

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTS- FÖRENINGEN KRÄFTAN 1620

Fastställda genom stämmobeslut 2018 och 2019

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN3

1 § Bostadsrättsföreningens namn och säte3

2 § Bostadsrättsföreningens ändamål.....3

3 § Bostadsrättsföreningens organisation3

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP3

4 § Övergång av bostadsrätt.....3

5 § Formkrav vid överlåtelse3

6 § Rätt till medlemskap3

7 § Juridisk person3

8 § Andelsförvärv3

9 § Familjerättsliga förvärv.....4

10 § Rätt att utöva bostadsrätten4

11 § Prövning av medlemskap4

12 § Vägrat medlemskap4

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN4

13 § Insats och årsavgift4

14 § Upplåtelse-, överlåtelse- och
pansättningsavgift4

15 § Övriga avgifter5

16 § Betalning av avgifter5

FÖRENINGSTÄMMAN.....5

17 § Räkenskapsår och årsredovisning5

18 § Föreningsstämma5

19 § Motioner5

20 § Kallelse till föreningsstämma5

21 § Dagordning5

22 § Rösträtt.....6

23 § Ombud och biträde.....6

24 § Beslut vid stämman.....6

25 § Särskilda villkor för vissa beslut6

26 § Valberedning.....6

27 § Stämmans protokoll6

STYRELSE OCH REVISION.....7

28 § Styrelse7

29 § Konstituering och firmateckning7

30 § Beslutsförhet7

31 § Beslut i vissa frågor7

32 § Styrelsens protokoll7

33 § Medlems- och lägenhetsförteckning7

34 § Revisor 7

35 § Revisionsberättelse..... 7

FONDERING OCH UNDERHÅLL 7

36 § Yttre fond 7

37 § Underhållsplan 7

38 § Över- och underskott 8

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR..... 8

39 § Bostadsrättshavarens ansvar..... 8

40 § Komplement..... 8

41 § Brand- och vattenledningsskada samt ohyra
..... 9

42 § Felanmälan 9

43 § Bostadsrättsföreningens ansvar 9

44 § Bostadsrättsföreningens övertagande av
underhållsåtgärd 9

45 § Avhjälpan av brist 9

46 § Ingrepp i lägenhet..... 9

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN 9

47 § Användning av bostadsrätten 9

48 § Tillträde till lägenheten 10

49 § Andrahandsupplåtelse 10

50 § Inneboende 10

51 § Ändamål med lägenheten 10

52 § Avsägelse av bostadsrätt 10

FÖRVERKANDE..... 11

53 § Förverkandegrunder 11

54 § Hinder för förverkande..... 11

55 § Rättelseanmodan 11

56 § Rättelse..... 11

57 § Dröjsmål med årsavgift 12

58 § Olovlig upplåtelse i andra hand..... 12

59 § Brottsligt förfarande 12

60 § Avflyttning 12

61 § Tvångsförsäljning..... 12

ÖVRIGT 13

62 § Meddelande..... 13

63 § Elektronisk kommunikation 13

64 § Upplösning 13

65 § Tillämpliga regler 13

66 § Stadgeändringar..... 13

OM FÖRENINGEN

1 § Bostadsrättsföreningens namn och säte

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

2 § Bostadsrättsföreningens ändamål

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

Föreningens organisation består av:

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

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

4 § Övergång av bostadsrätt

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

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. Motvarande ska gälla vid byte eller gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa krav är ogiltig.

6 § Rätt till medlemskap

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

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 pant rätt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

8 § Andelsförvärv

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

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

När en bostadsrätt överlåts 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

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

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts 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

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

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 tid-

punkten för ansökan om medlemskap. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren vid under rättelse om pantsättningsavgift.

15 § Övriga avgifter

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

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

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

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

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

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

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att, jämte stämмоordförande, 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

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

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

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings 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

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 bostadsrätts-havaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrätts-havaren 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

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

Stämмоordföranden 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 stämмоordföranden 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

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

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

30 § Beslutsförhet

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

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

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

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

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

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

Föreningen ska ha fond för yttre underhåll.

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

37 § Underhållsplan

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

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

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

39 § Bostadsrättshavarens ansvar

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 sanitetsporlin, 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

yterdörrens 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

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskompement 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

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

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

43 § Bostadsrättsföreningens ansvar

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 ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

44 § Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

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

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.

46 § Ingrepp i lägenhet

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

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

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 av sagt 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

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 för enas 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

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

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

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 förfalldagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfalldagen,
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 boendet 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

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

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

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

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 under rättelse 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 under rättelse 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

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

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

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

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

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

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

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

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

66 § Stadgeändringar

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 31/5 2018 och den 21/5 2019.