

Stadgar för HSB:s bostadsrättsförening Konditorn nr 316 i Stockholm

Föreningens firma och ändamål:

§1

Föreningens firma är HSB:s bostadsrättsförening Konditorn nr 316 i Stockholm. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus ordna ett gemensamt ekologiskt och frihetligt boende och upplåta bostadslägenhet för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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. Ombyggnaden av huset, boendet och all annan verksamhet i huset ska helt och hållet ske på naturens villkor.

Föreningens säte

§2

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Samverkan med och medlemskap för HSB

§3

Föreningen skall vara medlem i en HSB- förening, i det följande kallat HSB. HSB skall vara medlem i föreningen. Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§4

Inträde i föreningen kan beviljas för den som är medlem i HSB och kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller övertar bostadsrätt i föreningens hus. Medlem, och medlems vuxna hushållsmedlemmar förväntas bidra med ett antal timmars ideellt arbete varje månad inom ramen för föreningens arbetsorganisation. Antalet timmar är satt till 8 timmar men kan årligen fastslås av föreningen till något annat.

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

§5

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt.

§6

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Priset får dock maximalt uppgå till en summa motsvarande lägenhetens insats, upplåtelseavgift och värdet av självbyggeri.

Självbyggerivärdet beräknas som 240.000 kr plus 3000 kr per kvadratmeter lägenhetsyta enligt den ekonomiska planen. I överlåtelsepriset får utöver ovanstående inräknas investeringar som höjer lägenhetens standard utöver vad som anges i den ekonomiska planen. Investeringar skall redovisas mot kvitto och med avdrag för verkställda avskrivningar. Det slutligt framräknade överlåtelsevärdet får justeras med förändringar i konsumentprisindex under innehavstiden.

Vid ytterligare överlåtelser skall priset regleras så att det maximalt får uppgå till det belopp säljaren erlagt vid sitt förvärv enligt första stycket med tillägg av de investeringar säljaren gjort under innehavstiden. Värdet av investeringar skall beräknas enligt bestämmelserna i första stycket. Det på detta sätt framräknade överlåtelsepriset får justeras med förändringar i konsumentprisindex under innehavstiden.

Den som en bostadsrätt övergått till får vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i §4 inte är uppfylld, om förvärvaren betalat mer än vad som anges i denna paragraf och/eller föreningen inte skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättsföreningen har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Om en bostadsrätt 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 bostadsrättslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§7

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 för förvärvarens räkning.

Rätt att utöva bostadsrätten

§8

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

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiske personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv

försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiske 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 tvångsförsälas för den juridiske personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att dödsboet ingått i bodelning eller arvskifte med anledningen av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning.

Formkrav vid överlåtelse mm

§9

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande skall göras vid byte och gåva.

Vid vägrat medlemskap är överlåtelsen ogiltig mm.

§10

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 de fall då en juridisk person enligt §8 får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet. Samtycke behövs dock inte vid förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning, om den juridiske personen hade panträtt i bostadsrätten.

Föreningsfrågor

Föreningens organisation

§11

Föreningens organisation består av:

Föreningsstämma

Styrelse

Revisorer

Valberedning

Räkenskapsår och årsredovisning

§12

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§13

Ordinarie årsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång. 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

§14

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, skall det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Kallelse till ordinarie och extrastämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämma.

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) föreningen uppgår i annan förening genom fusion.

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

Motionsrätt

§15

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 15 februari innevarande år.

Dagordning

§16

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorns berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

12. Fråga om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
17. Övriga anmälda ärenden

Dagordning vid extra föreningsstämma skall bestå av punkterna 1-6 ovan, samt dessutom de ärenden som angivits i kallelsen. Beslut fattas inte i andra ärenden än de som angetts i kallelsen.

Röstning

§17

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

§18

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 gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträde har yttranderätt.

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 beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Beslut vid stämma

§19

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden besitter. Konsensus skall dock eftersträvas. Om det vid personval finns fler kandidater än vad som skall väljas sker viktad omröstning enligt följande:

Den som sätts först på varje lista får en röst, tvåan en halv röst, trean en tredjedels röst, fyran en fjärdedels röst, osv. 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.

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fodras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fodras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt 6 kap §9 i bostadsrättslagen införs, är giltig endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet. För att ett beslut om ändring av denna paragraf och ändring av §6 första stycket i dessa stadgar skall vara giltigt, krävs att minst fem sjättedelar av de röstande på den andra stämman gått med på beslutet.

Första stycket gäller inte heller för beslut enligt §20-21 eller för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt 9 kap, §16 p 1 eller p3-4 i bostadsrättslagen (1991:614)

§20

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 godkänts av hyresnämnden.

§21

Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på en föreningsstämma och två tredjedelar av de röstberättigande har gått med på beslutet.

Valberedning

§22

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 föreningsstämma.

Protokoll

§23

Stämмоordförande skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Att röstlängden skall tas in eller biläggas
2. Att stämmans beslut skall föras in, samt
3. Om omröstning skett, att resultatet skall 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 ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Om ordföranden är protokollförare skall justering ske av den ytterligare person som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras betryggande. Protokoll från styrelsemöte skall föras i nummerföljd.

Styrelse

§24

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter.

Under tiden intill den ordinarie föreningsstämman som infaller efter det slutfinansiering av föreningens fastigheter har skett väljs tre ledamöter och tre suppleanter på föreningsstämma; tre ledamöter och tre suppleanter utses av styrelsen för HSB.

Under tiden från och med den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det att slutfinansiering av föreningens fastigheter har skett utses en ledamot och en suppleant för denne av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämma.

Slutfinansiering har skett när de lån som föreningens fastigheter långsiktigt finansieras med har lyfts.

Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre tal, vara ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make/maka till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är dock endast person som är bosatt i föreningens hus.

Konstituering och firmatecknare

§25

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

Beslutsförhet

§26

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening 75 % av de närvarande förenar sig om. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Avyttring, till-eller ombyggnad mm

§27

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningens fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom.

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

Revisorer

§28

Revisorerna skall vara två med en suppleant. En revisor och suppleant för denne väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits; den andra revisorn skall utses av HSB:s riksförbund.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast tre veckor före föreningsstämma.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen

§29

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

Ett andelstal fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapital-del. Med kapital-del avses bruttoräntekostnader och amorteringar vilka löper på lån som tagits upp för att finansiera den ursprungliga anskaffningen av föreningens hus minskat med föreningens ränteintäkter. Med bruttoräntekostnader avses räntor utan beaktande av eventuella statliga räntesubventioner.

Ett annat andelstal fastställs som underlag för beräkningen av i årsavgiften ingående övriga kostnader och amorteringar samt avsättning till fonder.

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. 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 till dess full betalning sker.

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

BRF har rätt att från bostadsrättsinnehavare med inneboende uttaga månadsavgift för inneboendes nyttjande av gemensamt kök och toalett/ duschutrymme, om sådana utrymmen inte upplåtes inom bostadsrätten. Avgiften ska vara 300:- år 2018. Avgiften får justeras med förändringar i konsumentprisindex.

§30

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 basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

Underhållsplan m.m.

§31

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

Styrelsen skall varje år besiktiga föreningens egendom.

Fonder

§32

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Fond för inre underhåll

Fond för ekologiska investeringar

Dispositionsfond

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 31.

Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare till bostadslägenhet får för att bekosta inre underhåll använda sig av på lägenheten belöpande del av fonden. Storleken av på bostadsrättslägenheten belöpande del av fonden skall härvid bestämmas efter förhållandet mellan insatsen för lägenheten och de sammanlagda insatserna för samtliga bostadslägenheter med avdrag för gjorda uttag.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden eller fond för ekologiska investeringar.

Bostadsrättsfrågor

Utdrag ur lägenhetsförteckning

§33

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckning beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange dagen för utfärdande samt

1. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. Dagen för länsstyrelsens registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. Bostadsrättshavarens namn
4. Insatsen för bostadsrätten samt
5. Vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§34 A

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

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

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el och vatten, ventilation, och anordning för informationsöverföring.

Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelser i §35 om förändring av lägenhet. Vid alla åtgärder, inklusive

underhåll och reparationer, skall de utföras fackmässigt och med kretsloppsanpassade material.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten är bl.a. de punkter som här nedan tas upp. Undantag från ansvar ska regleras i avtal. För alla lägenheter ska det finnas ett avtal undertecknat av bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavare. Vid överlåtelse är det bostadsrättshavarens skyldighet att lämna över avtalet till den nya innehavaren.

- Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- Icke bärande innerväggar,
- Inredning i lägenheten och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten exempelvis; sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- Bostadslägenhetens torrtoalett är bostadsrättshavaren skyldig att sköta, inkluderar även förtorknings/förmultningskärl, skåpet det står i samt rensning av urinavlopp inom lägenheten i enlighet med av bostadsrättsföreningen utfärdade instruktioner.
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm. samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster,
- Målning av radiatorer och värmeledningar,
- Ledningar för avlopp, gas, och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- Eldstäder och braskaminer,
- Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilations-don och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordningen som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/ första uttag i lägenheten,
- brandvarnare,
- elektrisk och vattenburen golvvärme. Nyinstallation kräver styrelsens tillstånd.
- Handdukstork,

- egna installationer.

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.

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

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av räcke samt golv.

För utetrappa ansvarar bostadsrättshavaren för underhåll och reparation.

Oljning/ målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.

Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/ uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

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

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet, informationsöverföring och vatten, om föreningen har försett lägenheterna med ledningar och dessa tjänar mer än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp och vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

§34 B

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt §34 A skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§34 C

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

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsavtal som upprättades i samband med att upplåtelse tecknades 1997. Avvikelse från detta gjordes under entreprenaden gällande lägenheternas elförsörjning.

§35

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§36

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda föreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt § 34 fjärde stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§37

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.

Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

I vissa lägenheter finns anordningar för elförsörjning till andra lägenheter och/eller ingångsluckor till utrymmen i vilka inryms utrustning för husets ventilationssystem. Bostadsrättshavarna i de berörda lägenheterna är skyldiga att omgående bereda föreningen tillgång till lägenheterna för utförande av service, underhåll och reparationer av dessa utrustningar.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela beslut om särskild handräckning.

§38

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte,

1- om en bostadsrätt förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning 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 innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall endast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillåtelse till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning till att vägra samtycke.

I fråga om en bostadslägenhet, som innehas av en juridisk person som inte omfattas av reglerna i andra stycket, krävs det för tillstånd till upplåtelse i andra hand endast att föreningen inte har någon befogad anledning till att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§39

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

§40

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

§41

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 efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte, som angetts i denna.

Förverkandeanledningar

§42

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 att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.

2- om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand

3- om lägenheten används i strid med §34 eller §40,

4- 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 att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5 -om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 36 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättsinnehavare,

6- om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 37 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7 -om bostadsrättshavaren åsidosätter sin skyldighet att vara medlem i HSB eller 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

8 -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 i brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälligt sexuella förbindelser mot ersättning.

§43

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 § 42 p 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

§44

En uppsägning skall vara skriftlig om inte skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 42 p 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i p 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§45

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 42 p 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättsinnehavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 42 p 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den fick reda på förhållande som avses i § 42 p 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§46

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 42 p 8 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 vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§47

Är nyttjanderätten enligt § 42 p 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav sagt upp

bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolvte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får, beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§48

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i §42 p 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 47. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 42 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom/henne flytta tidigare.

Vissa övriga meddelanden

§49

Är sådant meddelande från föreningen som avses i §7 och 8, samt § 42 p 1 och § 44, avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

Tvångsförsäljning

§50

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 42, skall bostadsrätten tvångsförsälas 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 skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade. Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

Vid tvångsförsäljning tillämpas bestämmelserna i 8 kap. Bostadsrättslagen samt bestämmelserna i utsökningsbalken om exekutiv försäljning av lös egendom i allmänhet.

Avslutande bestämmelser

Särskilda regler för giltigt beslut

§51

För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av styrelsen för HSB samt såvitt gäller p 2 och 3 även av HSB:s Riksförbund.

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar.
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

Upplösning

§52

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

Övrigt

§53

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

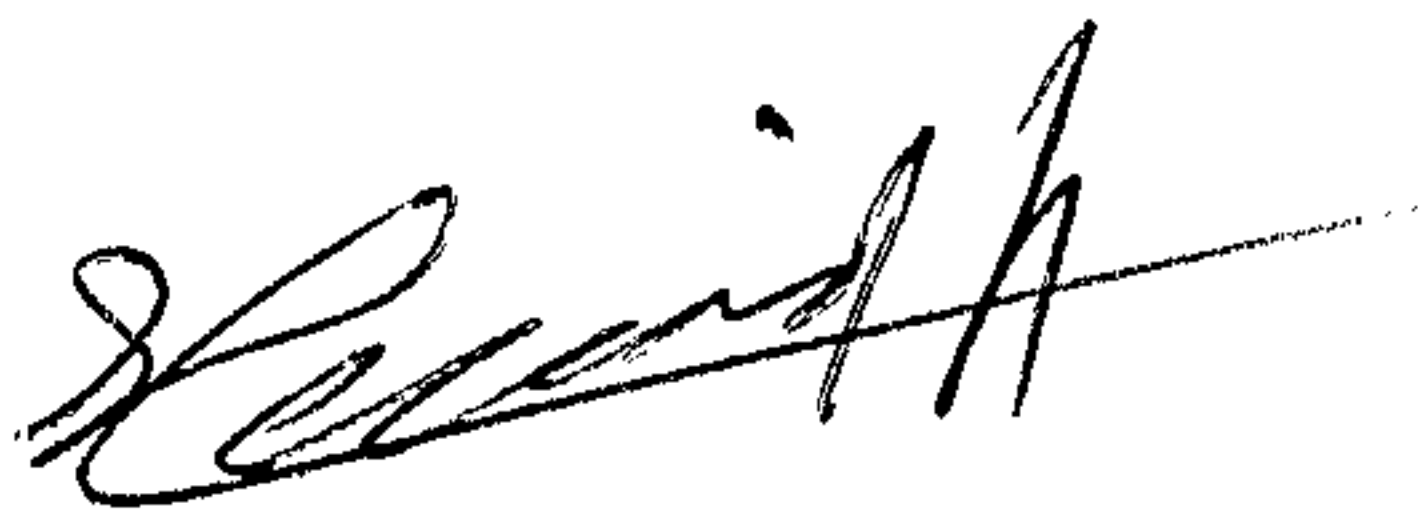
Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämmor 2018-09-02 och 2018-10-23

P. C. Florin

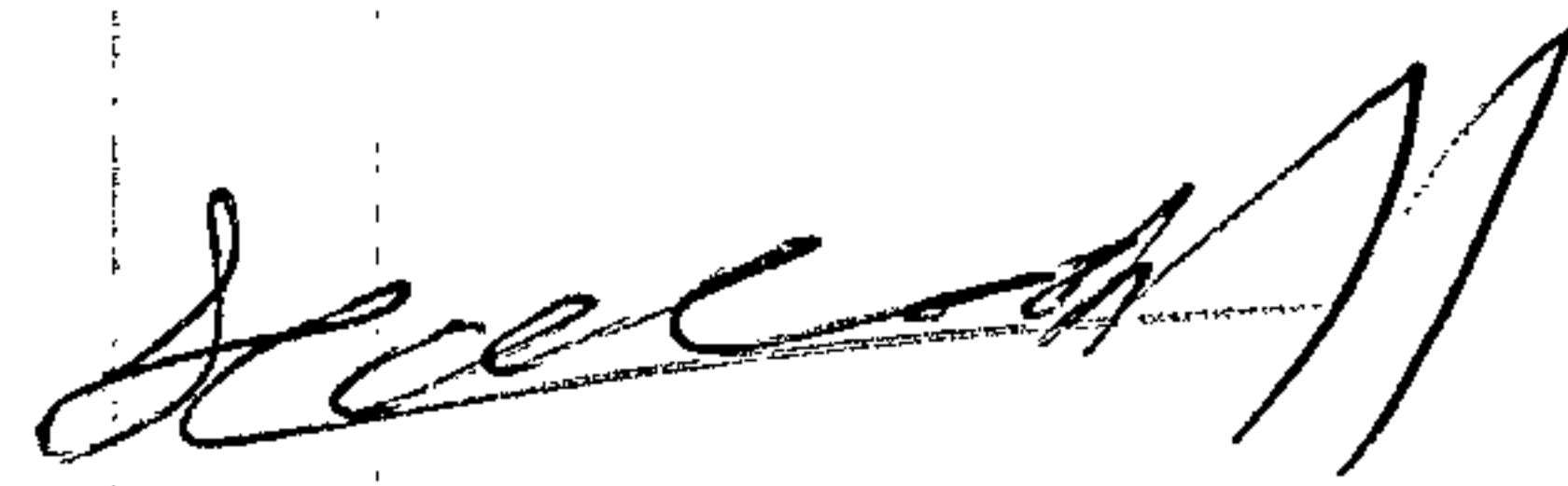
Firmatecknares namnteckning

Solveig Hall

Firmatecknares namnteckning



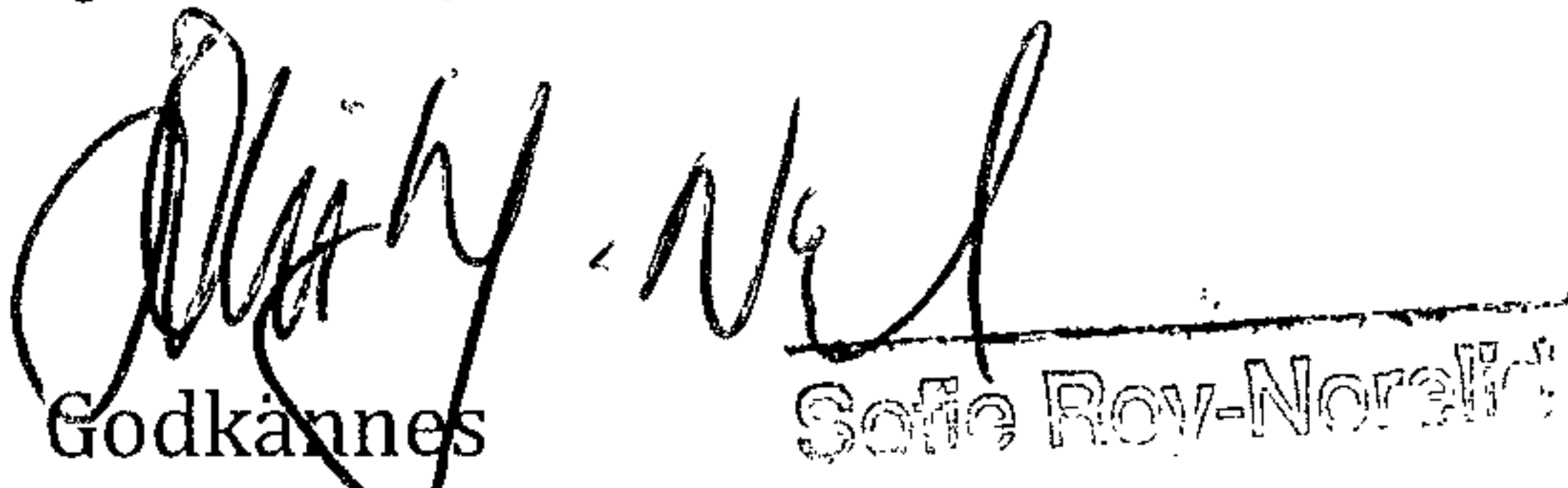
Firmatecknares namnteckning
bevittnas



Firmatecknares namnteckning
bevittnas



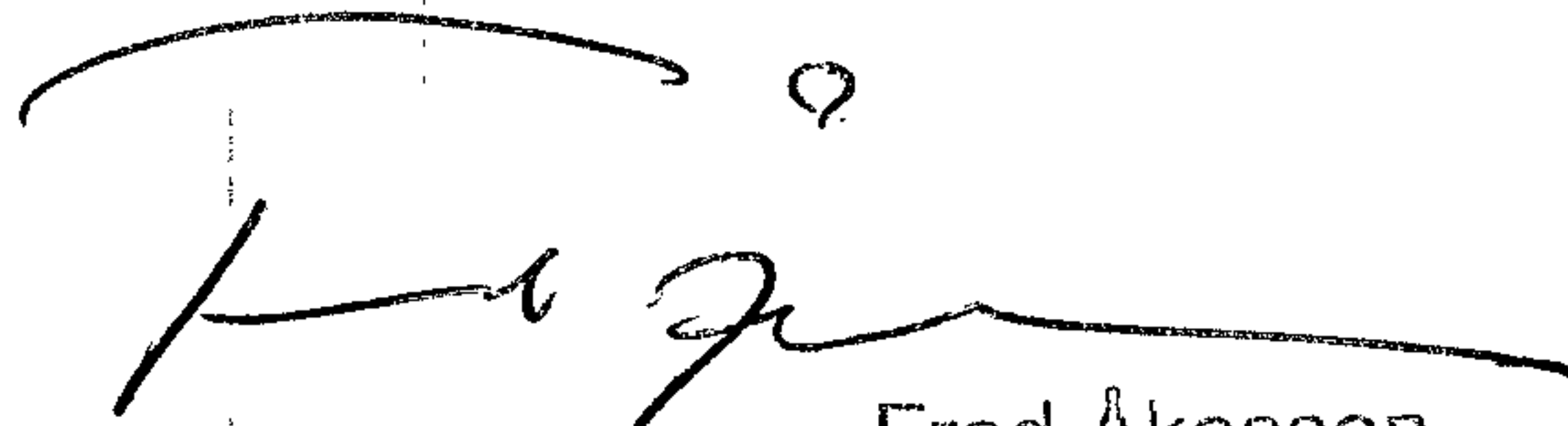
Erica Nordström



Godkännes

Sofia Roy-Norell

HSB Stockholm ek. förening



Godkännes

Fred Åkesson

HSB Riksförbund ek. för.