsrätten och flytta in i

lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3§

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har 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 eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

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

Insats och avgifter m.m.

4§

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och andrahandsupplåtelseavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap och underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Efter beslut av styrelsen får andrahandsupplåtelseavgift tas ut. Avgiften får uppgå till högst 10 % av årligen gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för tillstånd till andrahandsupplåtelse. Upplåts en lägenhet under en del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren. Andrahandsupplåtelseavgift betalas av den bostadsrättshavare som erhållit tillstånd till andrahandsupplåtelse.

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 fulla betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m. m.

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 utom vad avser reparationer av ledningen för värme, avlopp, gas, elektricitet och av vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Uppkommer skada eller brist på sådan utrustning som föreningen svarar för enligt denna paragraf ska detta genast anmälas till föreningen.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

1. Egna installationer
2. Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
3. Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande bostadsrätten
4. Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten-till de delar dessa inte är ledningar som föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar mer än en lägenhet
5. Golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.
6. Till lägenheten hörande mark

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

Enligt bostadsrättslagen är bostadsrättsinnehavaren skyldig att betala för sådana reparationer som föreningen ansvarar för (inklusive självrisk för fastighetsförsäkring) om skada uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att teckna boräffsförsäkring.

6§

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.

7§

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

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

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

Om bostadsrättsinnehavaren utför tillståndspliktiga åtgärder trots avslag från styrelsen, eller utan att fråga om lov, har föreningen rätt att säga upp bostadsrättsinnehavaren på grund av förverkande.

8§

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 det 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 och utanför

huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler (ordningsregler) som föreningen i överens-stämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av den som:

- hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
- han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
- någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten

9§

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. När bostadsrätten ska 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.

10§

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

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

11§

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.

12§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet
2. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen
3. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
4. Om lägenheten används i strid med 10§ eller 11§
5. Om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslös-het är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset
6. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sin skyldighet enligt 8§ vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter den skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
7. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 9 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta
8. Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerligt vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

9. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

13§

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.

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 sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är den som är medlem i föreningen eller dennes make/maka eller sambo.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

17§

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

18§

Styrelsen är beslutföret 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 beslutföret minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19§

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

20§

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

Räkenskaper och revision

21§

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22§

Revisorerna ska vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

23§

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

24§

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två (2) veckor före föreningsstämman.

Föreningsstämma

25§

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

26§

Medlem som önskar lämna förslag till stämman ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tid som 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 förekomma:

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

29§

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgifter om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två (2) veckor före ordinarie stämma samt extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

30§

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.

31§

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, maka, 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.

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 vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

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§

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Fonder

36§

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

1. Fond för yttre underhåll
2. Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Har föreningen antagit en underhållsplan ska avsättningarna göras i enlighet med denna.

Upplösning

37§

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

Fonder

36§

Inom föreningen skall bildas följande fonder

1. Fond för yttre underhåll
2. Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Har föreningen antagit en underhållsplan ska avsättningar göras i enlighet med denna.

Upplösning, likvidation m.m.

37 §

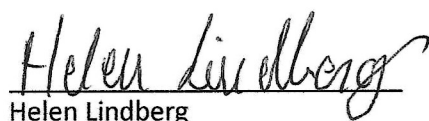
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

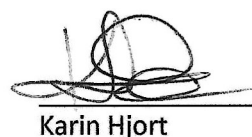
Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagit vid Brf Riddarsporrens föreningsstämmor den 2024-01-25 samt 2024-06-04.


Helen Lindberg


Karin Hjort