STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTS­FÖRENINGEN KRÄFTAN 1620

Innehållsförteckning

[OM FÖRENINGEN 3](#_Toc513236589)

[1 §    Bostadsrättsföreningens namn och säte 3](#_Toc513236590)

[2 §    Bostadsrättsföreningens ändamål 3](#_Toc513236591)

[3 §    Bostadsrättsföreningens organisation 3](#_Toc513236592)

[ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP 3](#_Toc513236593)

[4 §    Övergång av bostadsrätt 3](#_Toc513236594)

[5 §    Formkrav vid överlåtelse 3](#_Toc513236595)

[6 §    Rätt till medlemskap 3](#_Toc513236596)

[7 §    Juridisk person 3](#_Toc513236597)

[8 §    Andelsförvärv 4](#_Toc513236598)

[9 §    Familjerättsliga förvärv 4](#_Toc513236599)

[10 §    Rätt att utöva bostadsrätten 4](#_Toc513236600)

[11 §    Prövning av medlemskap 4](#_Toc513236601)

[12 §    Vägrat medlemskap 4](#_Toc513236602)

[AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN 4](#_Toc513236603)

[13 §    Insats och årsavgift 4](#_Toc513236604)

[14 §    Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift 5](#_Toc513236605)

[15 §    Övriga avgifter 5](#_Toc513236606)

[16 §    Betalning av avgifter 5](#_Toc513236607)

[FÖRENINGSSTÄMMAN 5](#_Toc513236608)

[17 §    Räkenskapsår och årsredovisning 5](#_Toc513236609)

[18 §    Föreningsstämma 5](#_Toc513236610)

[19 §    Motioner 5](#_Toc513236611)

[20 §    Kallelse till föreningsstämma 5](#_Toc513236612)

[21 §    Dagordning 5](#_Toc513236613)

[22 §    Rösträtt 6](#_Toc513236614)

[23 §    Ombud och biträde 6](#_Toc513236615)

[24 §    Beslut vid stämman 6](#_Toc513236616)

[25 §    Särskilda villkor för vissa beslut 6](#_Toc513236617)

[26 §    Valberedning 6](#_Toc513236618)

[27 §    Stämmans protokoll 6](#_Toc513236619)

[STYRELSE OCH REVISION 7](#_Toc513236620)

[28 §    Styrelse 7](#_Toc513236621)

[29 §    Konstituering och firmateckning 7](#_Toc513236622)

[30 §    Beslutsförhet 7](#_Toc513236623)

[31 §    Beslut i vissa frågor 7](#_Toc513236624)

[32 §    Styrelsens protokoll 7](#_Toc513236625)

[33 §    Medlems- och lägenhetsförteckning 7](#_Toc513236626)

[34 §    Revisor 7](#_Toc513236627)

[35 §    Revisionsberättelse 7](#_Toc513236628)

[FONDERING OCH UNDERHÅLL 8](#_Toc513236629)

[36 §    Yttre fond 8](#_Toc513236630)

[37 §    Underhållsplan 8](#_Toc513236631)

[38 §    Över- och underskott 8](#_Toc513236632)

[BOSTADSRÄTTSFRÅGOR 8](#_Toc513236633)

[39 §    Bostadsrättshavarens ansvar 8](#_Toc513236634)

[40 §    Komplement 9](#_Toc513236635)

[41 §    Brand- och vattenledningsskada samt ohyra 9](#_Toc513236636)

[42 §    Felanmälan 9](#_Toc513236637)

[43 §    Bostadsrättsföreningens ansvar 9](#_Toc513236638)

[44 §    Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd 9](#_Toc513236639)

[45 §    Avhjälpande av brist 10](#_Toc513236640)

[46 §    Ingrepp i lägenhet 10](#_Toc513236641)

[ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN 10](#_Toc513236642)

[47 §    Användning av bostadsrätten 10](#_Toc513236643)

[48 §    Tillträde till lägenheten 10](#_Toc513236644)

[49 §    Andrahandsupplåtelse 10](#_Toc513236645)

[50 §    Inneboende 11](#_Toc513236646)

[51 §    Ändamål med lägenheten 11](#_Toc513236647)

[52 §    Avsägelse av bostadsrätt 11](#_Toc513236648)

[FÖRVERKANDE 11](#_Toc513236649)

[53 §    Förverkandegrunder 11](#_Toc513236650)

[54 §    Hinder för förverkande 12](#_Toc513236651)

[55 §    Rättelseanmodan 12](#_Toc513236652)

[56 §    Rättelse 12](#_Toc513236653)

[57 §    Dröjsmål med årsavgift 12](#_Toc513236654)

[58 §    Olovlig upplåtelse i andra hand 12](#_Toc513236655)

[59 §    Brottsligt förfarande 12](#_Toc513236656)

[60 §    Avflyttning 13](#_Toc513236657)

[61 §    Tvångsförsäljning 13](#_Toc513236658)

[ÖVRIGT 13](#_Toc513236659)

[62 §    Meddelande 13](#_Toc513236660)

[63 §    Elektronisk kommunikation 13](#_Toc513236661)

[64 §    Upplösning 13](#_Toc513236662)

[65 §    Tillämpliga regler 13](#_Toc513236663)

[66 §    Stadgeändringar 13](#_Toc513236664)

##

## OM FÖRENINGEN

### 1 §    Bostadsrättsföreningens namn och säte

**(tidigare 1 § 1 och 3 st)**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### 2 §    Bostadsrättsföreningens ändamål

**(tidigare 1 § 2 st)**

Föreningen har till ändamål att främja medlem­marnas ekonomiska intressen genom att i före­ningens hus upplåta bostadslägenheter för perma­nent boende och lokaler åt medlemmarna till nytt­jande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i före­ningen på grund av sådan upplåtelse kallas bo­stadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

### 3 §    Bostadsrättsföreningens organisation

(tidigare 31 §)

Föreningens organisation består av:

1. föreningsstämma
2. styrelse
3. revisorer
4. valberedning

## ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

### 4 §    Övergång av bostadsrätt

(tidigare 5 §)

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostads­rätt. Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen an­söka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och hittills­varande adress. Överlåtaren ska till styrelsen an­mäla sin nya adress.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostads­rätt till annan medlem ska till bostadsrätts­föreningen lämna skriftlig anmälan om över­låtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen ska alltid bifogas anmälan/ansökan.

### 5 §    Formkrav vid överlåtelse

(tidigare 6 §)

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska anges vilken lägenhet som överlåtelsen avser och priset. Mot­svarande ska gälla vid byte eller gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa krav är ogiltig.

### 6 §    Rätt till medlemskap

(tidigare 2 § och 8 §)

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen i enlighet med föreningens ända­mål rätt att vägra medlemskap.

Om förvärvaren utövar bostadsrätten och flyt­tar in i lägenheten innan han eller hon antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlem­skap.

Medlemskap får inte vägras på diskrimin­erande grund.

### 7 §    Juridisk person

(tidigare 2 och 8 §§)

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, får vägras medlemskap. Kommun eller landsting som har förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostads­rättsföreningen måste ha samtycke av bostads­rättsföreningens styrelse för att genom överlåt­else förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångs­försäljning om den juridiska personen hade pant­rätt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

### 8 §    Andelsförvärv

(tidigare 8 § sista st)

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra sammanboende närstående personer.

### 9 §    Familjerättsliga förvärv

(tidigare 9 §)

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande för­värv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras medlemskap i föreningen, för­värvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångs­försäljas enligt bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

### 10 §    Rätt att utöva bostadsrätten

(tidigare 7 § 1, 3 och 4 st)

När en bostadsrätt

överlåtits till en ny innehavare, får förvärvaren utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen.

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 och då har 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 medlemskap i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrätts­lagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att 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 bodelningen eller arvskifte med an­ledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras medlemskap i bostads­rättsföreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrätts­lagen för dödsboets räkning.

### 11 §    Prövning av medlemskap

(tidigare 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.

Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplys­ning avseende sökanden.

### 12 §    Vägrat medlemskap

(tidigare 7 § 2 st)

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostads­rätt överlåtits till vägras medlemskap i före­ningen.

Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits till med­lem ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning utom i fall då en juridisk person enligt bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

## AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTS­FÖRENINGEN

### 13 §    Insats och årsavgift

(tidigare 4 § 1 och 2 st)

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Änd­ring av insats ska dock alltid beslutas av före­ningsstämma.

Föreningens löpande kostnader (exkl. avskriv­ning av fastighet) och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrätts­havaren betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägen­heterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

I årsavgiften ingående kostnader för värme, varmvatten, el, renhållning, konsumtionsavgifter och informationsöverföring kan beräknas efter förbrukning, ytenhet eller per lägenhet.

### 14 §    Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift

(tidigare 4 § 5–7 st)

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsätt­ningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent och pantsättningsavgiften till högst 1 pro­cent av gällande prisbasbelopp. Överlåtaren av bostadsrätten ansvarar tillsammans med förvärv­aren för att överlåtelseavgiften betalas vid tid­punkten för ansökan om medlemskap. Pantsätt­ningsavgift betalas av pantsättaren vid under­rättelse om pantsättningsavgift.

### 15 §    Övriga avgifter

(tidigare 4 § 4 och del av 5 st)

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt utgår särskild ersättning som bestäms av styrel­sen.

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

### 16 §    Betalning av avgifter

(tidigare 4 § 3 och 8 st)

Avgifterna ska betala på sätt som styrelsen beslutar.

Årsavgiften ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om årsavgiften inte betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmåls­ränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodag till dess betal­ning sker, samt påminnelseavgift och inkasso­avgift enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

## FÖRENINGSSTÄMMAN

### 17 §    Räkenskapsår och årsredovisning

(tidigare 37 §)

Föreningens räkenskaper omfattar tiden den 1 januari till den 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma varje år ska styrelsen till revisorerna lämna förvaltnings­berättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

### 18 §    Föreningsstämma

(tidigare 40, 41 43 §§)

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid förenings­stämma.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före maj månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska också hållas om det skriftligen begärs av revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran ska anges vilket ärende som ska behandlas.

### 19 §    Motioner

(tidigare 42 §)

För att ett visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman ska kunna anges i kallelsen till denna ska ärendet skriftligen an­mälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den tid som styrelsen bestämmer.

### 20 §    Kallelse till föreningsstämma

(tidigare 45 §)

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman.

Kallelse till en föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska anslås på lämplig plats inom för­eningens hus eller publiceras på föreningens hemsida. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningarna för an­vändning av elektroniska hjälpmedel anges i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

### 21 §    Dagordning

(tidigare 44 §)

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att, jämte stämmo­ordförande, justera protokollet tillika agera rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ord­ning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balans­räkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelse­ledamöterna
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseleda­möter
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, supp­leanter, revisorer och revisorssuppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt 1–7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

### 22 §    Rösträtt

(tidigare 46 §)

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemen­samt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är en­dast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### 23 §    Ombud och biträde

(tidigare 47 §)

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna skriftlig da­terad fullmakt. Fullmakten ska företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får före­trädas av valfritt ombud.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett valfritt biträde.

### 24 §    Beslut vid stämman

(tidigare 48 och 49 §§)

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmo­ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

### 25 §    Särskilda villkor för vissa beslut

(tidigare 36 1 och 2 st och 49 §§)

Beslut om att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt ska fattas på förenings­stämman.

Även beslut om att riva eller beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark, såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom, ska fattas av föreningsstämman.

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrätts­havaren ha gått med på beslutet. Om bostads­rättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### 26 §    Valberedning

(tidigare 50 §)

Vid ordinarie föreningsstämma utses valbered­ning för tiden intill dess nästa ordinarie förenings­stämma hållits. En ledamot utses till samman­kallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta och lämna förslag till arvode.

### 27 §    Stämmans protokoll

(tidigare 51 §)

Stämmoordföranden ska se till att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet, och
3. att om omröstning har skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämmo­ordföranden och av valda justerare.

Det justerade protokollet från förenings­stämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Protokollet ska förvaras på ett betryggande sätt.

## STYRELSE OCH REVISION

### 28 §    Styrelse

(tidigare 32 §)

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av för­eningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska mandattiden för hälf­ten, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år. Vilka som kan väljas till styrelseledamot och suppleant regleras i lagen om ekonomiska före­ningar.

### 29 §    Konstituering och firmateckning

(tidigare 35 §)

Styrelsen konstituerar sig själv. Två styrelseleda­möter tillsammans tecknar föreningens firma.

### 30 §    Beslutsförhet

(tidigare 34 §)

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

### 31 §    Beslut i vissa frågor

(tidigare 36 2 och 3 st §)

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i 46 §.

### 32 §    Styrelsens protokoll

(tidigare 33 §)

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll som justeras av styrelseordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt och ska föras i nummerföljd.

### 33 §    Medlems- och lägenhetsförteckning

(tidigare 21 §)

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrätts­föreningens medlemmar (medlemsförteckning) och förteckning över de lägenheter som är upp­låtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han eller hon innehar med bostads­rätt. Utdraget ska ange:

1. dagen för utfärdandet,
2. lägenhetens beteckning, belägenhet, rums­antal och övriga utrymmen,
3. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen,
4. bostadsrättshavarens namn,
5. insatsen för bostadsrätten, och
6. vad som finns antecknat i fråga om pant­sättning av bostadsrätten.

### 34 §    Revisor

(tidigare 38 §)

Revisorerna ska vara minst en och högst två samt högst en suppleant. Revisorer och revisorssupp­leanter väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

### 35 §    Revisionsberättelse

(tidigare 39 §)

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över eventuellt gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningen, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlem­marna minst två veckor före ordinarie förenings­stämma.

## FONDERING OCH UNDERHÅLL

### 36 §    Yttre fond

(tidigare 55 1 och 2 st §)

Föreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Reservering av medel för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

### 37 §    Underhållsplan

(tidigare 54 §)

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genom­förande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om års­avgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska varje år se till att föreningens egen­dom besiktigas i lämplig omfattning och i enlig­het med föreningens underhållsplan.

### 38 §    Över- och underskott

(tidigare 55 3 st §)

Det över- eller underskott som kan uppstå på för­eningens verksamhet ska, efter erforderlig under­hållsfondering, balanseras i ny räkning.

## BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

### 39 §    Bostadsrättshavarens ansvar

(tidigare 10 1–5 st och 12 §)

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostads­rättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöver­föring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med ska i förväg godkännas av styrelsen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i 44 § om förändring av lägen­het. Åtgärderna ska alltid utföras fackmässigt.

**Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar 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 och stuckatur,
3. inredning i lägenheten och övriga utrym­men tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostads­rättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med till­hörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar, mm; bostadsrätts­föreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägen­hetens ytterdörr ska den nya dörren mot­svara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
7. målning av radiatorer och värmeledningar,
8. ledningar för avlopp, gas och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och be­tjänar endast den aktuella lägenheten,
9. kanaler för avlopp, vatten och ventilation från lägenheten fram till fastighetens stam­mar,
10. armaturer för vatten (blandare, duschmun­stycke mm) inklusive packning, avstäng­ningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
12. eldstäder och braskaminer,
13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventila­tionsdon och ventilationsfläkt, med undan­tag för bostadsrättsföreningens underhålls­ansvar. Installation av anordning som på­verkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
14. mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
15. anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägen­heten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten,
16. brandvarnare,
17. elektrisk golvvärme,
18. egna installationer.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot före­ningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

### 40 §    Komplement

(tidigare 10 § 7 och 8 st)

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrätts­havaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för mål­ning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföre­ningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att på egen bekostnad hålla den i gott skick samt följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

### 41 §    Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

(tidigare 10 § 6 st)

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utström­mande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren en­dast i begränsad omfattning i enlighet med bo­stadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

### 42 §    Felanmälan

(tidigare 10 § 9 st)

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsut­rustning/ledningar som föreningen svarar för enligt dessa stadgar och lag.

### 43 §    Bostadsrättsföreningens ansvar

(tidigare 10 § 10 och 11 st och 13 §)

Föreningen svarar för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elek­tricitet, informationsöverföring och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventila­tionskanaler,
2. ledningar för avlopp, gas, vatten som före­ningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med, och
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

Om föreningen vid inträffad skada blir ersätt­ningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas utifrån gällande försäk­ringsvillkor.

### 44 §    Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

(tidigare 11 §)

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av före­ningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Föreningens åtgärder enligt denna bestämm­else ska ske till sedvanlig standard.

### 45 §    Avhjälpande av brist

(tidigare 14 §)

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 avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens be­kostnad.

### 46 §    Ingrepp i lägenhet

(tidigare 15 §)

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, ventilation 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.

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

### 47 §    Användning av bostadsrätten

(tidigare 16 §)

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 och rätta sig efter före­ningens ordningsregler.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll, som besöker bostadsrättshavaren, som bostadsrätts­havaren inrymt i lägenheten eller som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Om det förekommer störningar i boendet ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om föreningen säger upp bostadsrätts­havaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

### 48 §    Tillträde till lägenheten

(tidigare 17 §)

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 eller för att avhjälpa brist när bostads­rättshavaren försummar sitt ansvar för lägen­hetens skick.

När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostads­rätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägen­heten vid lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större oläg­enhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjande­rätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar före­ningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

### 49 §    Andrahandsupplåtelse

(tidigare 18 §)

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke begränsas till viss tid.

Samtycke behövs dock inte om

1. 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. lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upp­låtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrätts­havaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan för­enas med villkor.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, under vilken tid den ska pågå, samt namnet på den till vilken lägenheten ska upplåtas i andra hand.

### 50 §    Inneboende

(tidigare 19 §)

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

### 51 §    Ändamål med lägenheten

(tidigare 20 §)

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

### 52 §    Avsägelse av bostadsrätt

(tidigare 22 §)

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostads­rätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen 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 angetts i denna.

## FÖRVERKANDE

### 53 §    Förverkandegrunder

(tidigare 23 §)

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter för­fallodagen uppmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. bostadsrättshavaren dröjer med att betala sin årsavgift, när det gäller en bostads­lägenhet, mer än en vecka efter förfallo­dagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. bostadsrättshavaren utan behövligt sam­tycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda eller inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,
6. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägen­heten upplåtits till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick, inte följer bostadsrättsföreningens ordnings­regler eller brister i den tillsyn över att dessa åligganden fullföljs av andra som bostadsrättshavaren svarar för,
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrätts­havaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste an­ses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, eller
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.

En uppsägning ska vara skriftlig.

### 54 §    Hinder för förverkande

(tidigare 24 §)

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

Inte heller är nyttjanderätten till bostads­lägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 53 § 8 inte fullgörs, om bostadsrätts­havaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostads­rättshavare.

### 55 §    Rättelseanmodan

(tidigare 25 §)

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 53 § 3, 4 eller 6–8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 53 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten på ett korrekt sätt i andra hand.

### 56 §    Rättelse

(tidigare 27 §)

Är nyttjanderätten förverkad på grund av för­hållande som avses i 53 § 1–4 eller 6–8 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostads­rättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt 53 § 5 eller 8 om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till av­flyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses.

### 57 §    Dröjsmål med årsavgift

(tidigare 28 §)

Är nyttjanderätten enligt 53 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om

1. avgiften – när det är fråga om en bostads­lägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts under­rättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts under­rättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägen­heten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har be­talats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bo­stadsrättshavaren, genom att vid upprepade till­fällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 53 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

### 58 §    Olovlig upplåtelse i andra hand

(tidigare 25 § 1 st 2 men och 27 § 2 st sista delen)

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 53 § 3 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 53 § 3.

### 59 §    Brottsligt förfarande

(tidigare 26 §)

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 53 § 9 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att 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 brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

### 60 §    Avflyttning

(tidigare 29 §)

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 53 § 1, 2, 5–7 eller 9 är han eller hon skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 57 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 53 § 3, 4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från upp­sägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 53 § 2 och bestämmelserna i 57 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 53 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 57 §.

### 61 §    Tvångsförsäljning

(tidigare 30 §)

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägen­heten till följd av uppsägning, i fall som avses i 51 §, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen 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 att brister som bostads­rättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## ÖVRIGT

### 62 §    Meddelande

(tidigare 52 §)

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

Är sådant meddelande från föreningen som avses i 9, 45, 47, 53 punkt 1 och 55 §§ avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress ska föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

### 63 §    Elektronisk kommunikation

(Ny)

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälp­medel. Närmare reglering av förutsättningarna för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lagen om ekonomiska föreningar.

### 64 §    Upplösning

(tidigare 56 §)

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

Om föreningsstämman beslutar att upp­kommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägen­heternas andelstal.

### 65 §    Tillämpliga regler

(tidigare övrigt)

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

### 66 §    Stadgeändringar

(Ny)

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ord­föranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har röstat för beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritet.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor, den …./…. 20.. och den …./…. 20...