

Tjänsteanteckning 2026-01-14

Företagsnamnet är Bostadsrättsföreningen Fajansen 11
/RUS, Bolagsverket

Stadgar

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är ~~Bostadsrättsföreningen Fajansen~~, (769634-4758).

§ 2 Verksamhet

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

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

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Linköping kommun, Östergötlands län.

§ 4 Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, konsumtionsvatten, tv, bredband och telefoni kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd, uthyrning under del av månad räknas som hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning. Bolagsverket 2018-12-13

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sex styrelseledamöter med lägst noll och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 7 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 9 Årsredovisning

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

§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna

9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 11 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

§ 12 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 13 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 och balkong, om sådan ingår i upplåtelsen samt tillhörande luftvärmepump både avseende utomhus- och inomhusdelar). Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- luftvärmepump samt radiatorer
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet dock svarar bostadsrättshavaren för reparation av de ledningar som endast tjänar bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar för snöröjning på egen balkong / terrass där om sådan ingår i upplåtelsen

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. 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.

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 föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 14 Förändring i lägenhet - ombyggnad och renovering

Bostadsrättshavaren ansvarar för underhållet av dess lägenhetens inre. Vissa åtgärder kräver styrelsens tillstånd. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Följande åtgärder kräver alltid styrelsens godkännande innan de påbörjas:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten
- Installation eller ändring av anordning för ventilation
- Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet
- Väsentlig förändring av lägenheten, t.ex. flytt av kök eller badrum

Tillståndskravet finns för att säkerställa att ombyggnader utförs på ett fackmannamässigt sätt och inte riskerar att skada fastigheten eller orsaka olägenheter för övriga boende.

Bostadsrättshavarens ansvar vid ombyggnad och underhåll

- Föreningen kräver att allt arbete utförs av hantverkare med relevant auktorisation, t.ex. "Säker Vatten Auktoriserade" för VVS-arbeten, "Auktoriserade elinstallatörer" för elarbeten och "Auktoriserade våtrumsinstallatörer" för våtrumsarbeten.
- En skriftlig ansökan ska skickas till styrelsen i god tid innan planerad byggstart och tillstånd ska erhållas innan arbetena får påbörjas.
- Innan arbetet påbörjas måste övriga boende i huset informeras om den planerade ombyggnaden minst två veckor i förväg. Det är obligatoriskt att använda Brf Fajansen Mall för detta.
- Om arbetena kräver avstängning av vatten, måste de boende informeras om detta senast en vecka innan avstängningen.
- Hagbergs Fastighetsservice AB, eller annat serviceföretag som BRF Fajansen anlitar, ska kontaktas för att koordinera vattenavstängning och andra praktiska frågor.
- Byggavfall ska hanteras korrekt och placeras på en plats som inte stör övriga boende och transporteras bort snarast möjligt.
- Skriftlig dokumentation ska lämnas in efter avslutat arbete. Efter att arbetet är slutfört ska relevant, skriftlig dokumentation avseende de arbeten som utförts lämnas in till styrelsen digitalt. Det kan tex handla om:
 - Intyg om säker vatteninstallation
 - Isolationsmätning av elinstallationer
 - Våtrumsintyg (vid våtrumsrenovering)
 - Intyg för luftflödesinjustering

Ansökan beviljas efter att samtliga relevanta dokument har inskickats. Efter slutfört arbete är det viktigt att följande dokumentation lämnar in till styrelsen digitalt, till exempel via e-post:

Elinstallationer ska genomgå isolationsmätning. Ett intyg som visar att elinstallationerna har blivit korrekt utförda enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter med avslutande godkänd isolationsmätning för att säkerställa elsäkerheten i fastigheten.

Ett intyg som bekräftar att vatteninstallationerna är säkra och uppfyller Säker Vattens eller likvärdiga branschregler.

En kopia på våtrumsintyg skall skickas in till styrelsen för att säkerställa att våtrum har utförts på korrekt sätt.

§ 15 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus, samt varje år besiktiga föreningens egendom. Avsättning till yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

§ 16 Överlåtelser och medlemskap

Överlåtelser och medlemskap

Köpare ska före tillträde till lägenheten ha blivit godkänd som medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 17 Juridiska personer, mantalsskrivning och delat ägande

Juridiska personer tillåts inte som bostadsrättshavare.

Delat ägande av bostadsrätt tillåts. Minsta tillåtna andel är 10 procent.

Föreningen har ej krav på mantalsskrivning på lägenhetens adress.

§ 18 Föreningens vinst

Vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 19 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

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