

Stadgar för Brf Ritaren

Antagna den 2018-05-07 & 2018-12-18

Bostadsrättsföreningens firma och säte

§ 1 firma

Bostadsrättsföreningens namn är Bostadsrättsföreningen Ritaren.

§ 2 Säte

Bostadsrättsföreningens styrelse har sitt säte i Uppsala.

Bostadsrättsföreningens ändamål

§ 3 Ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Övergång och medlemskap

§ 4 Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i bostadsrättsföreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelse avser, *och kvadratytan och ändamålet* med upplåtelsen och det belopp som ska betalas som insats och årsavgift.

Om upplåtelseavgift ska uttas ska även den anges.

§ 5 Formkrav

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges, *och kvadratytan*. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen. Om formkraven inte uppfylls är överlåtelsen ogiltig.

§ 6 rätt till medlemskap

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller intas till medlem i bostadsrättsföreningen. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i bostadsrättsföreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

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

§ 7 Juridiska personer

En Juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i bostadsrättsföreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till bostadsrättslägenhet. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden.

§ 8 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i bostadsrättsföreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§ 9 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Avgifter

§ 10 Insatser och årsavgifter

Styrelsen fastställer insatser och årsavgifter för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår en dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 11 Andra avgifter

Bostadsrättsföreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får bostadsrättsföreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp som motsvarar

2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får bostadsrättsföreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 % av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

Föreningsstämman

§ 12 Räkenskapsår

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden för kalenderår.

§ 13 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 14 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast *6 veckor före och senast 2 veckor* innan ordinarie föreningsstämman.

För extrastämma kan kallelse ske tidigast 6 veckor före och 2 veckor innan.

Om frågan om stadgeändring ska behandlas på en extrastämma får kallelse ske tidigast 6 veckor och senast 2 veckor före.

Kallelse till föreningsstämman ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten.

Möjlighet till elektronisk kallelse ska beslutas vid stämma och används det ska det kunna kontrolleras enligt lag att det når fram.

Andra meddelanden till medlemmar anslås på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet, skickas ut som brev eller e- post.

§ 15 Motioner

Medlem som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet (*motion*) till styrelsen före *februari månads utgång*. *Bör innehålla vad saken gäller, förslag till åtgärd, avsändare och datum.*

§ 16 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex (6) månader från räkenskapsårets utgång. vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
3. Godkännande av röstlängden.
4. Godkännande av dagordningen.
5. Val av två justeringsmän att jämte stämмоordförande justera protokollet.
6. Val av minst två rösträknare.
7. Frågan om kallelsen skett i behörig ordning.
8. *Genomgång av styrelsens årsredovisning.*
9. *Genomgång av revisionsberättelse.*
10. *Beslut om ansvarsfrihet för föregående år för styrelsen.*
11. *Beslut fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.*
12. *Besluta hur vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.*
13. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas. *Enligt stadgar lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst noll och högst två styrelsesuppleanter.*
14. *Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.*
15. *Valberedningens förslag redovisas.*
16. Val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter.
17. Val av revisorer och eventuella suppleanter.
18. Val av valberedning. *Första namn sammankallande.* Minst 2 valberedare.
19. Av styrelsen till föreningsstämman *inkomna motioner, frågor och anmälda ärenden som angivits i kallelsen.*
20. Föreningsstämmans avslutande.

§ 17 Protokoll

Protokoll vid föreningsstämman ska föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller.

1. att röstlängd ska tas in eller biläggas protokollet.
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet.
3. om omröstning har skett, ska resultat anges i protokollet.

Protokoll från stämman ska senast inom 3 veckor från stämman vara tillgängligt för medlemmar hos styrelsen. Protokoll ska förvaras betryggande.

§ 18. Extra föreningsstämma

På en extra föreningsstämma ska kallelsen *utöver punkt 1–7 ovan även* ange de ärenden som ska behandlas.

§ 19 Medlemsröst *rösträtt, ombud och biträde*

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller ombud. Ett ombud ska visa upp ett skriftligt, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.

Medlem får företrädas av valfritt ombud.

Medlem som inte har betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

§ 20 Röstning

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

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning, i andra frågor avgörs vid lika röstetal den mening som stämmordföranden biträder. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Styrelsen

§ 21 Styrelsen

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst fem (5) styrelseledamöter med lägst noll (0) och högst två (2) styrelsesuppleanter. Hälften av styrelseledamöterna väljs av föreningsstämman på två (2) år och resterande av styrelseledamöterna väljs av föreningsstämman på ett (1) år. Styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman på ett (1) år.

§ 22 Konstituering och beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själva. Styrelsen är beslutsförande när hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 23 Firmateckning

Bostadsföreningen tecknas av två av styrelsen utsedda styrelseledamöter i föreningen eller av styrelsen utsedd styrelseledamot i föreningen med annan av styrelsen utsedd person.

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte *sälja eller göra sig av med* bostadsrättsföreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sedan egendom eller tomträtt.

§ 24 Revisorer

För granskning av bostadsrättsföreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter.

Underhåll och fond

§ 25 Underhållsplan

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av bostadsrättsföreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgifternas storlek och säkerställa behövliga medel för trygga underhållet av bostadsrättsföreningens hus samt varje år besiktiga bostadsrättens egendom.

§ 26 Yttre fond

Inom bostadsrättsföreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 25. De överskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Bostadsrättsfrågor

§ 27 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. *Hen* är också skyldig att följa bostadsrättsföreningens regler och beslut som rör skötsel av marken.

Bostadsrättsföreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till lägenhetens inre räknas:

- rummens väggar, golv, tak och underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten, såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönsterbågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterfönster. Inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till *hens* hushåll eller gästar *hen* eller av någon annan som *hen* har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för *hens* 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 *han* borde iakttagit.

Bostadsrättshavaren skall ha fungerande brandvarnare.

Bostadsrättshavaren skall ha gällande försäkring för bostadsrätten.

§ 28 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

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 bostadsrättsföreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 29 Ingrepp i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

§ 30 Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren är skyldig att när denne använder lägenheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Denne ska rätta sig efter de särskilda regler som bostadsrättsföreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem *hen* svarar för enligt § 27 fjärde stycket.

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

§ 31 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

§ 32 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

Övrigt

§ 33 Upplösning av bostadsrättsföreningen

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

§ 34 Beslut

Krav på majoritet vid beslut:

Vid första stämman gäller enkel majoritet, vid andra stämman gäller 2/3 majoritet.

§ 35 Övrigt

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

§ 36 Information vid andrahandsuthyrning

Det är bostadsrättshavarens ansvar att informera hyresgästen om föreningens stadgar och ordningsföreskrifter.