

Brf Grönkulla

Nyhetsbrev nr 10, 2023

Kära medlemmar,

God fortsättning! Hoppas alla har fått en fin start på nya året.

Save the date

- 23 april: Vårstädning/trädgårdsdag. Följande planeras att genomföras:
 - Staket vid pergola tillhörande port 163 och 165
 - Åtgärda skador på fasaden (väggar) i alla trappuppgångar
- 7 maj: Årsstämma (Rissnegården)
 - Återkommer med mer detaljerad information

Tillgång till Brf Grönkullas hemsida

Vår hemsida är öppen för alla våra medlemmar. Klicka enbart på länken så hamnar du rätt. Inget lösenord krävs.

Länk: <https://brfgronkulla.bostadsraterna.se/valkommen-till-brf-gronkulla>

Att bo i bostadsrätt

Vad är det egentligen som gäller när man bor i bostadsrätt? Vilka rättigheter och skyldigheter har man som bostadsrättshavare? I en bostadsrättsförening delas ansvaret för underhåll mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren. På vår [hemsida](#) kan du se vilka som ansvarar för vad. Samt vad man ska tänka på för att det nya boendet ska bli så trivsamt som möjligt.

Garantier

Olyckor och skador sker givetvis lite då och då i våra hem. Titta in på vår [hemsida](#) och uppdatera dig med information om vad som kan vara bra att tänka på om oturen är framme.

Postal address: [Risseleden 157, 174 57 Sundbyberg](#)

Email: styrelsen@brfgronkulla.se

Website: brfgronkulla.bostadsraterna.se



Brf Grönkulla

Ändringar i bostadsrättslagen 2023 - för dig i bostadsrätt

Nedan har vi summerat vad lagstiftarna ändrat och lagt till och som berör alla som bor i en bostadsrättsförening.

Det rättsliga skyddet för den som köper eller redan äger en bostadsrätt stärktes från den 1 januari 2023 med anledning av regeringens proposition "Tryggare bostadsrätt".

Nedan kan du ta del av en översiktlig redogörelse av lagändringarna kring vilka renoveringar som kräver styrelsens godkännande, den nya förverkandegrunden för en bostadsrätt, ändringar avseende upplåtelseavtal, årsredovisningar, mäklarens objektsbeskrivningar samt medlemmarnas rösträtt.

Renovering av bostadsrätten

Ägare av en bostadsrätt har, innan lagändring, haft relativt långtgående möjligheter att göra förändringar vid renovering av lägenheten. Nya lagen innebär tydligare regler om vad som gäller vid renovering. Fler åtgärder kräver nu uttryckligen tillstånd från styrelsen i föreningarna. Utöver ingrepp i bärande konstruktion, ändringar av befintliga ledningar för avlopp, vatten, värme och gas kommer nu även ventilations- och rökkanaler samt eldstad samt åtgärder som påverkar brandskyddet utgöra väsentliga förändringar av bostaden. Lagstiftarna har tagit sikte på att minska risker för att renoveringar kan vara skadliga även för grannar.

Den medlem som inte får tillstånd av styrelsen kan ansökan till hyresnämnden som avgör om tillstånd ska ges eller avslås för berörd renovering.

Ny förverkandegrund

Styrelsen kan begära bostadsrätten förverkad om bostadsrättshavaren utför olovliga åtgärder som inte kan ses som ringa och

- Inte vidtar rättelse efter uppmaning senast inom två månader efter anmaning
- Inte får tillstånd av Hyresnämnden

Den nya förverkansgrunden gäller renoveringar som utförts efter 1 januari 2023.

Ytterligare information om vad som omfattas av bostadsrättsupplåtelsen

Det är vid upplåtelseavtalet som bostadsrätten skapas och det är därför viktigt att avtalet anger exakt vad som ingår i själva upplåtelsen. Det har tidigare gett upphov till stridigheter mellan styrelser och innehavare om huruvida exempelvis en uteplats, parkeringsplats eller ett förråd tillhör en bostadsrätt eller ej. I och med denna

Postal address: [Risseleden 157, 174 57 Sundbyberg](#)

Email: styrelsen@brfgronkulla.se

Website: brfgronkulla.bostadsratterna.se



Brf Grönkulla

lagändring införs det därför krav på att upplåtelseavtalet ska ange samtliga utrymmen utanför lägenheten om dessa omfattas av upplåtelse. En bostadsrättsinnehavare kan även framledes få nyttjanderätt till en uteplats eller liknande men den tillhör således inte bostaden och ingår därmed inte vid en eventuell försäljning om den inte står angiven i bostadens handlingar.

Nya krav på upplåtelseavtalet

Upplåtelseavtalet reglerar bostadsrättens utformning och utgör det första avtalet som ingås mellan föreningen och den första ägaren av bostaden. Tidigare lagstiftning innehöll inga uttryckliga krav på att avtalet skulle undertecknas varpå lagändring syftar till att minimera eventuella tveksamheter kring parternas avsikter. Upplåtelseavtalet skall från i år vara skriftligt, innehålla parternas namn, den lägenhet som upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgifter samt i förekommande fall upplåtelseavgift.

Hårdare krav på förhandsavtal

För den som vill teckna ett förhandsavtal om eventuellt köp av bostadsrätt ska få bättre information om de risker som är förknippade med det. Konsumenten ska ha en betänketid om minst sju dagar för att begrunda erbjudandet.

Bestämd tidpunkt för tillträde till lägenheten

En återkommande fråga om konsumentskyddet de senaste åren har varit bostadsrättsentreprenader där byggprojektet blivit försenade. Frågan har även kommit att prövas rättsligt. För att stärka konsumentskyddet införs därför krav på att det i upplåtelseavtalet ska anges ett bestämt datum för tillträde och vad som händer vid försening. För bostadsrättsköpare som köper nyproduktion innebär detta ett skydd som innebär:

- Rätt till skälig ersättning av årsavgiften
- Ökade möjligheter att begära skadestånd
- Möjlighet att frånträda bostadsrätten i vissa fall vid väsentlig försening

Utökad information i objektsbeskrivningen vid bostadsförsäljning

Mäklarens objektsbeskrivning ska från och med 1 januari 2023 ange samtliga utrymmen, som exempelvis mark, terrass eller förråd om de är upplåtna med bostadsrätten (om de alltså inte bara är en nyttjanderätt utan är en rättighet som följer bostaden vid köpet). Objektsbeskrivningen ska även innehålla uppgifter om bostadsrättens indirekta nettoskuld, det vill säga den del av föreningens lån som belastar lägenheten som skall säljas. Det är därför

Postal address: [Risseleden 157, 174 57 Sundbyberg](#)

Email: styrelsen@brfgronkulla.se

Website: brfgronkulla.bostadsratterna.se



Brf Grönkulla

av stor vikt att din bostadsrättsförening har god kännedom om vilka delar av föreningens hus och marks om är upplåten med bostadsrätt och vilka som är upplåten med nyttjanderätt (uthyrning).

Nya krav på bostadsrättsföreningens årsredovisning

År 2023 inträder nya krav på bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar. Årsredovisningen skall innehålla en kassaflödesanalys, samt vid negativt resultat, en upplysning om vad det får för inverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Utöver det ska årsredovisningen innehålla följande nyckeltal:

- Årsavgift / kvm
- Skuldsättning / kvm
- Sparande / kvm
- Energikostnad / kvm
- Räntekänslighet

Begränsad rösträtt på föreningsstämman

Principen om lika rösträtt ska som huvudregel gälla. Därför ska bestämmelser i bostadsrättsföreningens stadgar som innebär en avvikelse från att varje medlem har en röst inte längre gälla. Sådan avvikelse ska bara vara tillåtna om det handlar om en begränsning av rösträtten för medlemmar som enbart inneha en bostadsrätt som avser garage, ett lager eller lägenhet som i första hand används som förvaringsutrymme. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt ska de endast ha en röst (per lägenhet). Skälet till denna reglering av rösträtten är att det förekommer exempel på stadgar som undergräver medlemmarnas möjlighet till inflytande men även att det blir skev fördelning i rösträtt där flera äger tillsammans.

Tack för att du tog dig tid att läsa nyhetsbrevet. Besök gärna vår [hemsida](#) där du hittar mer att läsa om vår förening.

Allt gott!

Med vänliga hälsningar

Styrelsen Brf Grönkulla

Postal address: [Risseleden 157, 174 57 Sundbyberg](#)

Email: styrelsen@brfgronkulla.se

Website: brfgronkulla.bostadsratterna.se



Brf Grönkulla

Newsletter no 10, 2023

Dear members,

Happy new year! Hope you have all had a great start.

Save the date

- April 23: Spring cleaning/garden day. The following is planned to be implemented:
 - Build a fence at the pergola belonging to 163 and 165
 - Repair damage to facades (walls) in all stairwells
- May 7: Annual Association Meeting (Rissnegården)
 - More detailed information to come shortly

Access to Brf Grönkulla's website

Our website is open to all our members. Just click on the link below and you will be taken to the correct website. No password required.

Link: <https://brfgronkulla.bostadsratterna.se/valkommen-till-brf-gronkulla>

Living in a condominium

What exactly applies when you live in a condominium? What rights and obligations do you have as a tenant owner? In a tenant owner association, the responsibility for maintenance is shared between the tenant owner association and the tenant owner. On our [website](#) you can see who is responsible for what. As well as what to keep in mind for the new accommodation to be as pleasant as possible.

Guarantees

Of course, accidents happen every now and then in our homes. Take a look at our [website](#) and update yourself with information about what can be good to think about if bad luck strikes.

Postal address: [Risseleden 157, 174 57 Sundbyberg](#)

Email: styrelsen@brfgronkulla.se

Website: brfgronkulla.bostadsratterna.se



Brf Grönkulla

Changes to the Condominium Act 2023 (Bostadsrättslagen) - for you in a condominium

Below we have summarized what legislators have changed and added, and that affects everyone who lives in a condominium association.

The legal protection for those who buy or already own a condominium was strengthened from 1 January 2023 due to the Government's proposal "Safer condominium" (Tryggare bostadsrätt).

Below you can take part in an overview of the legislative changes regarding which renovations require the board's approval, the new forfeiture basis for a condominium, changes regarding tenure agreements, annual reports, the real estate agents object descriptions and the members' voting rights.

Renovation of the condominium

Owners of a condominium had, before the change of the law, relatively extensive opportunities to make changes when renovating the apartment. The new law means clearer rules on what applies to renovations. More measures now require explicit permission from the board of the associations. In addition to involvements in bearing construction, changes to existing pipes for sewage, water, heating and gas, ventilation and smoke ducts, fireplaces, as well as measures that affect fire protection, will now also constitute significant changes to the home. Lawmakers have taken aim at reducing risks that renovations could be harmful even to neighbors.

The member who does not receive permission from the board can apply to the Rent Board, which decides whether permission should be given or refused for the renovation concerned.

New forfeiture ground

The board may request the condominium forfeited if the condominium owner performs unlawful actions that cannot be seen as minor and

- Does not take corrective action upon request within two months of the request
- Does not receive permission from the Rent Board

The new forfeiture basis applies to renovations carried out after January 1, 2023.

Further information on what is covered by the condominium lease

It is at the tenure agreement that the condominium is created and it is therefore important that the agreement specifies exactly what is included in the lease itself. In the past, this has given rise to disputes between boards and

Postal address: [Rissneleden 157, 174 57 Sundbyberg](#)

Email: styrelsen@brfgronkulla.se

Website: brfgronkulla.bostadsratterna.se



Brf Grönkulla

proprietors over whether, for example, a patio, parking space or storage room belongs to a condominium or not. With this change in the law, it is therefore introduced that the tenancy agreement must specify all spaces outside the apartment if these are covered by tenure. A tenant owner can continue to obtain the right to use a patio or similar, but it thus does not belong to the home and is thus not included in a possible sale if it is not stated in the tenancy agreement.

New requirements for the tenure agreement

The tenancy agreement regulates the design of the condominium and constitutes the first agreement concluded between the association and the first owner of the home. Previous legislation did not contain any explicit requirements for the agreement to be signed, whereupon a change in the law is aimed at minimizing any doubts about the parties' intentions. From this year, the tenancy agreement shall be in writing, containing the names of the parties, the apartment to which the lease relates, the amounts to be paid as contributions and annual fees and, where applicable, the leasing fee.

Stricter requirements for pre-contractual agreements

For those who want to sign a pre-contractual agreement on the possible purchase of a condominium, they should be better informed about the risks associated with it. The consumer shall have a reflection period of at least seven days to consider the offer.

Fixed time of entry to the apartment

A recurring issue of consumer protection in recent years has been condominium contracts where the construction project has been delayed. The issue has also come to be tried legally. In order to strengthen consumer protection, the contract is therefore required to specify a specific date of access and what happens in the event of a delay. For tenant owner buyers who buy new construction, this means the following protection:

- Right to fair compensation of the annual fee
- Increased possibilities to claim damages
- Possibility to withdraw from the condominium in certain cases in the event of a significant delay

Extended information in the property description for home sales

From January 1, 2023, the real estate agents property description must state all spaces, such as land, terrace or storage if they are leased with the condominium (if they are not just a right of use but are a right that follows the

Postal address: [Risseleden 157, 174 57 Sundbyberg](#)

Email: styrelsen@brfgronkulla.se

Website: brfgronkulla.bostadsratterna.se



Brf Grönkulla

home at the time of purchase). The property description must also contain information about the condominium's indirect net debt, i.e., the part of the association's loan that is charged to the apartment to be sold. It is therefore of great importance that your tenant owner association has good knowledge of which parts of the association's houses and land are leased with a condominium and which are leased with the right of use (rental).

New requirements for the tenant owner association's annual report

In 2023, new requirements will be introduced for the annual reports of tenant owner associations. The annual report shall contain a cash flow statement and, in the event of negative results, an indication of the impact on the association's ability to finance its future financial commitments. In addition, the annual report shall contain the following key figures:

1. Annual fee / sqm
2. Indebtedness / sqm
3. Savings / sqm
4. Energy cost / sqm
5. Interest rate sensitivity

Limited voting rights at the annual associating meeting

The principle of equal voting rights shall, as a general rule, apply. Therefore, provisions in the condominium association's statutes that imply a deviation from each member having one vote shall no longer apply. Such deviation shall only be permitted if there is a restriction on the voting rights of members who only hold a condominium relating to a garage, warehouse or apartment that is primarily used as storage space. If several members have a condominium in common, they should have only one vote (per apartment). The reason for this regulation of voting rights is that there are examples of statutes that undermine the members' ability to influence, but also that there is skewed distribution in voting rights where several own together.

Thank you for taking the time to read the newsletter. Please visit our [website](#) where you will find more to read about our association.

All the best!

Best regards

Board Brf Grönkulla

Postal address: [Rissneleden 157, 174 57 Sundbyberg](#)

Email: styrelsen@brfgronkulla.se

Website: brfgronkulla.bostadsratterna.se

