

Brf Bläckhornet



BRF BLÄCKHORNET

Stadgar

November 2018

Stadgar för Brf Bläckhornet

Undertecknande styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på extra föreningsstämma 2018-09-19 samt extra föreningsstämma 2018-10-23.


Karin Hammarsten
Ordförande


Ulrika Detrumf
Sekreterare

Registreringsmyndighetens bevis om registrering

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLÄCKHORNET

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen **Bläckhornet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen har sitt säte i **Uppsala**.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning samt referenser avseende sökanden.

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 bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall 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, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

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

AVFLYTT

4 §

Samtliga lägenheter *skall* besiktigas (kök och våtrum) i samband med försäljning. Besiktningen utförs av auktoriserat besiktningsföretag utsett av styrelsen.

INSATS OCH AVGIFTER M M

5 §

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

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättsinnehavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller el erlagges efter förbrukning eller yta. Styrelsen kan besluta att ersättning för Kabel-TV, telefoni och bredband erläggas per lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsätaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfalldagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

6 §

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättsinnehavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lägenhetens lister, foder och inner- och ytterdörrar
- ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med
- ventiler till ventilationskanaler

- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkongdörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättsinnehavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättsinnehavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättsinnehavaren endast för renhållning och snöskottning. Ommålning av balkongens insider får ej strida mot gällande norm.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättsinnehavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

7 §

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

8 §

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

9 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

10 §

Bostadsrättsinnehavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till skada eller olägenhet för föreningen. Som väsentlig förändring räknas bl a ingrepp på golv jämte golvsocklar i låghusens bottenvåningslägenheter. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

11 §

Regler vid renovering av våtrum och kök som omfattar el/vatten/ventilation

Vid renovering av våtrum och kök hänvisar styrelsen till Säkervatten, PERs- och GVK-branschregler. Dessa regler finner du på www.bkr.se och www.gvk.se och www.sakervatten.se

Läs även andra berikande fakta på dessa sidor, såsom vem är behörig och checklista vid våtrumsrenovering, VVS arbeten. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt och av fackman.

Ansvar

Bostadsrättsinnehavaren har ett ansvar att underrätta styrelsen om stundande renovering samt ansöka om tillstånd via **Blankett V1** vilket krävs vid renovering av våtrum och kök. I ansökan ska det framgå vem som ska utföra arbetet (entreprenörerna ska vara auktoriserade och följa gällande branschregler och ha gällande försäkringar).

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller ventilation
3. eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Vid renovering är du som bostadsrättsinnehavare ansvarig för vad som görs i din lägenhet – juridiskt sett är du byggherre. Mellan föreningen och bostadsrättsinnehavaren finns en förbindelse som styrs av föreningens stadgar, ordningsregler samt andra regler. Det är bostadsrättsinnehavaren som ansvarar gentemot entreprenaden (vilket regleras genom avtal mellan Er tex via Hantverkarformuläret -14). Det finns således ingen juridisk koppling mellan bostadsrättsföreningen och byggutförare. Om renoveringen medför skada för bostadsrättsföreningen eller annan lägenhet, (t.ex. vattenledningar, ventilation etc. skadas) har man som bostadsrättsinnehavare ansvar att detta åtgärdas/återställs.

Mot bakgrund till ovanstående är det således viktigt att anlita auktoriserade företag och att de har ROT försäkring samt F-skattsedel samt att de kan utfärda Kvalitetsdokument, och att auktoriserat VVS-företag utför vatteninstallationen enligt branschregler: Säker Vatteninstallation.

Att observera det är av vikt att kontrollera att berört företag är försäkrat, om det skulle ske något som påverkar arbetet och att det drar ut på tiden och det ger dig extra kostnader så är det ett anspråk som du ska ställa till företaget. Se även över din egen hemförsäkring att den gäller.

Kvalitetsdokument, egenkontroll

Vid renovering av våtrum skall tätskikt och andra viktiga/känsliga delar genomföras enligt gängse branschregler för våtrum. Utfört arbete skall verifieras med intyg, egenkontroller. Utan egenkontroller, intyg riskerar både föreningen och innehavare, tillika tidigare innehavare om lägenheten sålts efter renovering, få stå för samtliga kostnader i samband med läckage. Föreningen skall utan dröjsmål ta del av Kvalitetsdokument och egenkontroller och utfärdade intyg.

Besiktning

Styrelsen skall ges tillträde för besiktning både före och efter renoveringen. Dessutom är det krav att till styrelsen inkomma med Kvalitetsdokument och egenkontroller om att allt är korrekt utfört. Detta är ett värdedokument som ska finnas tillgängligt om det uppstår skada som kan härledas till konstruktionsfel eller dylikt.

Vid försäljning sker alltid en besiktning av våtutrymmena, kök- just för att skydda den nya medlemmen från att drabbas att återställa fel/brister som ska utföras av den (säljare) som utfört arbetet.

Styrelsen ställer dessa krav helt enkelt för att föreningen äger lägenheten och har ansvaret för fastigheten – som bostadsrättsinnehavare äger du andel i brf och nyttjanderätten.

12 §

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig, att när han/hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten, iaktta allt som fordras, för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till dennes hushåll eller gästar denne eller av någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som är där och utför arbete för hans/hennes räkning.

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

13 §

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 eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

14 §

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

Bostadsrättsinnehavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Bostadsrättsinnehavaren skall till föreningen uppge ny adress och telefonnummer eller annan kontaktperson innan upplåtelse får göras.

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

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp.

Upplåts en lägenhet under del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren, pantsättningsavgiften av pantsättaren och avgiften för andrahands- upplåtelsen av bostadsrättshavaren.

15 §

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

16 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift
- Föreningen skall kunna säga upp en bostadsrättshavare för avflytt om man inte betalar avgiften för andrahandsupplåtelsen.
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående person till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättsinnehavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten

- bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldighet fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

17 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättsinnehavaren inte skiljas från lägenheten.

18 §

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

19 §

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

20 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter, för valda ledamöter skall väljas högst lika många suppleanter.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år och suppleanter väljs av föreningsstämman för ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

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

21 §

Vid styrelsens sammanträde skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

22 §

Styrelsen är beslutför 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 ordföranden biträder.

För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

23 §

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.

24 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelse och förvaltare har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen. Bostadsrättsinnehavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

25 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast *sex veckor* före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

26 §

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

27 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast *tre veckor* före föreningsstämman.

28 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst *två* veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA**29 §**

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

30 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

31 §

Extra föreningsstämma skall 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.

32 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
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, revisorer och valberedning
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver punkt 1-7 endast förekomma ärenden för vilka stämman blivit utlyst och angetts i kallelsen.

33 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran. *Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor innan stämman. Det gäller ordinarie och extra stämma.*

34 §

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.

35 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Som närstående till medlemmen, enligt föregående stycke, anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led, eller så att den ene är gift med den andres syskon.

36 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

37 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

38 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

39 §

Meddelanden delges genom anslag i förenings fastighet eller genom utdelning.

FONDER

40 §

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens byggnadsvärde eller taxeringsvärde.

VINST

41 §

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

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

42 §

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

ÖVRIGT

43 §

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