

STADGAR

FÖR

Bostadsrättsföreningen Skiftet 11, Åhus

Organisationsnummer 738200-0383

Firma och ändamål

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Skiftet 11, Åhus

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning av tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

2§

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person får vägras medlemskap.

3§

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Insats och avgift

4§

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift och avgift för andrahands uthyrning fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. Föreningens löpande kostnader skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas yta. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Överlåtelse av bostadsrätt

5§

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostad. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelseavtal

6§

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. I medlemsförteckningen ska framgå tidpunkt för medlems inträde och utträde ur föreningen.

7§

När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Bostadsrättshavarens ansvar

8§

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta innebär ansvar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 9. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens inner/ytterdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, lås och nycklar
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning
8. målning av radiatorer och värmeledningar
9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycken med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av köksfläkt, golvbrunn och vattenlås
12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver tillstånd av styrelsen.
13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
14. brandvarnare, samt el/vattenburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
15. mark som är upplåten med bostadsrätt

Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster

9§

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Som väsentlig förändring räknas bl. a alltid förändringar som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

10§

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hushållet eller gästar hen eller någon annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för hens räkning. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftade med ohyra får inte föras in i lägenheten.

11§

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Meddelande om detta skall informeras lägenhetsinnehavaren. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjande rätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan beslutas om handräckning.

12§

En bostadsrättshavare får upplåta hela eller del av sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Enligt bostadsrättslagen får bostadsrättsföreningen ta ut en avgift för andrahandsuthyrning. Avgiften får tas ut med max 10 procent av prisbeloppet per år. Föreningsstämman beslutar att ta ut 2% av prisbasbeloppet i avgift per år.

13§

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

14§

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

15§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

- 1) Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka från förfallodagen.
- 2) Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter hela eller del av sin lägenhet i andra hand.
- 3) Om lägenheten används i strid med 13§ eller 14§.
- 4) Om 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 ohyra sprids i fastigheten.
- 5) Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 10§ vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
- 6) Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 11§ och han inte kan visa giltig ursäkt.
- 7) Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheter fullgörs.
- 8) Om 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.

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

16§

Uppsägning som avses i 15§ första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 15§ första stycket punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

17§

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 15 § första stycket 1-3 eller 5-7, men sker rättelsen innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därför skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 15§ första stycket 4 eller 7 eller inom två månader från den dag då förhållande som avses i 15§ första stycket punkt 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

18§

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 15§ första stycket 8 om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

19§

Är nyttjanderätten enligt 15§ första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

20§

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 15 § första stycket 1, 4-6 eller 8 är hen skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 19 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 15§ första stycket angiven orsak, får hen bo kvar till månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger hen att flytta tidigare.

21§

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

22§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 15 § skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess brister bostadsrättshavaren svarar för blir åtgärdade. Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

Styrelse och revisorer

23§

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om 5 ledamöter, vilka väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Vid samma tillfälle väljs 2 suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter kan återväljas. Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare och kassör eller såsom föreningsstämman beslutar. Styrelsen utser inom sig två firmatecknare att gemensamt teckna föreningen.

Styrelsen har rätt att besluta när 4 ledamöter är närvarande och om beslutet är enhälligt.

Styrelsen har sitt säte i Kristianstad.

24§

Styrelsen ansvarar för att föreningens räkenskaper förs enligt gällande bokföringslag.

Föreningens räkenskaper omfattar kalenderår. Styrelsen överlämnar före februaris månads utgång förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning till revisorerna.

25§

Styrelsen äger ej utan föreningsstämmans beslut försälja, nedriva eller ombygga föreningens fasta egendom.

26§

Styrelsen skall årligen besiktiga föreningens egendom, inventarier och övriga tillgångar.

27§

Styrelsen skall föra lägenhetsförteckning. Vid pantsättning av bostadsrätt skall detta införas i förteckningen. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen.

28§

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses på föreningsstämman en revisor och ersättare.

Det åligger revisor

- att verkställa årsrevision av förda böcker och verifikationer
- att granska protokoll och tillse att beslut och verkställighet ej strider mot lagar och föreningens stadgar
- att kontrollera att föreningens tillgångar upptagits till sitt rätta värde
- Att till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsen

Revisionen skall vara verkställd och berättelse avgiven senast den 31 mars

Föreningsstämma

29§

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före maj månads utgång. Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl därtill eller när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Kallelse skall utfärdas tidigast 6 veckor och senast 2 veckor inför en ordinarie stämma. Utomstående har rätt att närvara som biträde på föreningsstämma.

30§

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen minst 14 dagar före stämmans hållande.

31§

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Förteckning över närvarande medlemmar
3. Val av ordförande för stämman
4. Val av sekreterare för stämman
5. Val av justerare att jämte ordförande justera protokollet
6. Frågan om kallelse till stämman behörigen skett
7. Styrelsens förvaltningsberättelse, resultat och balansrapport
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om resultatdisposition
10. Fastställande av balansrapport
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fastställande av arvoden
13. Fastställande av årsavgifter för medlemmar
14. Val av styrelse : Ordförande (1år), ledamot (2år) och suppleanter (1år)
15. Val av revisor och ersättare
16. Val av syningsmän/kvinnor
17. Beslut om firmatecknare.
18. Övriga frågor
19. Stämman avslutas

På extra föreningsstämma skall endast förekomma de ärenden som utlyses för sammanträdet och vilka i kallelsen angivits.

32§

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall ske skriftligen genom brev tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Extra stämma kallas med vilka frågor som skall behandlas. Andra meddelanden delges medlemmarna skriftligen.

33§

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Förutom medlem, make eller närstående har utomstående rätt att närvara som biträde på föreningsstämman. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

Överskott i föreningens verksamhet

34§

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas i enlighet med föreningsstämmans beslut

Upplösning av likvidation

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas yta.

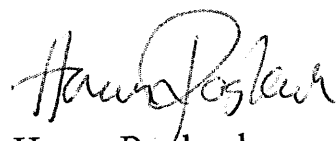
Övrigt

För frågor som inte reglerats i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning

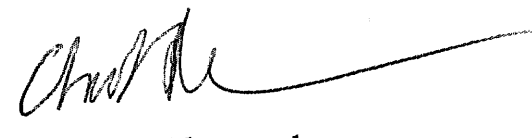
Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma med BRF Skiftet

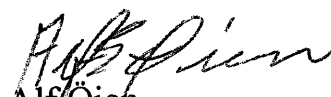
den 18 april 2024 och extrastämma 5 september 2024


Jan Norlin


Hanna Rogland


Gert Enoksson


Charlotta Ahremark


Alf Öien