

STADGAR

för Brf Blåklinten 11

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

- 1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Blåklinten 11.

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 Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

- 2 § När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten/lokalen endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast - normalt dock inom tre veckor från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen - prova frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.
- 3 § Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrättslägenhet skall var folkbokförd och permanent boende på lägenhetens adress.

Om det kan antas att förvärvaren av bostadsrättslägenhet för egen del inte permanent skall bosätta sig i lägenheten skall föreningen vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått 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/-lokalerna i förhållande till dessas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

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 pantsättaren.

Avgifterna skall 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 full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten/lokalen i gott skick. Detta gäller även mark, förråd eller annat lägenhetskompement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren 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, lås inklusive nycklar samt målning - dock ej målning av ytterdörrens ytersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som kravs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar som befinner sig utanför lägenheten.
- varmvattenberedare
- 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; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren 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
- elektrisk handdukstork

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

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

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, 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 bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren 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, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

- 6 § Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens/lokalens 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 bostadsrättshavaren bekostnad.
- 7 § Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten/lokalen som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.
- 8 § Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten/lokalen som medlemmen svarar för.
- 9 § Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten/lokalen. Väsentlig förändring för dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att

förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller byggnämnan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, varme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

- 10 § Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten/lokalen 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 trivselregler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

- 11 § Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten/lokalen när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten/lokalen på lämplig tid.

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

- 12 § En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet/lokal i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare 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.

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

- 13 § Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten/lokalen för något annat ändamål än det avsedda.

- 14 § Nyttjanderätten till en lägenhet/lokal som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten/lokalen utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten/lokalen används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten/lokalen upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vallande till att det finns ohyra i lägenheten/lokalen eller om

- bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten/lokalen, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda trivselregler som föreningen meddelar
 - bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten/lokalen och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
 - bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
 - lägenheten/lokalen 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 dock inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

- 15 § 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.
- 16 § Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.
- 17 § Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten/lokalen till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

- 18 § Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två 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 förening.

- 19 § Vid styrelsens sammanträden 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.
- 20 § Styrelsen är beslutförför 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 beslutsförförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21 § 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.

22 § Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

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

24 § 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. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

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

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

FÖRENINGSTÄMMA

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

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

29 § 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.

30 § 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 justeringsmän 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 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

31 § Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

32 § Vid föreningsstämman 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.

33 § 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, underskriven och dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

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

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

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.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

34 § Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna 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 lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

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

36 § Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

37 § Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

38 § Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

39 § Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

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

Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

VINST

40 § 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

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

ÖVRIGT

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