

# Stadgar

# Brf Kirseberg

Reviderad 180619

## **Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kirseberg**

Antagna 2018-06-19

### **Firma och ändamål**

#### **§ 1**

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Kirseberg. Föreningen har till ändamål Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### **Säte**

#### **§ 2**

Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö.

### **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 kan beviljas inträde om detta gäller förvärv av lokal eller om styrelsen så beslutar vid första upplåtelsen. Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i § 5-9 nedan.

### **Avgifter**

#### **§ 4**

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om insats ska ändras måste alltid beslut fattas av föreningsstämma. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före ny månads början. Styrelsen kan besluta att en del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta. Kostnad för kabel-TV samt internet kan erläggas per lägenhet.

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgiften är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

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 lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrätthavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

## Övergång av bostadsrätt

### § 5

Överlåtelse av bostadsrätt skall 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 ska betalas som insats och årsavgift.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen. För godkännande av ny bostadsrätthavare kan styrelsen fördra att få:

- Referens från föregående hyresvärd
- uppgifter om arbetsgivare
- kreditupplysning

### § 6

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om den 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 bostadslägenhet. Utan hinder av första stycke får dödsbo efter avliden bostadsrätthavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutet från dödsfallet, får förening dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte 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 anmaning inte iaktas, 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 ha 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.

### § 7

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om den 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 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.

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

#### § 8

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. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

#### § 9

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, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

### **Bostadsrättshavarens ansvar**

#### §10

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, om sådan ingår i upplåtelsen. Den 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, gol och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som tillhör lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens innerdörrar (lägenhetens ytterdörr ägs av föreningen)
- lokalägare ansvarar även för skador på sina ytterdörrar
- tillse att minst en brandvarnare är i funktion

Bostadsrättshavaren svarar inte för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer samt av de anordningarna för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten föreningen försett lägenheten med.

### Föreningen svarar sålunda för:

- Reparation 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 ventilationskanaler.
- Ifråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla.
- Målning av ytterdörrar.
- Reparation i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom
  1. Bostadsrättshavarens vållande, eller
  2. Vårdslöshet eller försummelse
    - a. av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar denne,
    - b. någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller
    - c. någon som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som den borde iakttagit. Detta gäller tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

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.

### **Försäkring**

#### § 11

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och så kallad bostadsrättsförsäkring.

### **Reparation och ändring i lägenheten**

#### § 12

*Bostadsrättshavare får inte utan styrelsen tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, göra ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten.*

**Renovering av badrum får inte påbörjas innan bostadsrättshavaren tagit kontakt med styrelsen.**

Bostadsrättshavare som företar ej tillåtna förändringar i lägenheten utan styrelsens medgivande kan bli ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsföreningen. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

## **Tillträde till lägenheten**

### § 13

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

## **Andrahandsuthyrning**

### § 14

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

### § 15

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

## **Användning av lägenheten**

### § 16

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda.

## **Förverkande**

### § 17

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och förening således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten används i strid med § 15 eller § 16,
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 underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenhet bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. Om strid med § 13 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. Om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse, eller bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### § 18

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 17 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 17 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

#### § 19

Är nyttjanderätten enligt § 17 första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får den inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om inte avgiften betalas senast den 12:e vardagen från uppsägning. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän tre veckor förflutit från uppsägning.

#### § 20

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 17 första stycket 1 eller 4-6, är den skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 19. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 17 angiven orsak, får den bo kvar till den fardag för avträdnad av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller överexekutor prövar skäligen ålägga den att avflytta tidigare.

#### § 21

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 17 skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad. Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller bostadsrättshavaren.

### **Styrelse**

#### § 22

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen konstituerar sig själv.

## **Revisor**

### § 23

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

Revisorer åligger att löpande granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning, att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse och årsredovisning.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring till anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

## **Räkenskapsår och årsredovisning**

### § 24

Föreningens räkenskapsår omfattar 1 januari - 31 december. Sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **Kallelse till föreningsstämma**

### § 25

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 fyra veckor före, vilket gäller såväl ordinarie föreningsstämma som extra föreningsstämma.

Kallelse ska utformas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

## **Föreningsstämma**

### § 26

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

### § 27

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.



## § 28

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

## § 29

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämordförandens val av protokollförare
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Frågan om kallelse av föreningsstämman behörigen skett
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av balans- och resultaträkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelsen
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Val av styrelseledamöter och suppleanter
11. Val av revisorer och eventuella suppleanter
12. Val av valberedning
13. Övriga ärenden som blivit i kallelsen till stämman angivna

## **Medlems röst**

### § 30

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

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

## **Underhåll**

### § 31

Styrelsen ska upprätta 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.

## **Fonder**

### **§ 32**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 31. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas i dispositionsfonden.

## **Upplösning av föreningen**

### **§ 33**

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

## **Övrigt**

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