

STADGAR

för

HSB Bostadsrättsförening Kranskötaren i Göteborg

Org. Nr 757200 – 9194

INLEDANDE BESTÄMMELSE

Föreningens firma och ändamål

- § 1 Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Kranskötaren i Göteborg

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Föreningens säte

- § 2 Föreningens styrelse har sitt säte i Västra Götalands Län

Samverkan

- § 3 Föreningen skall vara medlem i en HSB förening, i det följande kallad HSB. HSB skall vara medlem i föreningen.

HSB skall beviljas inträde i föreningen.

Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB.

Föreningen bör genom ett särskilt tecknat avtal uppdra åt HSB att biträda föreningen i förvaltningen av föreningens angelägenheter och handhavanden av dess räkenskaper och medelsförvaltning.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

- § 4 Inträde i föreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och

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

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

- § 5 Fråga 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.

- § 6 Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen i § 1 rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom till exempel ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

- § 7 Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras medlemskap i föreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

- § 8 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 inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Ogiltighet vid vägrat medlemskap

- § 9 En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen.

Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning utom i fall då en juridisk person enligt 6 kap 1 § andra stycket bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

Rätt för juridisk person som är medlem att förvärva bostadsrätt

- § 10 En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Rätt att utöva bostadsrätten

- § 11 Om en bostadsrätt överlåts till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

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 tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Motsvarande andra stycket gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

Formkrav vid överlåtelse

- § 12 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.
Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Föreningens organisation

- § 13 Föreningens organisation består av:
föreningsstämma
styrelse
revisorer
valberedning

Räkenskapsår och årsredovisning

- § 14 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12.

Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

- § 15 Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

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

Kallelse till stämman

- § 16 Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
 - a. föreningens försättande i likvidation eller
 - b. föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Motionsrätt

- § 17 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

Dagordning

- § 18 På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av stämmoordförande
2. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkning
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande mandatperiod samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. val av styrelseledamöter och suppleant
14. val av revisor/er och suppleant
15. val av valberedning
16. erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
17. övriga i kallelsen anmälda ärenden

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Röstning

- § 19 På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar 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 förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

- § 20 En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon, barn eller barnbarn får vara biträde eller ombud.

Beslut vid stämman

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

- § 22 Om ett beslut som fattas 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 skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
- § 23 Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Valberedning

- § 24 Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

Protokoll

- § 25 Stämмоordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller
1. att röstlängden skall tas in i eller biläggas
 2. att stämmans beslut skall föras in, samt
 3. om omröstning har skett, att resultatet anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av styrelseordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser.

Protokoll skall förvaras betryggande. Protokoll från styrelsemöte skall föras i nummerföljd.

Styrelse

- § 26 Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en ledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal vara ett år.

Konstituering och firmateckning

- § 27 Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen. Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

Beslutförhet

- § 28 Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

- § 29 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande 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. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 41.
Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

- § 30 Revisorerna skall till antalet vara minst två och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits, dock skall en revisor alltid utses av HSB riksförbund.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 30 april.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen, och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängligt för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen

- § 31 Insats, andelstal och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen.
Ändring av insats eller andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Om annan fördelning av kostnader än andelstal föreslås för åtgärder som föreningen skall utföra och berör bostadsrättshavares lägenhet i samband med underhåll, reparation eller nyinstallation, skall denna fördelning fastställas på en föreningsstämma.

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 (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen tills dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

- § 32 Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller denna författning.

Underhållsplan

- § 33 Styrelsen skall tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och med lämplig intervall. Lämplig intervall för mark, fasader, tak och allmänna utrymmen är en gång per år. Styrelsen skall tillse att underhållsplan upprättas och uppdateras i den omfattning som krävs för att ge en realistisk och rättvis bild av fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen skall vara baserad på ett långsiktigt perspektiv och underhållsåtgärder som kan förväntas vara aktuella inom de närmast följande trettio åren bör redovisas. Underhållsplanen skall utöver underhållsåtgärder också redovisa uppskattade och/eller beräknade kostnader för åtgärderna. Styrelsen skall årligen budgetera och genom beslut om årsavgiftens storlek säkerhetsställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fonder

- § 34 Inom föreningen skall bildas följande fonder:
Fond för yttre underhåll
Fond för inre underhåll för bostadsrättslägenheter.

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 33.

Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavaren till bostadslägenhet får för att bekosta inre underhåll använda sig av på lägenheten belöpande del av fonden.

Storleken av på bostadslägenhet belöpande del av fonden skall härvid bestämmas efter förhållandet mellan insatsen för lägenheten och de sammanlagda insatserna för föreningens samtliga bostadslägenheter samt med avdrag för gjorda uttag.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycket, balanseras i ny räkning.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

Utdrag ur lägenhetsförteckningen

- § 35 Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han eller hon innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange dagen för utfärdandet samt
1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
 2. dagen för Patent- och registreringsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
 3. bostadsrättshavarens namn,
 4. Insatsen för bostadsrätten, samt vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- § 36 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Tillhörande utrymmen omfattas fortsättningsvis i benämningen lägenhet. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Som tillhörande utrymmen räknas förråd, balkong samt liknande utrymmen som upplåtits tillsammans med bostadsrätten.

Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar avseende skötsel av mark, avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordningar för informationsöverföring.

Bostadsrättshavaren svarar alltid för åtgärder utförda av honom själv och åtgärder utförda på uppdrag av honom. Bostadsrättshavaren svarar också alltid gentemot föreningen för åtgärder utförda av tidigare bostadsrättshavare och åtgärder utförda på uppdrag av tidigare bostadsrättshavare.

Åtgärder som vidtas i lägenheten eller tillhörande utrymmen skall alltid utföras fackmässigt. Med fackmässighet avses ett utförande som sakkunnig inom området bedömer vara gott och i enligt med den vid tillfället för åtgärden gällande byggnormen eller likvärdigt.

För vissa åtgärder i lägenheten krävs tillstånd enligt § 41.

För åtgärder som kräver tillstånd från och/eller kontroll från myndighet såsom bygglov etc, så svarar bostadsrättshavaren för detta.

Vid åtgärder i lägenhet av bostadsrättshavaren eller på uppdrag av denne och som innebär att byggdelar/installationer som är föreningens ansvar måste ändras, så ger föreningen tillstånd till ändringen endast om bostadsrättshavaren svarar för kostnaderna för dessa ändringar.

Bostadsrättshavaren svarar alltid för skada som orsakats av åverkan, eller felaktigt handhavande.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning och/eller ledning som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse.

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.

Förutsatt att föreningen försett lägenheten med byggdelen/installationen och svarat för underhåll av byggdelen/installationen så fördelar sig ansvaret för underhåll enligt tabell ansvarsfördelning i denna paragraf.

Med mellanliggande skikt avses skikt mellan stomme och ytskikt vilket kan vara puts, spackel, väv, gips etc.

§ 36 Ansvarsfördelning

forts. Brh = Bostadsrättshavare

Brf = Bostadsrättsförening

Nr	Del	Brh	Brf
01	Stomme i lägenhetens yttre väggar		X
02	Stomme i bärande innerväggar		X
03	Stomme inklusive mellanliggande skikt och ytskikt i icke bärande inneväggar.	X	
04	Betongstomme i bjälklag		X
05	Mellanliggande skikt i lägenhetens tak, exempelvis puts, väv, regelsystem för undertak, isolering, avjämnande massor och skivbeklädnader.	X	
06	Mellanliggande skikt på lägenhetens väggar, exempelvis fuktisolerande skikt (tätskikt), puts, väv, regelsystem för innervägg, isolering, avjämnande massor och skivbeklädnader.	X	
07	Mellanliggande skikt för lägenhetens golv, exempelvis fuktisolerande skikt (tätskikt), regelverk, fyllnadsmaterial, isolering, undergolv, flytspackling och andra avjämningsmassor.	X	
08	Ytskikt, exempelvis tapeter, färg, skivbeklädnader, kakel, klinkers, parkett, golvmattor.	X	
09	Balkongplatta, räcken, beklädnader inklusive rengöring/målning av beklädnadens utsida.		X
10	Ytbehandling av balkongplattans kanter och undersida		X
11	Ytbehandling och golvbeläggning på balkongplattans ovansida samt rengöring/ytbehandling av beklädnadens insida. omfattar även snöröjning av balkong	X	
12	Rumskompletteringar såsom kryddhylla, torkställning, lister, stuckaturer, hyllor, gardinstänger, klädhängare etc.	X	
13	Inredning såsom köksskåp, diskbänk, kyl, frys, diskmaskin, torktumlare, spis, ugn, badrumsskåp, kommod, WC-stol, tvättställ, Badkar, duschväggar, fönsterbänkar, garderober etc.	X	
14	Fönsterdörr (Balkongdörr) inkl koppelbeslag, gångjärn, inbyggd broms och spanjolett samt handtag, dock ej låsbart handtag.. Dock ej fönsterglas		X
15	Fönster inkl koppelbeslag, gångjärn, inbyggd broms och spanjolett samt handtag, dock ej låsbart handtag. Dock ej fönsterglas.		X
16	Fönsterglas i fönster och fönsterdörr	X	
17	Rengöring, målning och kittning av fönster och fönsterdörr invändigt och mellan. Mellan omfattar såväl yttre som inre båge samt alla synliga delar invändigt och mellan.	X	

§ 36
forts

18	Rengöring, målning och kittning utvändigt av fönster och fönsterdörr.		X
19	Persienner, låsbara handtag, fönsterlås inkl cylinder, vädringsbeslag och utanpåliggande bromsar samt tätningslister till fönster och fönsterdörr.	X	
20	Entrédörr till lägenhet inklusive alla beslag, tröskel, tätningslister, lås, nycklar, brevinkast, dock ej ytbehandling av dörrens utsida. Vid byte av dörr skall dörren uppfylla gällande nybyggnadskrav på brandklass och ljudisolering. Dörrens utformning bör överensstämma med föreningens rekommendationer.	X	
21	Ytbehandling av utsida på entrédörr till lägenhet,		X
22	Innerdörrar	X	
23	Elsystem 220V inkluderande fast installerad säkringscentral, jordfelsbrytare, kablar, uttag och strömställare.		X
24	Belysningsarmaturer och ljuskällor vilket även omfattar belysningsarmaturer med inbyggda eluttag.	X	
25	El-värmegolv i badrum.	X	
26	System för informationsöverföring såsom antennsystem med bredbandsuttag.		X
27	System för fast telefoni till och med första telefonjack.		X
28	Ringledningssystem, system för strömförsörjning av ringklocka vid lägenhetsdörr. Omfattar endast kabel och centralt placerad transformator		X
29	Ringklocka inklusive tryckknapp med tillhörande kablar Omfattar även ev batteridrift av ringklocka.	X	
30	Ventiler, dock ej rengöring och byte av filter		X
31	Rengöring av och byte av filter i ventiler	X	
32	Ventilationskanaler		X
33	Köksfläkt eller spiskåpa och där tillhörande anordningar	X	
34	Installationer för Vatten och avlopp fram till första synliga rörskarv/avstängningsventil i lägenheten.		X
35	Installationer för Vatten och avlopp från och med första synliga rörskarv/avstängningsventil inklusive slangar, tappkranar, blandare, duschhandtag, duschslang, vattenlås och packningar. Skyldighet att åtgärda läckande enheter.	X	
36	Golvbrunn, dock ej rengöring		X
37	Klämring till golvbrunnen	X	

§ 36
forts

38	Rengöring av golvbrunn vilket även inkluderar rengöring av golvbrunnens vattenlås.	X	
39	Rengöring av avloppsrör från första synliga skarv i lägenhet ut till avloppsstam.		X
40	Rengöring av avloppsledning från tvättställ och diskho, vilket inkluderar vattenlås och ledning fram till första synliga skarv på ledning som ansluter till stamledning.	X	
41	Rör för värme vilket även inkluderar rör till vattenburen handdukstork, dock ej yttre målning och rengöring		X
42	Vattenburna radiatorer (element), inklusive termostater, radiatorventil och luftning.		X
43	Vattenburen golvvärme		X
44	Vattenburen handdukstork inkl avstängningsventil, dock ej rengöring		X
45	Målning/rengöring av rör för värme, vattenburna radiatorer och handdukstork.	X	
46	Brandvarnare (Gäller om föreningen installerar brandvarnare i samtliga lägenheter, vilket ej är utfört när stadgarna antas)		X
47	Byte av batterier i brandvarnare	X	
48	Markbeläggning på uteplats		X
49	Rengöring/snöröjning av markbeläggning inkl brunnsbeteckningar på uteplats	X	
50	Rengöring av avlopp från brunn på uteplats.		X
51	Byte, rengöring samt målning/oljning av staket inkl fundament och stolpar till uteplats	X	
52	Klippning/beskärning av häckar till uteplats	X	

§ 37 Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 36 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningen hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard, såvida inte föreningsstämman beslutat om en högre standard.

§ 38 Bostadsrättshavaren ansvar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har utförts på uppdrag av eller vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparation, underhåll och installationer denne utfört eller låtit utföra.

Bostadsrättshavarens ansvar innebär att han eller hon också får bära de merkostnader som kan uppkomma när föreningen skall utföra underhållsarbeten.

§ 39 Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavaren för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor som föreningens försäkringsbolag tillämpar.

- § 40 Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 36 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.
- § 41 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar
1. ingrepp i bärande konstruktion
 2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
 3. ändring som påverkar lägenhetens ventilation, eller
 4. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Begäran om tillstånd skall alltid inlämnas till styrelsen skriftligt. Till begäran skall bifogas erforderliga handlingar och ritningar. Styrelsen skall ge besked inom 4 veckor, besked kan vara förenat med villkor.

Bostadsrättshavaren skall försäkra sig om att styrelsen mottagit handlingarna med begäran om tillstånd att utföra ändring i lägenheten.

Styrelsen skall meddela sitt besked skriftligt. Ges ej tillstånd skall orsaken till detta framgå av beskedet.

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.

- § 42 När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall 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 skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åliggande fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap 12 § tredje stycket p 2 bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådan störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

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.

- § 43 Företrädare för bostadsrätten har rätt att få komma in i lägenheten när de behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 40. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenheter än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

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

- § 44 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid.
- Samtycke behövs dock 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 föreningen, eller
 2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

forts Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

- § 44 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 skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall av hyresnämnden begränsas till viss tid.

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

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

- § 46 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 medlem i föreningen.

Avsägelse av bostadsrätt

- § 47 En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

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

Förverkandeanledningar

- § 48 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts 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,
 3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
 4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
 5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
 6. 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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
 7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 42 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger bostadsrättshavare,
 8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 43 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
 9. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
 10. om 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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

- § 49 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 § 48 p 9 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådana bostadsrättshavare.

- § 50 En uppsägning skall vara skriftlig.
Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 48 p 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.
Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 48 p 3 får dock, om det är fråga om 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 § 48 p 7 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 § 44.

- § 51 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 48 p 1-5 eller 7-9 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 som avses i § 42 tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 48 p 6 eller 9 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 48 p 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

- § 52 En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 48 p 10 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.

- § 53 Är nyttjanderätten enligt § 48 p 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen 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 årsavgiften inom denna tid, eller
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 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 betalat årsavgiften inom den tid som anges i § 48 p 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon inte skäligen 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.

- § 54 Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 48 p 1, 6-8 eller 10, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sågs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 48 p 3-5 eller 9, 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 § 48 p 2 och bestämmelserna i § 53 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 48 p 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 53.

Vissa övriga meddelanden

- § 55 Är sådana meddelande från föreningen som avses i §§ 8, 40, 42, 48 p 1 och § 50, avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

Tvångsförsäljning

- § 56 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 48, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen så snart som möjligt, 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 ansvarar för blivit åtgärdade.

AVSLUTANDE BESTÄMMELSER

Särskilda regler för giltigt beslut

- § 57 För giltigheten av följande beslut fodras godkännande av styrelsen för HSB och såvitt gäller p 3 även av HSB Riksförbund.
1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
 2. Beslut om ändring av dessa stadgar, i de fall nya stadgarna överensstämmer med av HSB Riksförbund rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsförening.
 3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

Beslut om ändring av stadgarna skall godkännas även av HSB Riksförbund i de fall de nya stadgarna inte överensstämmer med av HSB Riksförbund rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsförening.

Upplösning

- § 58 Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämmor 2007-10-04 och 2007-10-11.

Marga Brisman
Ordförande

Jörgen Thiel
Vice ordförande

Christina Ohlsson-Jones
Ledamot

Elisabeth Hedberg
Sekreterare

Gunnel Carlén
Ledamot

Torbjörn Eriksson,
Ledamot, HSB