

Proposition: Stadgeändring

Ändring av Bostadsrättsföreningens Källornas stadgar

Bakgrund

Med anledning av att Bostadsrättslagen skärptes i årsskiftet föreslår Styrelsen en uppdatering och/eller omformulering av sex av Bostadsrättsföreningen Källornas stadgar. De formuleringar som avses ersätta eller komplettera rådande paragrafer är formulerade och rekommenderade av en jurist.

Ändringarna motiveras nedan och redovisas i sin helhet på sida 3.

§ 4

Bestämmelser om vilka avgifter föreningen har rätt att ta ut vid arbete för överlåtelse och pantsättning omformuleras. Tillåten procentsats i enlighet med vad som är lagstadgat. Text avseende avgift vid andrahandsupplåtelse omformuleras.

§ 5

Rådande bestämmelse ersätts med en mer omfattande beskrivning av Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter i enlighet med Bostadsrättslagen. Syftet är att stärka Bostadsrättshavarens trygghet och tydliggöra gränstragningen mellan Föreningens respektive Bostadsrättshavarens ansvar.

§ 7

Paragraf omformuleras efter jurists rekommendation.

§ 8

Paragraf omformuleras efter jurists rekommendation.

§ 9

Paragraf omformuleras för att förtydliga vilka renovationer/förändringar av bostadsrätten som kräver Styrelsens godkännande.

§ 14

Paragraf omfattar de bestämmelser som Bostadsrättslagen anger som skäl till att nyttjanderätten förverkas. I enlighet med de nya bestämmelserna i Bostadsrättslagen kompletteras därför paragrafen med punkt 10) om att nyttjanderätten kan förverkas ifall renoveringsåtgärder utförts utan tillstånd från Styrelsen eller Hyresnämnden.

Brf Källorna

Södraparkgatan 29, Kristianstadsgatan 17&19

§ 18

Paragraf kompletteras med bestämmelse om att styrelseledamot kan antas i Bostadsrättsföreningen Källornas styrelse mot att denne person anses ha lämpliga kvalifikationer. Detta är en proaktiv ändring av föreningens stadgar då Styrelsen vill ge föreningen möjlighet att anställa en styrelseledamot om det skulle anses vara en nödvändig åtgärd för föreningen.

Förslag till beslut

- ❖ Att Årsstämman den 3/5 2023 antar proposition för ändring av stadgarna och att
- ❖ Propositionen fastställs på en Extra stämma som utlyses efter ordinarie Årsstämma

Ändringar av stadgar i helhet

Nedan redovisas de paragrafer som propositionen avser att ändra i sin helhet. Ändringar är markerad i gult. Rådande stadgar finnes på föreningens hemsida: www.brfkallorna.se

INSATS OCH AVGIFTER M.M.

4 §

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

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

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får bostadsrättsföreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 3,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får bostadsrättsföreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten, samt kostnad för TV, Internet eller annan kommunikation kan beräknas efter förbrukning eller yta. För TV, Internet, renhållning och liknande tjänster kan styrelsen även besluta om att beräkningsgrunden för årsavgiften ska utgöra ett fast tillägg utifrån bostadsrättsföreningens kostnad för respektive tjänst.

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.

Brf Källorna

Södraparkgatan 29, Kristianstadsgatan 17&19

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta innebär att bostadsrättshavaren ansvarar och bekostar drift, underhåll och reparation av lägenheten. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa bostadsrättsföreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen har tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk, kostnaden för åldersavdrag och övriga eventuella kostnader. De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Med undantag för det inre så svarar Bostadsrättsföreningen för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer. Detta gäller även armaturer på balkong, uteplats eller i trädgård eller lägenhetskomplement som endast tjänar en lägenhet.
- Ytterdörrar, samt till ytterdörr hörande handtag, dörrglas, upphängningsanordning, titthål, ringklocka, dörröppningsanordning, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning, förutom målning av ytterdörrens yttersida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbehandling på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling fram till bjälklag, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt.
- Utrymme ovanför nedsänkning av innertak om innertak har sänkts för att ge utrymme för ledningar för el, vatten, avlopp eller ventilation.
- Lister, foder och stuckaturer.
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar.
- Elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- Elektrisk golvvärme inklusive reglage.
- Eldstäder och tillhörande rökgångar.
- Varmvattenberedare.

Brf Källorna

Södraparkgatan 29, Kristianstadsgatan 17&19

- Ventiler till ventilationskanaler, ventilfilter, ventilationskanaler som endast tjänar den egna lägenheten och som befinner sig inne i lägenheten, ventilationsdon, samt ventilationsaggregat om detta befinner sig inne i lägenheten.
- Brandvarnare.
- Till fönster hörande foder, karmar, burspråk, tvär- och mittpost, låsanordning, uppställningsanordning, kitt, tätningslist, upphängningsanordning, beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning.
- Till dörr hörande karmar, dörrglas, låsanordning, uppställningsanordning, kitt, tätningslist, upphängningsanordning, beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning. Motsvarande gäller även för balkong- och altandörr.
- Om lägenheten är utrustad med balkong, uteplats eller trädgård svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens eller takterrassens ytskikt fram till och med tätskiktet och insidan av sidopartier, fronter samt tak, vindskydd, markis, samt inglasning av balkong, takterrass eller uteplats, samt takkupa i sin helhet. För uteplats eller trädgård svarar bostadsrättshavaren även för trädäck eller plattsättning, attefallshus, lusthus, samt eventuella avskiljande staket, mur, eller annan inredning. Bostadsrättshavaren ansvarar även för skötsel av eventuell mark som ingår i upplåtelsen.
- Utvändiga väggar och tak, bjälklag samt isolering som tillhör eventuella tillbyggnader på huvudbyggnaden, oavsett om de utgör biyta eller boyta, som avviker från byggnadens ursprungliga utförande och som endast hör till en lägenhet.
- Hör till lägenheten förråd, garage, carport, eller tillbyggnad i anslutning till huvudbyggnaden eller annat lägenhetskomplement gäller för dessa samma för som för resterande del av lägenheten.
- För bostadsrättslokal svarar bostadsrättshavaren även för ventilations- och rökkanaler, brandtätning och sotning av desamma, ventilationsaggregat, kylaggregat, fettavskiljare, skyltar, lastkaj, eller annan anordning som behövs för att bedriva avtalad verksamhet till den del den befinner sig inne i i lokalen och endast tjänar en lokal. Bostadsrättshavaren ska även utföra och bekosta löpande kontroller i form av Obligatorisk Ventilations Kontroll och Systematiskt Brandskydds Arbete, samt skapa skriftliga rutiner och utföra löpande kontroller i enlighet med rutinerna för elinstallationer, för de delar av lokalen som ligger på bostadsrättshavaren att underhålla.

Bad/duschrum/WC:

- Väggar, golv och tak inklusive fuktisolerande skikt, samt underliggande lager som krävs för att anbringa tätskiktet på ett fackmannamässigt vis ned till stommen.

Brf Källorna

Södraparkgatan 29, Kristianstadsgatan 17&19

- Inredning, belysningsarmaturer.
- Vitvaror och sanitetsporlin.
- Golvbrunn inklusive klämring.
- Rensning av golvbrunn.
- Tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp fram till den punkt där dessa ledningar ansluts till fastighetens gemensamma vatten- och avloppsnet.
- Kranar, blandare och avstängningsventiler.
- Ventilationsfläkt.
- Elektrisk handdukstork.

Kök:

- Vitvaror.
- Köksfläkt och ventilationsdon.
- Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp fram till den punkt där dessa ledningar ansluts till fastighetens gemensamma vatten- och avloppsnet.
- Kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen utan dröjsmål anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
- Vattenradiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med, med undantag för målning av dessa.
- Rökgångar (inte rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som befinner sig utanför lägenheten eller som tjänar mer än en lägenhet, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets gemensamma ventilation. För ventilation som endast tjänar den egna lägenheten gäller vad som särskilt stadgas därom.

Brf Källorna

Södraparkgatan 29, Kristianstadsgatan 17&19

- 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.
- Postbox som befinner sig i fastighetens gemensamma utrymmen, eller brevlåda belägen i till lägenheten hörande trädgård.
- Avfallskärl, samt uppställningsplats för dessa, om inte annat sägs ovan.
- För uteplats eller trädgård svarar föreningen för buskage och träd, dock ej skötsel av dessa. Bostadsrättshavaren får inte utan föreningens tillstånd nyplantera eller bortföra buskage eller träd.

Om bostadsrättsföreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas utifrån försäkringsvillkoren.

7 §

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

8 §

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på stämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Brf Källorna

Södraparkgatan 29, Kristianstadsgatan 17&19

9 §

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar eller nyinstallation av ledningar för avlopp, värme, gas, ventilation eller vatten, installationer som är en del av ventilationen eller brandskyddet i fastigheten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

14 §

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

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 9) 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.
- 10) Utför renoveringsåtgärd i lägenhet utan nödvändigt tillstånd från styrelse eller hyresnämnd.

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

Brf Källorna

Södraparkgatan 29, Kristianstadsgatan 17&19

18 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst fem suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämma 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. Styrelseledamot kan, vid majoritetsbeslut i stämman, även vara person som inte är medlem i bostadsrättsföreningen om personen i fråga kan uppvisa lämpliga kvalifikationer.

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