

Stadgar för bostadsrättsföreningen

BRF Skärmarbrink 4

Företagsnamn, säte och ändamål	3	29 §	Inneboende	9
1 § Företagsnamn och säte	3	30 §	Förverkandeavnyttjanderätt	9
2 § Föreningens ändamål	3			
		Föreningsstrågor		10
Medlemskap	3	31 § Medlems- och lägenhetsförteckning		10
3 § Ansökan om medlemskap	3	32 § Räkenskapsår		11
4 § Rätt till medlemskap	3			
5 § Medlemskap för fysisk person	3	Styrelse, revisor och valberedning		
6 § Medlemskap för juridisk person	3	33 § Styrelseledamöter		11
7 § Medlemskap vid andelsförvärv	4	34 § Konstituering och styrelsebeslut		11
		35 § Firmateckning		11
Upplåtelse, övergång och utövande av bostadsrätt	4	36 § Styrelsens behörighet		11
8 § Upplåtelse	4	37 § Styrelsens åligganden		11
9 § Överlåtelseavtal	4	38 § Revisorer		11
10 § Juridisk persons förvärv	4	39 § Valberedning		12
11 § Ogiltiga överlåtelser	4			
12 § Rätt att utöva bostadsrätt	4	Föreningsstämma		12
13 § Bodelning, arv, testamente m.m.	5	40 § Föreningsstämma		12
14 § Avsägelse av bostadsrätt	5	41 § Motioner		12
Insats och avgifter	5	42 § Kallelse och andra meddelanden till		
15 § Årsavgift och insats	5	Insats och avgifter		12
16 § Andra avgifter	5	43 § Dagordning		13
		44 § Stämmoprotokoll		13
Ansvar för mark, hus och lägenheter	6	45 § Rösträtt, omröstning, biträde och ombud		13
17 § Bostadsrättshavarens ansvar	6			
18 § Bostadsrättsföreningens ansvar	7	Fondering, tillgångar och vinst		
19 § Brand- eller vattenledningsskada samt ohyra	7	46 § Underhållsplan och fond		14
20 § Övertagande av underhållsansvar	7	47 § Vinst		14
		48 § Föreningens tillgångar vid upplösning		14
Bostadsrättshavarens skyldigheter	8	49 § Lagstiftning		14
21 § Försummelse av underhållsansvar	8			
22 § Bostadsrättshavares skyldighet att anmäla brist	8			
23 § Försäkring	8			
24 § Ändringar i lägenheten	8			
25 § Tillträde till lägenheten	8			
Bostadsrättshavarens användning av lägenheten	8			
26 § Användning i strid med lägenhetens ändamål	8			
27 § Störningar m.m.	8			
28 § Andrahandsupplåtelse	9			

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämma

Den 9 oktober 2024

Intygat:

.....
Firmatecknare:

.....
Firmatecknare:

1 § Företagsnamn och säte

Föreningens företagsnamn är
Bostadsrättsföreningen Skärmarbrink 4.
Styrelsen har sitt säte i Stockholm

2 § Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden, Föreningen ska i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

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

Medlemskap

3 § Ansökan om medlemskap

Fråga om att bevilja medlemskap i föreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen ska i sin prövning följa bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Ansökan om medlemskap i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Om medlemskap beviljas, ska, om styrelsen inte beslutar något annat, medlemskapet gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerat, genast. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska beviljat medlemskap gälla från dagen för styrelsens beslut.

Om överprövning av styrelsens beslut om vägrat medlemskap finns särskilda regler i bostadsrättslagen.

Föreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

4 § Rätt till medlemskap

Medlemskap kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse från föreningen eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om villkoren i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

5 § Medlemskap för fysisk person

Om det kan antas att en fysisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet inte avser bosätta sig permanent i lägenheten har föreningen rätt att neka medlemskap.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller maka får maken eller maken inte nekas medlemskap. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

6 § Medlemskap för juridisk person

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, får nekas medlemskap i föreningen.

En kommun eller landsting som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte nekas medlemskap i föreningen.

7 § Medlemskap vid andelsförvärv

Den som förvärvat andel i en bostadsrätt får nekas medlemskap i föreningen. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas gäller dock 4 och 5 §§.

Upplåtelse, övergång och utövande av bostadsrätt

8 § Upplåtelse

Bostadsrätt upplåts skriftligen och endast till medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska innehålla parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

9 § Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

10 § Juridisk persons förvärv

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke, genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål

Samtycke behövs inte om den juridiska personen är en kommun eller ett landsting eller om förvärvet sker vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen om den juridiska personen har panträtt i bostadsrätten.

11 § Ogiltiga överlåtelser

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte beviljats medlemskap, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 12 § får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 10 § 1 st. är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

Om ogiltighet vid brister i formföreskrifter vid upplåtelse eller överlåtelse finns särskilda bestämmelser i bostadsrättslagen.

12 § Rätt att utöva bostadsrätt

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon beviljats medlemskap i föreningen.

Panträttshavares förvärv

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen 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 enligt bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning

Dödsbos utövande av bostadsrätten

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten även om dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

13 § Bodelning, arv, testamente m.m.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

14 § Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen.

Insats och avgifter

15 § Årsavgift och insats

Varje bostadsrättshavare ska betala årsavgift till föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet samt de i 46 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fastställs av styrelsen och ska fördelas mellan bostadsrätterna i förhållande till deras andelstal.

Andelstal fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av befintligt andelstal som innebär rubbning av det inbördes förhållande mellan andelstalen ska fattas på en föreningsstämma. Ett sådant beslut blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, renhållning och el kan erläggas efter förbrukning. Ingående ersättning för kabelteve och andra IT-kostnader kan erläggas efter förbrukning eller med lika belopp per lägenhet.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Insats för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av insats fattas på en föreningsstämma i ömlighet med bostadsrättslagen.

16 § Andra avgifter

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får tas ut av överlåtaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Pantsättningsavgift får tas ut med högst 1 procent av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet tas ut med högst 10 procent av gällande prisbasbelopp per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten i andra hand.

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

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt Rättelagen på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 15 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgifter eller förseningsersättning samt inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Ansvar för mark, hus och lägenheter

13 § Bodelning, arv, testamente m.m.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement om sådana ingår i bostadsrättsupplåtelsen

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Åtgärder som påverkar husets ventilation får inte utföras utan styrelsens tillstånd.

Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för följande i lägenheten:

- k. Ytskikt på rummets väggar, golv och tak samt underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt; bostadsrättshavaren ansvarar även för tätskikt,
- l. Icke bärande innerväggar,
- m. Till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter, tätningstister och tröskel samt invändig målning; bostadsrättshavarens ansvarar dock inte för utbyte av fönster och fönsterdörrar,
- a. Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, tätningstister, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren ansvarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; bostadsrättshavaren ansvarar inte för utbyte ytterdörr,
- b. Innerdörr och säkerhetsgrind inklusive karmar,
- c. Lister, foder, stuckaturer,
- d. Inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschvägg, duschkabin och dylikt,
- e. ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas och informationsöverföring till de delar dessa är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- f. anslutningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare och duschanordning; inklusive packningar till dessa,
- g. vattenlås och golvbrunn inklusive klämring samt rensning av dessa; rensning av ledningar, till de delar ledningarna är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- h. varmvattenberedare,
- i. elektrisk golvvärme, elhanddukstork, och elradiatorer; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning.
- j. Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare. eluttag och fast armatur

- n. Eldstad, braskamin och kakelugn; inklusive rökgångar inuti i dessa,
- o. Rengöring av ventilationsdon,
- p. köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem; bostadsrättshavare svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter
- q. brandvarnare,
- r. egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Om lägenheten är försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

18 § Bostadsrättsföreningens ansvar

Föreningen svarar för att hålla huset, marken och lägenheterna i gott skick i den mån ansvaret inte åligger bostadsrättshavaren. Föreningen ansvarar bland annat för:

- a. ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- b. Vattenfyllda radiator, förutom målning; vattenburen handdukstork och vattenburen golvvärme, om föreningen försett lägenheten med dessa,
- c. I fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp,
- d. Ytbehandling av utsida av ytterdörr och all målning, även mellan fönsterbågar, med undantag för insidan av fönster och fönsterdörr samt utbyte av ytterdörr, fönster och fönsterdörr.

- e. rökgång (dock inte rökgång i eldstad och kakelugn),
- f. ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem,
- g. brevlåda och postbox.

19 § Brand- eller vattenledningsskada samt ohyra

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

20 § Övertagande av underhållsansvar

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och avse åtgärder som företas i samband med underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

Bostadsrättshavarens skyldigheter

21 § Försummelse av underhållsansvar

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

22 § Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist

Bostadsrättshavaren är skyldig att snarast till föreningen anmäla fel och brister som omfattas av föreningens ansvar.

23 § Försäkring

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring.

Bostadsrättshavaren bör även teckna sådan försäkring som omfattar skador på de delar av fastigheten som bostadsrättshavaren ansvarar för (bostadsrättstillägg). Om föreningen tecknar sådan försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren vid försäkringsfall för kostnader för självrisk, åldersavdrag och dylikt.

24 § Ändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

25 § Tillträde till lägenheten

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller om bostadsrätten ska tvångsförsäljas, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan föreningen begära särskild handräckning hos Kronofogden.

Bostadsrättshavarens användning av lägenheten

26 § Användning i strid med lägenhetens ändamål

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 medlem i föreningen.

27 § Störningar m.m.

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska 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 bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av

1. Någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
2. Någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
3. Någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen

1. Ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. Om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna

Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

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

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

29 § Inneboende

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