

Stadgar för Brf Spartallen

785000-2291

Avsnitt	§	sidan
Föreningens firma, ändamål och säte	1-3	2
Räkenskapsår	4	2
Medlemskap	5	2
Avgifter	6-10	2-3
Användning och fördelning av vinst	11	3
Föreningens ledning	12-22	3-5
Föreningsstämma & extra föreningsstämma	23-30	5-7
Upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt	31-33	7-8
Underhåll & skötsel	34-36	8-10
Övriga bestämmelser	37-39	11

Föreningens firma, ändamål och säte

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Spartallen.

2§

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till sina medlemmar för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas långsiktiga ekonomiska intressen.

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som medlem har till följd av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

3§

Styrelsen skall ha sitt säte i Gävle, Gävle Kommun.

Räkenskapsår

4§

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12.

Medlemskap

5§

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelser i dessa stadgar och bostadsrättslagen. Inträde och utträde i förening skall ske skriftligen.

Styrelsen är skyldig att inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Avgifter

6§ Årsavgift

För varje lägenhet skall årsavgift tas ut. Årsavgift, fördelat per månad, skall betalas i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Styrelsen skall fastställa årsavgiften. Årsavgiften skall fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar och täcka föreningens kostnader för löpande driftskostnader, underhåll, avsättningar för underhåll samt räntor och amorteringar.

Fördelningen av avgiften beslutas av styrelsen. Avgiften utgår ifrån och fördelas enligt respektive lägenhets yta, dock kan kostnader som inte påverkas av lägenhetens yta fördelas per lägenhet.

Kostnader för uppvärmning, nedkylning, förbrukningsvatten, varmvatten, renhållning eller elförbrukning kan fördelas och påföras bostadsrättsinnehavaren efter individuell mätning. Kostnaden skall då ta sin utgångspunkt i uppmätt förbrukning och del av eventuella fasta kostnader för detta.

7§ Överlåtelseavgift

Överlåtelseavgift tas ut vid överlåtelse och betalas till föreningen av köparen. Överlåtelseavgift tas ut med 2,5 % av gällande prisbasbeloppet vid tidpunkten för överlåtelse.

8§ Pantsättningsavgift

Pantsättningsavgift tas ut för varje pantsättningstillfälle. Pantsättningsavgift tas ut med 1 % av gällande prisbasbeloppet vid tidpunkten när förening underrättas om pantsättning.

9§ Upplåtelseavgift

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

10§ Avgift för andrahandsupplåtelse

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Avgiften skall vara 5 % per år av gällande prisbasbeloppet vid tidpunkten när andrahandsupplåtelsen påbörjas.

Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse del av månad räknas som hel månad.

Användning och fördelning av vinst

11§

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

Föreningens ledning

12§ Ledamöter och suppleanter

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter samt högst 4 suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma för en period om högst 2 år.

Föreningsstämman utser en av de valda ledamöterna till föreningens ordförande.

Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda antal närmast högre antal, vara ett år.

13§ Konstituering

Föreningsstämman utser en av de valda ledamöterna till föreningen ordförande.

Styrelsen ska inom sig konstituera sig och minst utse vice ordförande samt sekreterare. Konstituering skall ske vid styrelsesammanträde som hålls i anslutning till ordinarie föreningsstämma, eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån val gällande föreningens ledning skett.

§ 14 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämman utses valberedning om 2-3 personer för en tid om 1-2 år per gång. Valberedningen skall föreslå kandidater till de föreningens förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

§ 15 Revisorer

Vid ordinarie föreningsstämman utses revisor. Revisor skall till antalet vara minst 2 och högst 3 personer. Revisor väljs på ordinarie föreningsstämma för en period om 1 år. Revisor kan vara extern utanför föreningen. Om extern revisor utses kan det till antalet vara 1, denne utses på period om minst 1 och högst 2 år.

§16 Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening varav en är styrelsens ordförande.

§17 Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstantal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§18 Styrelsens uppgifter

I styrelsen uppgifter ingår bland annat att;

- sköta föreningens löpande ekonomiska- och förvaltningsfrågor
- löpande hålla föreningens medlemmar uppdaterade om föreningens angelägenheter
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- upprätthålla aktuell underhållsplan för genomförande av drift- & underhåll av föreningens hus och verksamhet
- årligen budgetera samt genomföra beslut om årsavgiften storlek för att säkerställa erforderliga medel för långsiktigt drift- & underhåll
- upprätthålla aktuell lägenhetsförteckning
- upprätta redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att lämna en 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).

- minst en gång årligen besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av betydelse.
- senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisning och revisionsberättelsen

§19 Sammanträden, dokument & arkivering

Ordförande ska se till att erforderligt antal sammanträden hålls och ansvarar för kallelse. Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen ska sammankallas.

Styrelsens sammanträden skall protokollföras. Protokoll ska undertecknas och justeras av ordförande och ytterligare minst en ledamot. Protokoll ska på tydligt vis arkiveras.

Styrelsen ska säkerställa att dokumentation med vikt och betydelse för föreningen upprättas och arkiveras, exempelvis garantidokument, manualer, besiktningsprotokoll, utredningar etc.

20§ Avyttrande av egendom, väsentliga förändringar mm

Utan föreningsstämmans godkännande får inte styrelsen eller annan företrädare för föreningen avhända dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans godkännande besluta kring väsentliga förändringar såsom rivning, till- eller ombyggnader av föreningens egendom.

21§ Inteckning

Styrelsen äger rätt att för föreningen besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

22§ Kollektivanslutning av förmedlade tjänster

Utan medlemmarnas godkännande får inte styrelsen eller annan företrädare för föreningen, träffa avtal om att ansluta föreningens lägenheter till förmedlade tjänster såsom bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande tjänster om detta medför ökad kostnad för föreningen eller bostadsrättsinnehavare.

Föreningsstämma & extra föreningsstämma

23§ Tidpunkt för ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två veckor efter att revisorerna överlämnat sin redovisning och berättelse.

24§ Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till stämma sker via anslag inom fastigheten eller på annat vis utskickade kallelser, vidare ska kallelser innehålla dagordning och ärenden som skall behandlas. Kallelse ska upprättas tidigast 6 veckor men senast 4 veckor innan utsatt datum för föreningsstämma eller extra föreningsstämma.

25§ Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas om styrelsen finner skäl till det.

Extra föreningsstämma ska även hållas om det skriftligen begärs av revisor eller minst en tiondel (1/10) av föreningens röstberättigade medlemmar. Begäran om extra föreningsstämma ska innehålla det ärenden som behandlas.

Kallelse sker på samma sätt som till ordinarie föreningsstämma. I kallelsen skall framgå vilka ärenden som stämman ska behandla.

26§ Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma;

- 1) Föreningsstämmans öppnande.
- 2) Val av ordförande vid stämman
- 3) Val av sekreterare, tillika protokollförare, för stämman
- 4) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar & fastställande av röstlängd
- 5) Val av justeringsmän, tillika rösträknare, att jämte stämmans ordförande justera protokollet
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisorernas berättelse
- 9) Fastställande av balansräkning
- 10) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 11) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- 12) Fråga om arvoden för styrelseledamöter
- 13) Val av styrelseledamot och tillika föreningens ordförande
- 14) Val av övriga styrelseledamöter
- 15) Val av suppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Val av revisor
- 18) Övriga anmälda ärenden
- 19) Stämman avslut

Stämman öppnas av föreningens ordförande eller vid dennes frånvaro av annan person ur styrelsen. Vid extra föreningsstämma skall punkter 1-7 ingå samt ärenden som angivits i kallelse för stämman.

27§ Motioner

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst tre veckor innan stämman.

28§ Protokoll från stämma

Protokoll från stämma skall senast två veckor efter föreningsstämma vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

29§ Rösträtt & ombud

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst tillsammans.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt stadgar och lag.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens fullmaktshavare eller annat enligt lag utsedd ombud.

Medlemmens fullmaktshavare eller ombud skall ha en skriftligt och bevittnad delegerad fullmakt.

Fullmakten skall vara i original och giltigt i högst en månad.

Fullmaktshavare eller ombud får bara företräda en medlem. Medlem får endast nyttja en fullmaktshavare eller ombud per tillfälle.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller myndigt barn får vara fullmaktshavare eller ombud.

30§ Omröstning och beslut

Alla omröstningar vid stämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad medlem begär sluten omröstning.

Stämmans mening är den som fått mer än hälften av de avgivna rösterna, vid lika röstetal råder den mening som stämmans ordförande företräder.

Vid personval anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings.

Ovanstående gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet eller omröstning enligt dessa stadgar eller lag.

Upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt

31§ Upplåtelse av bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätt skall ske skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

I upplåtelseavtalet skall följande anges:

- parternas namn
- den lägenhet upplåtelsen avser
- samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift samt i förekommande fall årsavgift och eventuellt andra avgifter.

-Kopia av upplåtelseavtal ska lämnas till föreningens styrelse.

32§ Upplåtelse av bostadsrätt i andra hand

I fråga om upplåtelse i andra hand gäller 31§ samt nedanstående.

Bostadsrättsinnehavare får inte utan styrelsens skriftliga samtycke i andra hand upplåta lägenheten.

Upplåtelse i andra hand kan beviljas av styrelsen om bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet och har beaktansvärda skäl. Upplåtelse kan ske för en period om högst 2 år.

Ansökan hos föreningens styrelse skall ske minst 2 månader innan tänkt tidpunkt för andrahandsupplåtelsen. Vid ansökan om andrahandsupplåtelse kan styrelsen komma att begära kreditupplysning eller annan information om den som upplåtelsen avser.

33§ Överlåtelse av bostadsrätt

Överlåtelse vid "delat ägande"; ägande och innehav av bostadsrätt av flera, med lika eller olika inbördes andelstal, och där någon av bostadsrättsinnehavare inte är permanent bosatt är inte tillåtet.

Bostadsrätt får endast överlåtas till den som antagits som medlem i föreningen.

Överlåtelse via;

a) Köp:

Överlåtelsavtal skall upprättas skriftligen och undertecknas av säljare respektive köpare.

Köpehandlingen skall minst innehålla uppgifter om säljare och köpare, lägenheten som överlåtelsen avser, tillträdesdatum och pris.

Vid flera köpare anges respektive andel i bostadsrätten.

Kopia av överlåtelseavtal ska lämnas till föreningens styrelse.

b) Gåva, byte, testamente eller bodelning:

Vid överlåtelse genom gåva, byte eller bodelning skall överlåtelseavtal upprättas skriftligen.

I övrigt gäller ovanstående.

c) Dödsbo:

Ifråga om dödsbo regleras via bostadsrättslagen.

Underhåll & skötsel

34§ Föreningens ansvar

Föreningen ansvarar för att fastigheten är i gott skick och väl underhållen.

Föreningen ansvarar för reparationer och underhåll av gemensamma ledningar och installationer för avlopp, värme, elektricitet, vatten, ledningar och anordningar för informationsöverföring om föreningen har försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler är en lägenhet. Föreningen ansvarar även för rökgångar och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med samt även för sotning av kanal för spiskåpa/köksfläkt

Föreningens ansvarsgräns är vid i lägenheten åtkomlig anslutningspunkt för ledningar och installationer. Exempelvis vid den punkt där vattenledning kommer in i lägenhet, i kopplingsdosa för eluttag.

Vidare ansvarar föreningen för;

- 1) Vattenfyllda radiatorer som föreningen försett lägenheten med. Målning av radiatorer ansvarar bostadsrättsinnehavaren för.
- 2) Golvbrunnar
- 3) Ytterdörrar, altan – och balkongdörrar, fönster och fönsterdörrar; utvändig målning och kittning. Detta innefattar även förråd, carport och avskärningsplank mellan lägenheter.
- 4) Utvändig fasad och tak. Detta innefattar även förråd, carport och avskärningsplank mellan lägenheter.
- 5) Markiser framsida; föreningen ansvarar för byte av markisernas tyg.
- 6) Gemensamma ytor och installationer vilka inte omfattas av bostadsrättshavarens ansvar.
- 7) Gemensamma utrymmen och installationer vilka inte omfattas av bostadsrättshavarens ansvar.

35§ Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostaden såsom reparationer, underhåll och installation och förändringar som denne utfört.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar de underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande reparationer och underhåll.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådant som föreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Till lägenheten och innehavarens ansvar hör bland annat:

- 1) ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt vis.
- 2) fuktisolerande skikt i kök, WC, badrum och våtrum
- 3) innerväggar med tillhörande dörrar, gångjärn, lås, lister, foder mm
- 4) Inredning och armatur i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten; sanitetsporlin med tillhörande blandare, köksinredning, kyl/frys och tvättmaskin, torktumlare, uttag för el, bredband, fiberanslutning.
- 5) el- vattenledningar- och avloppsledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till inredning, vilket är påkopplat vid föreningens punkt/del för ansvar. Exempelvis extra eluttag med tillhörande kabel.

- 6) lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, gångjärn, tätningslister, lås inklusive nycklar, kodsystém mm. Föreningen ansvarar dock för målning av utsida av ytterdörrar. Byte av dörr ansvarar föreningen för.
- 7) glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster, samt till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm. Föreningen svarar för utvändig målning av fönster
- 8) målning av radiatorer och värmeledningar
- 9) ledningar för el, avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar som är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
- 10) klämring runt golvbrunn, rensning av golvbrunn och samtliga vattenlås
- 11) eldstäder och braskaminer
- 12) rengöring och underhåll av köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar. Installation eller förändring av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
- 13) all armatur och installation som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- 14) handdukstork och/eller golvvärme; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med elektrisk- och/eller vattenburen handdukstork/golvvärme som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet
- 15) fasadbelysning vid egen lägenhet, carport och uteplats
- 16) brandvarnare och övrig brandskyddsutrustning
- 17) Markiser framsida; bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll av markis och markishållares funktion.
- 18) Förråd och carport; bostadsrättsinnehavaren svarar för att se till att avrinning för dagvatten inte hindras samt att växtlighet inte skadar byggnad och fasad. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel av yta framför förråd och carport i lägenhetens förlängning fram till tomtgräns, detta inkluderar snöröjning och sandning.
- 19) Uteplats vid innergård; bostadsrättsinnehavaren svarar för att se till att avrinning för dagvatten inte hindras samt att växtlighet inte skadar byggnad eller fasad. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av markyta, detta inkluderar snöröjning och sandning.
- 20) Balkong & uteplats baksida; bostadsrättsinnehavaren svarar för att se till att avrinning för dagvatten inte hindras samt att växtlighet inte skadar byggnad eller fasad. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av markyta i, detta inkluderar snöröjning och sandning. Vidare ansvarar bostadsrättshavaren för underhåll av räcken, staket, golv, markiser och annat vid lägenhetens uteplats. Om inbyggnad finns ansvarar bostadsrättsinnehavaren för hela inbyggnaden i sin helhet, dock ej utvändig målning.
- 21) Utvändig plantering baksida; bostadsrättsinnehavaren svarar för att växtlighet inte skadar byggnad eller fasad och dess ansvarar för plantering i lägenhetens förlängning fram till tomtgräns.

36§ Särskilda ingrepp och åtgärder

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenhet utföra åtgärd som innefattar;

- a) ingrepp i bärande konstruktion
- b) ändring av befintliga ledningar för avlopp, el, värme, gas eller vatten
- c) annan väsentlig förändring av lägenheten.
- d) annan förändring i fastighet, fast egendom eller lägenhet som föreningen ansvarar för.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd enligt punkt a-d ovan, om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt och dokumenteras med erforderliga branschintyg, besiktningsprotokoll och dylikt.

Kopia av dokumentation på åtgärder skall överlämnas till styrelsen.

Övriga bestämmelser

37§ Upplösning av föreningen

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt bostadsrättslagen.

Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarnas andel i föreningen.

38§ Användning av lägenheten

Bostadsrättsinnehavare får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för förening eller annan medlem.

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

Om bostadsrättshavaren använder lägenheten för annat än avsett ändamål svarar bostadsrättshavaren för;

- 1) Kostnader för lägenhetens iordningställande till avsett ändamål
- 2) Kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av lag eller myndighet
- 3) Ökade kostnader för föreningen som följer av den ändrade användningen av lägenheten samt
- 4) Kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick.

39§

I fråga som inte regleras av dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar liksom annan aktuell lag. Om bestämmelser i dessa stadgar i framtid komma att stå i strid med dessa stadgar gäller aktuell lag.