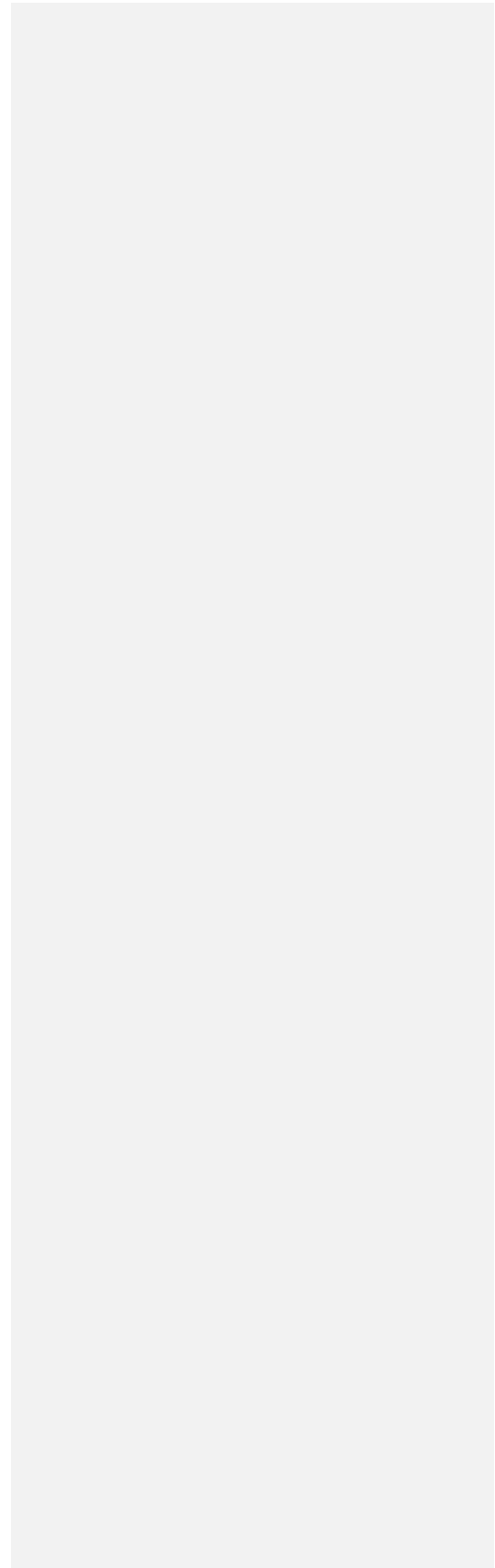




HSBs BRF Färjan

Normalstadgar Stadgar för 2014 för HSB Bostadsrättsförening~~en~~ Färjan i Stockholm,
senast antagna 2023-xx-xx och med ursprung i HSB Riksförenings normalstadgar från
2023.



Innehållsförteckning

Kommenterad [1]: Måste uppdateras.

OM FÖRENINGEN	4
§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte	4
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål	4
§ 3 Samverkan	4
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	4
§ 4 Formkrav vid överlåtelse	4
§ 5 Rätt till medlemskap	4
Juridiska personer	4
§ 6 Andelsförvärv	4
§ 7 Familjerättsliga förvärv	4
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten	4
§ 9 Prövning av medlemskap	5
§ 10 Nekat medlemskap	5
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN	5
§ 11 Insats och årsavgift	5
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	
5	
FÖRENINGSSTÄMMAN	5
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning	5
§ 14 Föreningsstämma	5
§ 15 Motioner	6
§ 16 Kallelse till föreningsstämma	6
§ 17 Dagordning	6
Ordinarie föreningsstämma	6
Extra föreningsstämma	6
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde	6
§ 19 Röstning	7
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma	7
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING	7
§ 21 Styrelse	7
§ 22 Konstituering och firmateckning	7
§ 23 Beslutsförhet	7
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde	7
§ 25 Revisorer	7

§ 26 Valberedning	8
FONDERING OCH UNDERHÅLL	8
§ 27 Fonder	8
Yttre fond	8
§ 28 Underhållsplan	8
§ 29 Över- och underskott	8
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR	8
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning	8
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar	8
Till lägenheten hör bland annat	8
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar	9
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	10
§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd	10
§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet	10
§ 36 Avhjälpan av brist	10
§ 37 Ingrepp i lägenhet	10
§ 38 Användning av bostadsrätten	10
§ 39 Tillträde till lägenheten	11
§ 40 Andrahandsupplåtelse	11
§ 41 Inrymma utomstående	11
§ 42 Ändamål med bostadsrätten	11
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt	11
§ 44 Förverkandegrunder	11
Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser	12
§ 45 Vissa meddelanden	13
SÄRSKILDA BESLUT	13
§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt	13
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut	13
§ 48 Utträde ur HSB	14
§ 49 Upplösning	14

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens firma
företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening
Färjan i Stockholm. Styrelsen har sitt säte i
Stockholm.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamålverksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att
i bostadsrättsföreningens hus upplåta
bostadslägenheter för permanent boende
och lokaler åt medlemmarna till nyttjande
utan tidsbegränsning och därmed främja
medlemmarnas ekonomiska intressen.

Vidare har bostadsrättsföreningen till
ändamål att främja studie- och
fritidsverksamhet inom
bostadsrättsföreningen samt för att stärka
gemenskapen och tillgodose gemensamma
intressen och behov, främja
serviceverksamhet och tillgänglighet med
anknytning till boendet.
Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet
värna om miljön genom att verka för en
långsiktig och hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i
bostadsrättsföreningen, som en medlem
har på grund av upplåtelsen.

Medlem som har bostadsrätt kallas
bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

Bostadsrättsföreningen ska vara
medlem i en HSB-förening, i det följande
kallad HSB. HSB ska vara medlem i
bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens verksamhet
ska bedrivas i samverkan med HSB.
(tillhandahålla uppgifter om
förtroendevalda i bostadsrättsföreningen
och i övrigt enligt dessa stadgar)

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller
formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan
beviljas den som:

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom
upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus,
eller
2. övertar bostadsrätt i
bostadsrättsföreningens hus

Den som en bostadsrätt övergått till får
inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen,

Kommenterad [2]: Ändring med anledning av
lagändringarna. Idag talar man om ett företags
företagsnamn och inte firma.

Kommenterad [3]: Det krävs inte längre att ändamålet
med föreningens verksamhet anges i stadgarna då det
nu framgår av lag (lagen om ekonomiska föreningar
1:4)
Enligt lagen om ekonomiska föreningar 3:1 ska
föreningens stadgar innehålla uppgifter om den
verksamhet som föreningen ska bedriva. Rubriken
ändras därför till "verksamhet" i stället för "ändamål" för
att stämma överens med lag.

Kommenterad [4]: Detta är ett krav att ha med enligt
HSB, därför tillagt igen.

om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta ~~henom~~ förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Kommun eller landsting-region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

§ 6 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 7 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, eller liknande

förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvsifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 10 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet.

Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och/ varmvatten, elektricitet, sophämtning-renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

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

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

Om avgifterna i denna paragraf inte betalas i tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämman ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter, och tilläggsupplysningar.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före

Kommenterad [7]: Denna ändring innebär att föreningen kan ta ut 4000 SEK per år oavsett hur kort tid andrahandsuthyrningen är.

Kommenterad [5]: Tillägg beträffande fastställandet av årsavgiften.

Kommenterad [8]: Tillägg att dröjsmålsränta, påminnelseavgift m.m. även kan tas ut vid försenad betalning av avgifterna i denna paragraf.

Kommenterad [9]: Av lagändringen i årsredovisningslagen (2:1) framgår det att i årsredovisningen för en bostadsrättsförening ska det även ingå en kassaflödesanalys. Med anledning därav ändras stadgetexten. Begreppet "noter" används istället för "tilläggsupplysningar" för att överensstämma med lagtext, 2:1 ÄRL.

Kommenterad [6]: Begreppet konsumtionsvatten har ersatts av kallvatten. Vidare har begreppet sophämtning ersatts av renhållning som är ett modernare ord och ett vidare begrepp.

Kommenterad [10]: Flyttat hit sista stycket från § 25 i 2011 års stadgar i syfte att det ska vara lättare att hitta informationen.

den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Styrelseledamot, revisor, representanter för HSB, ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 15 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet med förslag till beslut, till styrelsen före mars månads utgång.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsetiden gäller även om en extra föreningsstämma ska behandla fråga om stadgeändring.

Kallelse sker anslås genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lagen om ekonomiska föreningar 6. kap 21 § i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse kräva enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ske:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet justerare
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning

10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas samt extra föreningsstämmans avslutande.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens

Formaterat: Liststycke, Höger: 0 cm, Ingen numrering, Kantlinje: Överkant: (Ingen kantlinje), Nederkant: (Ingen kantlinje), Vänster: (Ingen kantlinje), Höger: (Ingen kantlinje), Mellan : (Ingen kantlinje), Tabbstopp: Inte vid 1,12 cm

Kommenterad [11]: Det görs ett förtydligande att även styrelseledamot och revisor har rätt att närvara på föreningsstämman. Detta gäller redan i dagsläget. Görs även ett förtydligande avseende att representant för HSB har rätt att närvara på föreningsstämman. HSB har redan i dagsläget rätt att närvara genom att man är medlem i bostadsrättsföreningen. Tillägget är enbart ett förtydligande.

Kommenterad [12]: Ett förtydligande görs att kallelsetiderna avser både ordinarie och extra föreningsstämma. Av lag framgår att en längre kallelsetid, om senast fyra veckor före föreningsstämman, gäller vid ändring av stadgar, likvidation, fusion och förenklad avveckling. Vidare framgår av lag att det i stadgarna kan bestämmas att kallelse får utfärdas senare. En sådan formulering införs innebärande att samma kallelsetid gäller vid extra stämman som ska behandla fråga om stadgeändring. Någon ändring införs inte i de andra situationerna då längre kallelsetid gäller enligt lag, då den längre kallelsetiden kan vara

Kommenterad [13]: Text tas bort innebärande att enbart elektronisk kallelse kan användas i vissa situationer. Anledningen är att ett sådant förfarandet enbart kan användas i undantagsfall då skriftlig kallelse krävs samt att det är många kriterier som ska vara uppfyllda för att förfarandet ska få användas.

ställföreträdare enligt lag eller genom
ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad
fullmakt. Fullmakten ska vara i original

och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lotning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutet omröstning anses inte röstning ha skett.

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden protokollföraren. Protokollet ska justeras av stämмоordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

Föreningsstämman väljer övriga styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst två år.

Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för

hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande, ~~och sekreterare och kassör.~~ Om någon av dessa lämnar sitt uppdrag under mandattiden ska styrelsen inom sig välja en ny ordförande, vice ordförande, sekreterare eller kassör för tiden till nästa föreningsstämma. ~~Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom bostadsrättsföreningen.~~

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal styrelseledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut. En styrelseledamot som är jävlig anses som frånvarande.

§ 24 Protokoll vid styrelsensammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av den som har varit protokollförare. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet, om denne inte fört protokollet, och av den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande ~~och.~~ Protokoll från styrelsensammanträde ska föras i nummerföljd.

§ 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämmaett (1) år.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så

Kommenterad [15]: Det har införts en reglering kring att om styrelsens ordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden ska styrelsen inom sig välja ny ordförande för tiden fram till nästa föreningsstämma (kan vara extra eller ordinarie stämma).

Kassör har lagts till.

Kommenterad [16]: Förtydligande har gjorts kring majoritet vid minsta antal styrelseledamöter för beslutsförhet.

Förtydligande har gjorts i lag att jäviga styrelseledamöter ska vid bedömningen av om styrelsen är att anse som beslutsför anses som frånvarande. Motsvarande förtydligande har gjorts i stadgarna.

Kommenterad [14]: Förtydligande har gjorts i lag. Motsvarande förtydligande har införts i stadgarna.

Kommenterad [17]: Förtydligande har gjorts i lag. Motsvarande förtydligande har gjorts i stadgarna.

Kommenterad [18]: Bolagsverket har haft synpunkter på vår formulering gällande mandattid och att den måste ändras vid nästa stadgerevision. För att få enhetlighet med övriga funktioner så har mandattiden ändrats till denna lydelse.

att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma (1) år. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtröendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Kommenterad [20]: Lagändring har skett innebärande att om bostadsrättsföreningen har förlust ska det redovisas. Motsvarande formulering har införts i stadgarna.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 27 Fonder Yttre

fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska:

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen

§ 29 ~~Över- och underskott~~Vinst eller förlust

~~Det över- eller underskott~~Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning. Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för

Kommenterad [19]: Bolagsverket har haft synpunkter på vår formulering gällande mandattid för revisorer och att den måste ändras vid nästa stadgerevision. För att få enhetlighet med övriga funktioner så har mandattiden ändrats till denna lydelse.

BOSTADSRÄTTS- FRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

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

§ 31 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. Detta gäller även förråd, garage eller annat lägenhetskomplement och bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring (så kallat bostadsrättstillägg) som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren **iförekommande fall** för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett

fackmässigt sätt.

- Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
2. icke bärande innerväggar
 3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,

Kommenterad [21]: Skrivning om "i förekommande fall" har tagits bort vid några punkter i § 31 och § 32. För samtliga punkter som tas upp i såväl § 31 som § 32 så gäller det förstås bara för det fall den aktuella delen finns i föreningens fastighet. Denna formulering finns ej med vid andra punkter och har därför tagits bort.

Kommenterad [22]: Stycke 5 i § 31 i 2011 års normalstadgar har flyttats hit och fått en ny formulering. Syftet är att tydligare klargöra vad som gäller för mark m.m. som är upplåten med bostadsrätt.

- exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, brevinkast, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning, och i övrigt följa de anvisningar som föreningen lämnar om utformning och färgsättning av ytterdörrar.
 5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett
 6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr
 7. målning av radiatorer och värmeledningar
 - 8-7. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjäna endast den aktuella lägenheten
 - 9-8. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
 - 10-9. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
 - 11-10. Eldstäder och braskaminer
 - 12-11. målning av anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, el, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med
 - 13-12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka husets ventilation krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
 - 14-13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
 - 15-14. brandvarnare samt övrig brandskyddsutrustning
 - 15.

- Elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med men bostadsrättsföreningen ansvarar för eventuell elburen handdukstork som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med
16. målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar
 17. egna installationer

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt. 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/ytbehandling av insida av balkongfront/ altanfront och avmt golvet dock endast enligt riktlinjer för blåklassad byggnad och enligt styrelsens instruktioner. 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 följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning om ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse enligt stadgar eller enligt lag.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)

Kommenterad [24]: Tillägg i punkt 14 angående att bostadsrättshavaren ansvarar för elradiatorer samt förtydligande kring elburen handdukstork.

Kommenterad [25]: Ändring dock att det enbart avser vattenburna radiatorer, gällande elradiatorer ansvarar bostadsrättshavaren för hela radiatoren.

Kommenterad [26]: Tillägg av "ytbehandling". I den så kallade pricklistan (för 2011 års normalstadgar) anges i en punkt "ytbehandling av balkonggolvet", vilket bostadsrättshavaren svarar för.

Kommenterad [EL27R26]: Extra tillägg att ytbehandlingen måste följa de instruktioner styrelsen ger med anledning av att huset är blå-klassat.

Kommenterad [28]: Det införs en skrivning gällande tiden för bostadsrättshavarens anmälan av fel.

Kommenterad [23]: Något justerad skrivning för att förtydliga att all slags installation som påverkar ventilationen alltid kräver tillstånd av styrelsen.

Tillägg att bostadsrättshavare ansvarar för rengöring och filterbyte.

2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg
3. Vattenburna radiatorer.
vattenburen golvvärme.
vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med;
bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även

Kommenterad [29]: Tillägg i punkt 3 för att förtydliga att det är vattenburna radiatorer som avses samt att föreningen ansvarar för vattenburen golvvärme och vattenburen handdukstork. Tillägg att bostadsrättshavaren ansvarar för målning.

för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation,

5. ytterdörr samt
6. i förekommande fall för brevlåda och postbox och staket.

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

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 bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 36 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 37 så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälp bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälp bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 37 Ingrepp i lägenhet

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. installation eller ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
- 2-4. installation eller ändring av eldstad, braskamin eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
- 3-5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd endast om den som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättsinnehavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att myndighetskrav följs.

§ 38 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren 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 iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

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

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det

Kommenterad [30]: Ytterdörren har lagts som en separat punkt.

Kommenterad [31]: Staket har tagits bort då det kan vara förvirrande att just denna del på föreningens mark omnämns i stadgarna. Det kan också vara missvisande eftersom föreningen inte kan anses svara för alla staket, exempelvis ett staket uppfört av bostadsrättshavare på mark upplåten med bostadsrätt.

Kommenterad [33]: Ändringar överensstämmer helt med ändringar i lagtext. Ytterligare specificeringar i punkterna 2–4 av vilka åtgärder som är att betrakta som väsentliga förändringar av lägenheten har gjorts i lag. Motsvarande ändring har gjorts i stadgarna. Förtydligas att inte bara ändring utan även installation av ledningar för avlopp, värme mm. Två nya punkter (p 3 och p 4) är tillagda gällande ventilation respektive eldstad, rökkanal m.m.

Kommenterad [34]: Nytt stycke har införts i lagtexten.

Kommenterad [35]: Införs text i lag om att ett tillstånd kan förenas med villkor samt att bostadsrättshavaren kan vända sig till hyresnämnden för att få frågan prövad.

Kommenterad [32]: Föreningens rätt till avhjälpande på bostadsrättshavarens bekostnad omfattar även åtgärder som vidtas i strid med § 37. Ändringar har gjorts, vilka helt överensstämmer med ändringar i lagtext.

gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp 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.

§ 39 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 bostadsrättsföreningen 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 lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

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

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§ 41 Inrymma utomstående

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

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 43 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 bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

§ 44 Förverkande grunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda

5. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem

6. Ohyra

om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom värdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar synlighet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler

8. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller därmed likartad/liknande verksamhet som r brottslig eller där, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning eller

11. Olovliga åtgärder

om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i §37 första eller andra stycket.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3–5 och 7–9

Uppsägning enligt punkt 3–5 eller 7–9 får inte ske om bostadsrättshavaren, efter tillsägelse så snart som möjligt, låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1–6 och 7–9

Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5 eller 7–9 eller 11 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

1. om 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 avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen
2. om 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 avgiften inom denna tid

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas

Kommenterad [38]: Bostadsrättshavaren ska ges möjlighet att vidta rättelse innan uppsägning kan ske även vid den nya förverkandegrunden i p 11

Kommenterad [39]: Även vid punkten 11 gäller att uppsägning inte får ske om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren. Ändrad formulering i lag.

Kommenterad [36]: Ändrad formulering i lag.

Kommenterad [37]: En ny förverkandegrund införs. Nyttjanderätten är enligt denna punkt förverkad om bostadsrättshavaren utför en renoveringsåtgärd i lägenheten utan nödvändigt tillstånd från styrelsen eller hyresnämnden.

från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften 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 avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren 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.

Punkt 3 och punkt 11

Uppsägning enligt punkt 3 får ~~inte heller ske dock~~, om det är fråga om en bostadslägenhet, ~~eller enligt punkt 11, inte ske~~ om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen ~~hos hyresnämnden~~ och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om ~~bostadsrättshavaren inte uppmanas att vidta någon tillsägelse om rättelse inte har skett rättelse~~. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen 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.

§ 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens

vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, ~~på webbplats, eller genom brev eller e-post~~.

~~Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.~~

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB:

1. beslut att överlåta ~~bostadsrättsföreningens~~ fastighet, del av fastighet eller tomträtt
2. beslut om ändring av ~~bostadsrättsföreningens~~ stadgar

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB och HSB Riksförbund:

3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller

Kommenterad [40]: Omformulering i lagtexten samt tillägg att avser även punkt 11.

Kommenterad [42]: Kravet på att ange hur andra meddelanden än kallelse ska ske togs bort 1 juli 2018. Det finns dock inte något som hindrar en bostadsrättsförening att ha en sådan bestämmelse i sina stadgar. Bestämmelsen finns kvar, men utökas med ytterligare sätt för att lämna meddelanden.

Text om elektroniska hjälpmedel har tagits bort, se kommentar § 16.

Kommenterad [41]: Omformulerad text i lag.

fusioneras med annan juridisk person

4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund **rekommenderade beslutade** normalstadgar för bostadsrätts- föreningar

§ 48 Utträde ur HSB

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas

på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och **firma-företagsnamn** ändras utan tillämpning av § 47.

§ 49 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska **behållna återstående tillgångar** tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

Kommenterad [43]: Ändring i enlighet med lagändringen.