

Stadgar för BRF Kanariefågeln

Förklaringar som tas bort i slutlig version

- Gul och understruken text innebär ny eller mildt ändrad text
- Röd och genomstruken text innebär text som ska strykas.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma XXX 2023 och på extra föreningsstämma den YYY 2023. Anledningen är de nya bestämmelser som införts i Bostadsrättslagen 1 januari 2023

Revisorer (här listas ändringar som antagits sedan 2014. Tidigare revisioner är okända)

- Föregående revision av stadgarna antogs på ordinarie föreningsstämma 14 maj 2018 och på extra föreningsstämma den 23 oktober 2018. Anledningen till att stadgarna ändras var de ändringar i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar som trädde i kraft 1 juli 2016.

- Föregående revision av stadgarna antogs på ordinarie föreningsstämma 27 maj 2014 och på extra föreningsstämma den 8 juli 2014. Anledningen då var främst ändringarna kring avgiftsuttag som infördes i Brf 2014)

Firma och ändamål

1 §
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln. Organisationsnummer 746000-0446. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens lägenheter är avsedda för permanentboende för innehavare, eventuella familjemedlemmar och samboende. Andrahandsupplåtelse godkänns enligt bostadsrättslagens bestämmelser och gällande rättspraxis.

Säte

2 §
Styrelsen skall ha sitt säte i Malmö kommun.

Medlemskap

3 §
Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Juridisk person beviljas ej inträde med undantag om den juridiska personen är en kommun eller region.

Om det kan antas att förvärvare (av hela eller mer än 50% av bostadsrätten) inte har för avsikt att bosätta sig permanent i lägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Den som förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas. Detta framgår av bostadsrättslagens 2 kap. 6 §.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i 6-10 § nedan. Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Avgifter

4 §

För lägenheten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erlägges på tider som styrelsen bestämmer.

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering. Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, avgift för andrahandsupplåtelse (även kallat andrahandsuthyrning) och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

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

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % av årligen gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen anvisar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro.

Avsättningar och användning av årets vinst.

5 §

Fond för yttre reparationer: Avsättning för underhåll av fastigheten skall göras årligen med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 32 nedan. Till fonden avsatt belopp får tagas i anspråk för betalning av utförda reparationer. Avsättning

Kommenterad [JL3]: Observera att detta är reglerat i lag.

Kommenterad [JL1]: Det är lämpligt att vi inför en revisionshistorik eftersom det sannolikt kommer bli fler ändringar i stadgarna framöver jämfört med hur det var förr.

Kommenterad [JL2]: Egentligen ingen ändring, så har det alltid varit, bara ändrade språket

behöver ej ske under den tid då behållningen i fonden uppgår till minst 10% av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen får därutöver besluta om avskrivningar av byggnader, gjorda fastighetsförbättringar samt inventarier.

Föreningen kan besluta om avsättning till fond för inre underhåll. Denna fond bildas genom årliga inbetalningar med belopp som föreningsstämman beslutar, dock högst 5% på utgående årsavgift. Inbetalt belopp föres per lägenhet. Tillgodohavandet får användas endast för underhåll av respektive lägenhet.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Övergång av bostadsrätt

6 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

Upplåtelse-/överlåtelsehandling skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen. För godkännande av ny bostadsrättshavare kan styrelsen fordra att få:

- Referens från föregående hyresvärd
- uppgifter om arbetsgivare
- kreditupplysning

7 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas till medlem i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

Sedan tre år förflutet från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsförföring i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning. Utan hinder av första stycket får också juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten.

Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

8 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med vederbörande som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen inte vägras maken/makan. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med denna.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilken lagen (1987:232) (2003:376) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

9 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

10 §

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt Bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

11 §

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelsen göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter.

12 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymme i gott skick, om inte annat bestäms i stadgarna eller följer av denna paragraf. Detta gäller även marken/uteplatsen om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Kommenterad [JL4]: Sambolagen har fått nytt årtal/nummer

Bostadsrättshavaren ansvarar för följande utrustning/funktioner tillhörande lägenheten:

- ☐ Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt.
- ☐ Bostadsrättshavaren ansvarar för fungerande fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
- ☐ Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ☐ Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler lägenheter. Armatur för vatten (blandare, duschmunstycken m.m.) inklusive packningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledningen, i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning.
- ☐ Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten
- ☐ Gällande ytterdörren till lägenheten; målning av inre karm, skötsel och byte av tätningslister och låsanordningar. Nycklar och lås sköts av den boende. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning ljuddämpning samt utseende.
- ☐ Glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, vädringsfilter och tätningslister. Motsvarande gäller även för balkong- och altandörrar. Gällande glas har bostadsrättshavaren inget ansvar vid fabriktionsfel.
- ☐ Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörrar samt inglasningspartier.
- ☐ Golvbrunn inklusive klämring, rensning av golvbrunn och vattenlås, eldstäder, braskaminer och rökgångar. Föreningen ersätter med en fast summa utbyte av icke godkänd golvbrunn till godkänd (enligt gängse branschregler) i samband med badrumsrenovering. Summan fastställs av styrelsen.
- ☐ Tillse att minst en brandvarnare per lägenhet är i funktion
- ☐ Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskotning. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och för eventuell målning av insidan av sidopartier samt tak. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten, som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom förändringar, reparationer, underhåll, installationer m.m. Vid köp av bostadsrätt gäller inte samma bestämmelser som vid köp av fastighet och köpare har en långtgående undersökningsplikt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

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

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling och material, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott, vandalism eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- balkonggolvens ytskikt och för eventuell målning av träpanelklädda väggpartier samt tak. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.
- för lägenheter som har inglasad balkong ansvarar bostadsrättsinnehavaren för att vid regn, snö eller liknande väderförhållanden att glaspartierna hålls stängda så att väta i större mängd inte kommer in och kan läcka ner till underliggande balkonger
- Innerdörrar, dess karmar/trösklar, lås och vred/handtag
- lister, foder och stuckaturer
- i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte
- brandvarnare ska finnas i varje lägenhet

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

- fuktisolerande skikt (tätskikt)
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- Eventuell tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar, blandare och avstängningsventiler

Kommenterad [JL5]: Har tagit hela ansvarsavsnittet från standardsstadgar. Denna text är mer uppdaterad än tidigare.

Har även lagt till ett standardavsnitt om återställning efter stambyte.

Har lagt en punkt om att hålla glaspartier stängda vid regn för att förhindra läckage.

- Vid stambyte i badrum/våtrum är föreningen skyldig att återställa badrum/våtrum. Tätskikt ska anbringas till vid tidpunkten gällande branschregler och vtskikt ska anbringas till den standard föreningen anser lämpligt. Om bostadsrättsinnehavaren önskar högre standard står bostadsrättsinnehavaren för mellanskillnaden.

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

- vitvaror
- köksfläkt/spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten, även sådana som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom ändringar, reparationer, underhåll, installationer mm. Vid köp av bostadsrätt gäller inte samma bestämmelser som vid köp av fastighet och köpare har en långtgående undersökningsplikt.

Köksfläkt får ej anslutas till ventilationskanal då husen har självdragsventilation

Elektrisk ventilationsfläkt får ej monteras i/vid ventilationskanal i badrum (eller andra rum) då husen har självdragsventilation

Handdukstork och/eller golvvärme får ej anslutas till VVC eller fastighetens värmesystem.

Installationer skall utföras fackmannamässigt och enligt gällande regler och lagar.

Föreningen svarar för:

- ☐ Reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten och ventilationskanaler om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa

tjänar fler än en lägenhet. Föreningen har underhållsansvar för ledningarna för avlopp, gas, el och vatten samt ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.

- ☐ Ifråga om stamledning för el svarar föreningen fram till och med lägenhetens säkringstavla;
- ☐ målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning;
- ☐ reparation i anledning av brand eller rörelningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit

1. genom bostadsrättshavarens vållande, eller
2. genom vårdslöshet eller försummelse
 - a. av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar denne;
 - b. någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller
 - e. någon som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande tillämplighet gälla som vid brand eller rörelningsskada. 12 § a

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 12 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Försäkring

13 §

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och så kallad tilläggsförsäkring/bostadsrättstillägg.

Ändringar i lägenheten.

14 §

Bostadsrättshavaren får inte företa förändringar i lägenheten utan styrelsens tillstånd, om förändringen

- 1- medför ingrepp i bärande konstruktion;
- 2- innefattar installation eller flyttning av våtutrymme, toalett eller kök;
- 3- innebär förändring av lägenhetens eller fastighetens ventilation eller;
- 4- annars är till skada för föreningen-

Bostadsrättshavare som företar ej tillåtna förändringar i lägenheten utan styrelsens medgivande kan bli ersättningskyldig gentemot bostadsrättsföreningen och komma att behöva återställa lägenheten till godkänt skick.

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten.

Följande åtgärder får dock inte göras utan styrelsens skriftliga tillstånd:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. Ny- eller ominstallation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. Ny- eller ominstallation eller ändring av anordning för ventilation,
4. Ny- eller ominstallation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderliga och fackmannamässiga underlag (t.ex professionellt utförda ritningar, hållfastighetsberäkningar etc) för beslut.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att Hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Ändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Otillåtna ändringar kan innebära att bostadsrätten förverkas, se 21 §

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även t.ex mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Ordning och skick.

15 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavare skall noggrant se till att detta följs av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap § 12 tredje stycket 2 i Bostadsrättslagen.

Om det förekommer störningar i boendet, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Tillträde till lägenheten.

16 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 a §.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § Bostadsrättslagen eller när bostadsrätten skall tvångsförsälgas enligt 8 kap. Bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Andrahandsuthyrning.

17 §

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 7 kap 6 § andra stycket i Bostadsrättslagen.

Samtycke behövs dock inte

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

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får ändå upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

18 §

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

Användning av lägenheten.

19 §

Kommenterad [JL6]: Detta avsnitt hanterar de nya bestämmelserna i bostadsrättslagen som kommit rörande ombyggnad och renovering. Det reglerar både den boendes och föreningens rättigheter och skyldigheter.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

20 §

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande.

Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Förverkande.

21 §

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning -

1. a. -om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

b. -om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadsrättslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

2. -om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. -om lägenheten används i strid med 18 § eller 19 §,

4. -om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

5. -om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 15 § skall iakttagas vid användningen av lägenheten eller inte håller den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6. -om i strid med 16 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,

7. -om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,

8. -om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

9. -om bostadsrättshavaren utan styrelsens tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 14 och inte vidtar rättelse efter uppmaning därom.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3, 5-7 eller 9 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadsrättslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 21 § p 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål

ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

22 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 21 § första stycket 1-3 eller 5-8 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, kan han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 15 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 21 § 4 eller 7 eller inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 21 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 21 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand på sätt som anges i 17 § som åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt 15 § eller inte håller den tillsyn som krävs enligt samma paragraf.

23 §

Är nyttjanderätten enligt 21 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte skiljas på grund av dröjsmålet från lägenheten,

1. om avgiften – när det är fråga om bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27-28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller

2. om avgiften – när det är fråga om lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27-28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om bostadsrättslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket 1 och 2 gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala års- eller andrahandsupplåtelseavgiften i rätt tid, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tre vardagar efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

24 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i 21 § första stycket 1, 4-6 eller 8 är han eller hon skyldig att genast avflytta, om icke annat följer av 23 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan än i 21 § angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som

inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

25 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 21 §, får bostadsrätten tvångsförsäljas för bostadsrättshavarens räkning så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjäljande bostadsrättshavaren svarar blivit botad. Av vad som influtit genom försäljning får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet utsedde gode mannen tagits ut, uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Styrelse och revisorer.

26 §

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter med ingen eller högst 3 suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljes för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall dock vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottnings eller vid udda antal, det antal som är närmast högre än hälften. Styrelsen kan bestå till högst 40% av icke medlemmar i föreningen.

Om föreningen har statliga bostadsstöd kan en av de ordinarie ledamöterna och en suppleant utses av kommunen.

27 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Styrelseledamot som handlar över sin handlingsram utan styrelsens beslut enligt protokoll, kan uteslutas med omedelbar verkan. Styrelsen kan begära skadestånd för ogiltigt handlande som orsakat föreningen skada.

28 §

Styrelsen får för den löpande förvaltningen av föreningens egendom utse en vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller ett fristående förvaltningsbolag.

Vicevärden kan utan styrelsens beslut åtgärda akuta situationer som rör fastigheten.

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

29 §

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

Årsredovisning ska överlämnas till revisor sex veckor före stämman. **Årsredovisning ska innehålla lagstadgade nyckeltal.**

30 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om eller bygga till sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

31 §

En eller två revisorer och högst två suppleanter utses av ordinarie föreningsstämma intill dess nästa stämma hållits. Om det för erhållande av statligt bostadsstöd krävs att en revisor och revisorssuppleant utses av kommunal myndighet, skall vederbörande myndighet utse en sådan. Så länge detta erfordras skall antalet revisorer därvid ökas med en och revisorssuppleanter ökas med en. Revisor åligger att löpande granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning, att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse och årsredovisning.

32 §

Styrelsen åligger även:

-att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

-att upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet(er) med tillhörande byggnader.

Föreningsstämma.

33 §

Ordinarie föreningsstämma hålles före juni månads utgång.

Styrelsen kan besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

34 §

Extra föreningsstämma hålles då styrelsen finner skäl därtill eller när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

35 §

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma (lämna en motion till stämman) skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen innan februari månads slut så att ärendet kan beredas och tas upp i kallelsen till stämman. **En motion till stämman ska innehålla ett konkret förslag till beslut och får inte vara anonym.**

Kommenterad [JL8]: Ändring i BrL 1 jan 2024. En följd av svårigheterna att hålla lagstadgade stämmor under pandemin.

Kommenterad [JL7]: Ändringar i BrL anger att ett antal nyckeltal rörande bl a räntekänslighet och annat ska publiceras i årsredovisningen.

36 §

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande av den styrelsen utsett
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd och närvaro
5. Ordförandens val av två justeringsmän
6. Godkännande av dagordning
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och suppleant/er
16. Val av valberedning
17. Beslut om inkomna motioner
18. Övriga anmälda ärenden (inga beslut kan tas på denna punkt)
19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 och 19 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

37 §

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter eller via utdelning av kallelse i respektive brevinkast. Kallelse till stämman skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest av styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före stämma. Samma hålltider gäller även för extra stämma

Handlingar som bokslut och revisionsrapport ska hållas tillgängliga minst två veckor innan stämma.

38 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. **Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.**

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som antingen skall vara äkta

make/maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, **god man,**

förmyndare eller annan föreningsmedlem. Ombud skall ha **skriftlig, daterad och underskriven fullmakt**, som gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make/maka, sambo, **god man,** **förmyndare** eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Vissa specifika fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

39 §

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor hos styrelsen vara tillgängligt för medlemmarna.

§ 40 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst. 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. Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras om någon röstberättigad så begär.

§ 41 Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

Upplösning och likvidation.

42 §

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till andelstalet.

Övrigt.

43 §

I allt varom ej här ovan stadgats gäller vid varje tidpunkt gällande lag om bostadsrätt, **ekonomiska föreningar** och andra tillämpliga lagar.

Kommenterad [JL10]: Ett antal olika varianter av godkända entiteter kan nu verka som ombud.

Kommenterad [JL9]: Ändring i BrL

Limhamn ~~XX~~~~XXXX~~

Kommenterad [JL11]: Detta ändras naturligtvis till aktuellt datum och styrelsemedlemmar.

John Lundqvist
(ledamot)

Ann-Marie Manatt Lars Karlsson
(ledamot) (ledamot)

Marie-Louise Edvinsson Lars-Erik Englund
(ledamot) (suppleant)

Tommy Jönsson Inger Leo
(suppleant) (suppleant)