

## **FÖRSLAG 2015-05-11**

### **STADGAR - register**

#### **FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL**

**1 §** Föreningens firma och säte

**2 §** Föreningens ändamål

#### **MEDLEMSKAP**

**3 §** Allmänna bestämmelser

**4 §** Uteslutning och utträde

#### **INSATS OCH AVGIFTER**

**5 §** Årsavgift

**6 §** Överlåtelse- och pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse samt dröjsmålsränta

#### **UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

**7 §** Upplåtelseavtalets innehåll

**8 §** Överlåtelseavtalets innehåll

**9 §** Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

#### **RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG**

**10 §** Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse

**11 §** Bodelning, arv, testamente m.m.

#### **AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT**

**12 §** Avsägelse

#### **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

**13 §** Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen

13.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar

13.2 Underhåll av balkong, altan, takterass, mark eller uteplats

13.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist

13.4 Reparation av brand- och vattenledningsskada

13.5 Reparation av brandskada orsakad av någon annan än bostadsrättshavaren

13.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist

13.7 Föreningens underhållsansvar

13.8 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder

**14 §** Försäkringar

**15 §** Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten

**16 §** Störningar, sundhet, ordning och gott skick

**17 §** Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

**18 §** Upplåtelse i andra hand

**19 §** Lägenhetens ändamål

## **FÖRSLAG 2015-05-11**

**20 §** Inneboende

### **FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT**

**21 §** Förverkande av nyttjanderätt

### **RÄKENSKAPSÅR**

**22 §** Föreningens räkenskapsår

### **STYRELSE**

**23 §** Antal styrelseledamöter och suppleanter

**24 §** Beslutsförhet

**25 §** Firmateckning

**26 §** Beslut om föreningens egendom

**27 §** Styrelsens åligganden

### **MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING**

**28 §** Medlems- och lägenhetsförteckning

### **REVISORER**

**29 §** Föreningens revisorer

### **FÖRENINGSTÄMMA**

**30 §** Föreningsstämma och kallelse

**31 §** Motioner

**32 §** Dagordning

**33 §** Protokoll

**34 §** Rösträtt och omröstning

### **UNDERHÅLLSPÅN OCH FOND**

**35 §** Underhållsplan och avsättning till fond

### **VINST**

**36 §** Vinstfördelning

### **UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION**

**37 §** Föreningens upplösning

### **ÖVRIGT**

**38 §** Föreningens ordningsregler

**39 §** Annan lagstiftning

**FÖRSLAG 2015-05-11****STADGAR**

för Bostadsrättsföreningen Snöstjärnan (org nr 769610-1489)

**FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL****1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Snöstjärnan.

Styrelsens säte är i Nacka kommun.

**2 §**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfattas mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Kommentar:** Motsvarar § 2 i gällande. Det gråmärkta förtydligandet utgör tillägg.

**MEDLEMSKAP****3 §**

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

**Kommentar:** Motsvarar § 4 i gällande. Det gråmärkta utgör tillägg.

**4 §**

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

**Kommentar:** Ny bestämmelse.

**INSATS OCH AVGIFTER****5 §**

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

För att täcka föreningens kostnader för verksamheten samt för de i 35 § angivna avsättningarna ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Årsavgift ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

## FÖRSLAG 2015-05-11

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § BRL.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

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

### Kommentar:

**Första stycket:** Motsvarar § 8 första stycket i gällande.

**Andra, tredje stycket:** Motsvarar § 8 andra stycket i gällande.

**Fjärde stycket:** Nytt förtydligande av vad som gäller enl BRL.

**Femte stycket:** Motsvarar § 8 andra stycket i gällande dock med grämärkt tillägg, som t ex möjliggör att alla boende betalar lika belopp för bredbands-tjänster.

**Sjätte stycket:** Motsvarar i allt väsentligt nuvarande § 8 fjärde stycket.

### 6 §

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättsinnehavaren 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.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

### Kommentar:

**Första stycket:** Motsvarar i allt väsentligt nuvarande § 8 fjärde stycket förutom det grämärkta där nuvarande § 9 anger att förvärvaren "normalt" debiteras denna avgift!

**Andra stycket:** Ny bestämmelse rörande avgift för andrahandsupplåtelse.

**Tredje stycket:** Motsvarar i allt väsentligt nuvarande § 8 tredje stycket.

## UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

### 7 §

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

**Kommentar:** Motsvarighet saknas i gällande stadgar. Förtydligar innehållet i upplåtelsehandlingen.

**FÖRSLAG 2015-05-11****8 §**

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

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

**Kommentar:** Motsvarighet saknas i gällande stadgar. Förtydligar innehållet i överlåtelseavtalet.

**9 §**

När en bostadsrätt har överlåtit från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap 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 bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

**Kommentar:**

**Första stycket:** Motsvarar i allt väsentligt nuvarande § 5 första stycket.

**Andra stycket:** Motsvarar § 5 fjärde stycket i gällande.

**Tredje stycket :** Motsvarar § 5 andra stycket.

**RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG****10 §**

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till

## FÖRSLAG 2015-05-11

någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och fjärde styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

### Kommentar:

**Första stycket:** Motsvarar § 6 första stycket.

**Andra stycket:** Ny bestämmelse.

**Tredje stycket:** Motsvarar § 5 tredje stycket i gällande.

**Fjärde stycket:** Motsvarar § 6 andra stycket.

**Femte stycket:** Motsvarar § 6 andra stycket.

**Sjätte stycket:** Ny bestämmelse.

### 11 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

**Kommentar:** Motsvarar § 7 i gällande.

## AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

### 12 §

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

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

**Kommentar:** Motsvarande bestämmelse saknas i gällande stadgar.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 13 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

**FÖRSLAG 2015-05-11****Bostadsrättshavaren****1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för lägenhetens**

- a)** ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
- b)** icke bärande innervägg,
- c)** glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, väd-ringsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar mot-svarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
- d)** till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ring-klocka, brevkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för ytbehandling av ytterdörrens utsida;
- e)** innerdörr och säkerhetsgrind,
- f)** lister, foder, stuckaturer,
- g)** inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h)** ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, el och informati-onsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i)** anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, du-schanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- j)** rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- k)** elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- l)** elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgå-ende elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- m)** rengöring av köksfläkt samt byte av filter och armatur,
- n)** brandvarnare,
- o)** egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

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

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

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

- a)** hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller

**FÖRSLAG 2015-05-11****b)** vårdslöshet eller försummelse av

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

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

Om det finns ohyra i lägenheten gäller stycket ovan samt punkt 4 ovan angående brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

**6.** Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

**Föreningen**

**7.** Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a)** ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b)** vattenfylld radiator och vattenburen handdukstork, förutom målning,
- c)** i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d)** ytbehandling av ytterdörrens utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong eller altandörr samt utbyte av dessa
- e)** ventilationskanal och ventilationsdon samt ventilationsaggregat/köksfläkt inklusive kåpa.

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

**Kommentar:**

**Första stycket:** Motsvarar i allt väsentligt nuvarande § 23 första stycket förutom det **gråmärkta** tillägget som förtydligar omfattningen av den boendes ansvar.

**Andra stycket:** Ny bestämmelse som förtydligar vad som redan gäller.

**Tredje stycket punkt 1-7:** Motsvarar i allt väsentligt § 23, dock med vissa förtydliganden bl a med avseende på underhållsansvarets fördelning mellan de boende och föreningen.

**Tredje stycket punkt 8:** Motsvarar § 23 sista stycket i gällande.

**14 §**

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

**Kommentar:** Ny rekommendation.

**15 §**

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



**FÖRSLAG 2015-05-11**

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten samt ventilationskanaler, 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.

**Kommentar:** Förtydligande av nuvarande § 24. Exempelvis ställer styrelsen krav på våtrumslicens i samband med ombyggnad av badrum. I föreningens ordningsstadgar kan styrelsen precisera vilka krav som ska vara uppfyllda innan en ombyggnad får genomföras.

**16 §**

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligt bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 13 § punkt 4 b.

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

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

Andra stycket 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.

**Kommentar:** Motsvarar i allt väsentligt § 25 i gällande dock med vissa förtydliganden.

**17 §**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 13 §.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten skall tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsförläggande och handräckning.

**Kommentar:** Motsvarar § 26 i gällande.

## **17** **FÖRSLAG 2015-05-11**

### **18 §**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas.

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

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

**Kommentar:** Motsvarar § 27 i gällande.

### **19 §**

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.

**Kommentar:** Motsvarar § 28 i gällande.

### **20 §**

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

**Kommentar:** Motsvarar § 29 i gällande.

## **FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT**

### **21 §**

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

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, **mer än en vecka efter förfallodagen** eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

## **17**

### **FÖRSLAG 2015-05-11**

- 3)** om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4)** om lägenheten används i strid med 19 eller 20 §§,
- 5)** om 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 underätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
- 6)** om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 16 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 7)** om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 8)** om 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, samt
- 9)** om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

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

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

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 18 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

**Kommentar:** Motsvarar § 30 i gällande, dock med den skillnaden att den **gråmärkta** fristen i första stycket punkt 2 ovan är två veckor kortare än gällande stadgar (i § 30 första stycket punkt 1 anges tre veckor).

## **RÄKENSKAPSÅR**

### **22 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 september t.o.m. den 31 augusti.

**Kommentar:** Motsvarar § 17 i gällande.

## **17** **FÖRSLAG 2015-05-11**

### **STYRELSE**

#### **23 §**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och minst eller högst två suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits. Omval kan ske.

**Kommentar:** Motsvarar § 11 i gällande.

#### **24 §**

Styrelsen konstituerar sig själv.

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**. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om beslutet.

**Kommentar:** Motsvarar § 12 i gällande, dock med det **gråmärkta** tillägget att ordföranden har utslagsröst.

#### **25 §**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

**Kommentar:** Motsvarar § 13 i gällande.

#### **26 §**

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. **Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom**. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 15.

**Kommentar:** Motsvarar § 14 i gällande med **gråmärkta** förtydliganden rörande begränsningar i styrelsens befogenheter.

#### **27 §**

Det åligger styrelsen att bland annat,

- avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
- minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

## **17 FÖRSLAG 2015-05-11**

- senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen,
- protokollföra alla sammanträden. Protokollen skall föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.
- minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

**Kommentar:** Motsvarar i allt väsentligt § 15 i gällande. Gråmärkt formalia rörande protokollföring utgör dock tillägg.

## **MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING**

### **28 §**

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

**Kommentar:** Ny bestämmelse som innebär att stadgarna anpassas till vad som redan tillämpas.

## **REVISORER**

### **29 §**

En revisor och vid behov en suppleant för denna väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

**Kommentar:** Motsvarar § 16 första stycket i gällande, dock med det gråmärkta tillägget som innebär att stadgarna anpassas till vad som tillämpas.

**Andra stycket:** Motsvarar § 16 i gällande.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **30 §**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före februari månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska

## **17** **FÖRSLAG 2015-05-11**

förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller **e-postadress**.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämman och senast en vecka före extra stämman.

**Kommentar:**

**Första och andra stycket:** Motsvarar § 18 i gällande.

**Tredje stycket:** Motsvarar § 18 i gällande, dock med det **gråmärkta** tillägget, som innebär att det inte räcker med att kallelse sker genom anslag på lämpliga platser. Vidare tilläggs att det även är möjligt att använda e-post för att kalla medlem som inte bor i huset.

**Fjärde stycket:** Motsvarar § 18 i gällande.

### **31 §**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

**Kommentar:** Motsvarar § 19 i gällande.

### **32 §**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Val av två justerare och tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7 Godkännande av dagordningen.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och vid behov suppleant för denne.
17. **Val av valberedning**.
18. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31 §.
19. Stämmans avslutande.

## **17** **FÖRSLAG 2015-05-11**

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 19 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

**Kommentar:**

**Första stycket:** Motsvarar § 20 första stycket med den skillnaden att ordningsföljden anpassats och att **punkt 17** utgör ett tillägg.

**Andra stycket:** Motsvarar § 20 andra stycket.

### **33 §**

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

**Kommentar:** Motsvarar § 21 andra stycket i gällande.

Bestämmelsen i § 21 första stycket i gällande stadgar föreslås utgå (stämmo-protokollets innehåll)

### **34 §**

Vid föreningsstämma har **varje medlem en röst**. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Vid föreningsstämma för beslut om förvärv av fast egendom i enlighet med 9 kap. 19 § bostadsrättslagen får dock ombud, med avvikelse från vad som stadgats företräda tjugo andra medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Begär närvarande röstberättigad sluten omröstning ska detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

**De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstö-  
vervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.**

**Kommentar:**

**Första stycket:** Motsvarar § 22 första stycket i gällande, dock med den skillnaden att enligt gällande stadgar har "varje medlem en röst per bostadsrätt".

**Andra stycket:** Motsvarar § 22 andra, tredje och fjärde styckena i gällande.

**Tredje stycket:** Motsvarar § 22 femte stycket i gällande.

**Fjärde stycket :** Motsvarar § 22 sjätte stycket i gällande.

**Femte stycket:** Nytt förtydligande.

## **UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND**

### **35 §**

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

**Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.**

## **17 FÖRSLAG 2015-05-11**

För det fall styrelsen underlåter att upprätta en underhållsplan eller en underhållsplan av annan orsak inte kunnat upprättas ska avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ske årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

**Kommentar:**

**Första stycket:** Motsvarar § 10 första stycket i gällande.

**Andra stycket:** Nytt förtydligande.

**Tredje stycket:** Motsvarar § 10 andra stycket i gällande

### **VINST**

#### **36 §**

Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

**Kommentar:** Motsvarar § 10 tredje stycket i gällande.

### **UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION**

#### **37 §**

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

**Kommentar:** Motsvarar § 32 i gällande.

### **ÖVRIGT**

#### **38 §**

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de anslagits på lämpliga platser inom föreningens hus.

**Kommentar:** Motsvarar § 31 i gällande.

#### **39 §**

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning samt om sådana finns, föreningens ordningsregler.

**Kommentar:** Motsvarar § 33 i gällande.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den XX 2015 intygar undertecknade styrelseledamöter.

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:



**17**  
**FÖRSLAG 2015-05-11**

Namnförtydligande:

.....

Namnförtydligande: