

BRF STORKEN I KUNGÄLV

BOENDEPÄRM



Boendepärmen skall lämnas kvar i lägenheten vid överlåtelse

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Välkommen till din bostad	
Vad är en bostadsrättsförening?	
2. Felanmälan och kontakt	
Här hittar du alla kontaktvägar	
3. Trivselregler	
Här hittar du trivselregler för föreningen	
4. Bra att veta	
Här hittar du mer information kring hur det fungerar i föreningen	
Gemensamhetslokalen	
5. Avfallshantering	
6. Renovering	
Information kring renovering av bostadsrätt	
7. Stadgar	
Vem skall underhålla bostadsrätten?	
8. Skötselanvisningar	
Här får du veta mer om skötsel och instruktioner	

1. VÄLKOMMEN TILL DIN BOSTAD

Brf Storken

Brf Storken är en äkta bostadsrättsförening som bildades 1960, föreningen har 161 lägenheter.

Gemensamt ansvar

Som bostadsrättshavare är du medlem i en ekonomisk förening. Att bo i bostadsrätt innebär att du tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheterna samt de gemensamma ytorna.

Du som medlem äger endast nyttjande-rätten till din bostad. Det innebär tex. att du måste fråga om lov innan du gör stora förändringar vid renovering. Kortfattat äger du ytskikten, men föreningen äger stommen i form av tak, väggar och golv, men också element, rör i väggar, golvbrunn, köksfläkt om den är original, med mera. Mer information om detta finns i stadgarna.

Att bo i en bostadsrätt innebär också att du har stora möjligheter att påverka ditt boende och föreningen framåt. Stämman är det högsta beslutande organet i föreningen, vill du påverka ditt boende är det därför viktigt att delta på stämman. Du har också möjlighet att skicka in motioner med förslag på förbättringar eller ändringar.

Styrelsen

Eftersom alla medlemmar äger föreningen tillsammans väljer medlemmarna en styrelse på den årliga stämman. Styrelsen arbetar med att driva föreningen framåt, både på kort och längre sikt. Om du vill engagera dig i styrelsen så kan du kontakta valberedningen och visa ditt intresse, kontaktuppgifter finns på hemsidan.

Stadgar

Föreningen styrs i första hand av stadgar. Stadgarna reglerar hur föreningen skall drivas. Stadgarna reglerar också vem som ansvarar för vad, om det är medlemmen eller föreningen. En kopia på stadgarna bifogas längre bak i pärmen. Observera att stadgar kan förändras över tid. Aktuella Stadgar finns på föreningens hemsida.

Hemförsäkring

Det är viktigt att du alltid har hemförsäkring och informerar ditt försäkringsbolag om att du bor i en bostadsrätt. Då får du en försäkring med bostadsrättstillägg som är anpassad för ditt boende i en bostadsrätt.

2. FELANMÄLAN OCH KONTAKT

Tveka inte att göra en felanmälan när du ser brister i gemensamma utrymmen och installationer. Våra gemensamma ytor är stora och vi behöver alla hjälpas åt för att upptäcka fel och brister, tex trasiga lampor, fel på dörrar, brandvarnare, läckande kranar i tvättstugan med mera. Ser du att en varningslampa blinkar utanför en undercentral i källargången, anmäl.

När det gäller felanmälan i din bostadsrätt kan du kontrollera stadgarna för att se vem som ansvarar för felet. Är felet föreningens så bekostas det av föreningen. Ibland kan fastighetsskötaren även hjälpa dig att avhjälpa fel som du ansvarar för, på din bekostnad. Föreningen skall kontaktas vid vattenläcka.

Felanmälan

Felanmälan görs dygnet runt på hemsidan, <https://www.hsb.se/goteborg/felanmalan/>
Alternativt tel: 010-442 24 24, (kl 07-16 vardagar).

Akuta fel/jour dygnet runt

Vid AKUTA fel efter kontorstid som inte kan vänta, kontakta istället:
Securitas larmcentral, 010-470 55 98, (gäller endast vardagar kl 16-07, helger och röda dagar).

Inbrott

Vid pågående inbrott, kontakta polisen. Alla brott anmäler du både till HSB felanmälan och polisen så att styrelsen blir informerad och kan arbeta mer förebyggande.

Boendefrågor

Har du frågor om ditt boende kan du vända dig till Boendeservice:
Mail: Boendeservice.gbg@hsb.se
Tel: 010-442 20 00, de har öppet vardagar kl 8:00-16:30.

De hanterar frågor om parkering, kölistor, lokalbokning, namnändringar, avgifter, nycklar med mera.

Fastighetsrelaterade frågor

Har du mer bygg/fastighetstekniska frågor går det bra att kontakta förvaltaren. Aktuella kontaktuppgifter finns tillgängliga på hemsidan.
Förvaltaren kontaktar du även med renoveringsfrågor, pågående projekt och arbeten.

Styrelsen

Har du frågor som du vill vända dig direkt till styrelsen med, till exempel trivsselfrågor, ansökan om andrahandsuthyrning eller förslag på förbättring/utveckling av fastigheterna?

Ibland sitter delar av styrelsen i styrelselokalen om du vill prata direkt med dem. Lokalen är belägen i källaren mitt emot gemensamhetslokalen på Klostergatan 7. Tider för detta finns på hemsidan.

Kontaktuppgifter finns både på hemsidan och i alla trapphus.
Styrelsen har också en egen e-post: hsbbrfstorken@gmail.com

Hemsidan

Föreningen kommer ut med information i brevlådor och trapphus ett par gånger per år.
Föreningen har också en hemsida som uppdateras löpande.
www.hsb.se/goteborg/brf/storken/

3. TRIVSELREGLER

Stor hänsyn behövs i ett bostadsområde där många skall leva och samsas nära varandra. Dämpa därför ljudet från exempelvis TV och stereo på kvällarna. Allmänna ljud är passande mellan kl 08:00-22:00.

Följande tider är störande arbeten som exempelvis renovering tillåtna.

Vardagar kl 08:00-20:00

Helg kl 08:00-16:00

Röd dag kl 08:00-16:00

Tvättstugor

Tvättstugorna är tidsstyrda så att det inte går att använda dem sena kvällar och nätter. Tvättstugorna bokas på en tavla utanför respektive tvättstuga. Du får bara ha två bokade tider samtidigt.

Det sitter nycklar i tvättstugans dörr, som du tar med dig hem under ditt tvättpass.

Tvättstugorna har tre pass per dag:

Kl 8-12

Kl 12-16

Kl 16-21

Torkrummet får bara användas tills ditt pass är slut.

När du använt tvättstugan skall den lämnas städad, med rengjort luddfilter i torktumlare och sopat golv. Tycker ni att tvättstugan är dåligt städad så kontakta medlemmen innan dig. Upplever ni att någon maskin eller utrustning fungerar dåligt skall detta felanmälas till HSB. Tvättpåse skall användas till behå med metallbyglar.

Balkong

Det är inte tillåtet att skruva eller borra i betongen. Blomlådor får endast förekomma på insida balkongen av säkerhetsskäl. Ni får ej grilla med öppen låga på balkong (gasol & kolgrill), men rekommenderas att inte heller använda el-grill på grund av att röken sugts rakt in hos grannar via ventilen under fönstren. Föreningen har en gemensam grillplats på gården som går bra att använda.

Rökning

Du undanbedes att röka på din balkong då många mår dåligt av cigarettrök, röken letar sig in via grannarnas spaltventiler. Det är även förbjudet att röka i allmänna utrymmen och utanför trapphusens entré.

Husdjur

Du undanbedes att rasta din hund i området och skall självklart plocka upp efter den om olyckan ändå skulle vara framme. Kattägare ansvarar för katter i trapphus.

Mata inte fåglar i området då det ökar problemen med fågelbon på taket. Det ökar också antalet råttor och skadedjur i och omkring fastigheterna.

Portlås

Våra entréer och källardörrar skall vara låsta dygnet runt, för allas säkerhet, ställ därför inte upp dörrarna och tillse att de går igen efter dig. Släpp inte in obehöriga i husen, det är en vanlig orsak till inbrott. Vid varje entré sitter en porttelefon där dina besökare kan ringa upp till din lägenhet.

Efter klockan 22 stängs ringsignalen av, då får dina gäster ringa din vanliga telefon.

Skulle din Aptus tagg gå sönder kontakt boendeservice så får du en ny gratis (den gamla avregistreras).

Upplever du att en entrédörr inte stänger ordentligt så är det viktigt att du felanmäler för att obehöriga inte skall ges tillträde.

Cykelrum

Märk upp din cykel ordentligt med lägenhetsnummer. Emellanåt gör vi en utrensning av kvarlämnade cyklar och andra saker som saknar ägare.

Mopeder och motorcyklar får ej stå i cykelrummen pga brandskäl.

Barnvagnsrum

Barnvagnar och pulkor är ok att förvara i barnvagnsrum, resterande personliga tillhörigheter förvaras i lägenhet eller i tillhörande lägenhetsförråd.

Brand

Vid brand – Rädda – Larma - Släck

Föreningen har installerat brandvarnare i alla lägenheter. Ha för vana att kontrollera batteriet ett par gånger varje år genom att hålla in testknappen. Medlemmen ansvarar för att byta batteri. Förvara inga fyllda reservdunkar eller gastuber i källarförråd. Det är också självklart att ha uppsyn över tända ljus och spis som används. El bränder står också för en ökande andel bränder i bostäder.

Styrelsen arbetar aktivt med systematiskt brandskydd, men behöver även medlemmarnas hjälp. Förvara inga privata tillhörigheter i trapphus, dels på grund av brandrisken, dels för att det kan förhindra snabb utrymning och försvåra städning. Brandskyddskontroll sker årligen via externt företag, men också kvartalsvis av styrelsen. Detta är vanligt nedslag i kontrollen.

4. BRA ATT VETA

IMD-EL Föreningen har individuell mätning och debitering (IMD) på elförbrukningen i din lägenhet. Elen avläses dagligen och kommer specificerad på avgiftsavierna. Elförbrukningen räknas 3 månader bakåt (för t.ex. perioden okt-dec, debiteras förbrukning för jun-aug).

IMD-vatten I avgiften ingår inte heller vatten. Förbrukning kommer specificerad på avgiftsavierna. Vattenförbrukningen räknas 3 månader bakåt (för t.ex. perioden okt-dec, debiteras förbrukning för jul-sep).

Tv/Internet/Telefon

Föreningen har ett kollektivt medieavtal med Telia. Avgiften för varje lägenhet ligger specificerad på avgiftsavin. Vid eventuella problem med anslutning kontakta Telias kundtjänst. Kontrollera gärna med en granne först så du vet om det är fel på din utrustning.

Routern och digitalbox tillhör lägenheten och lämnas kvar vid försäljning.

Digital-tv (paketet lagom).

Bredbandstelefon

Bredband (hastighet 100/10).

Man kan också göra individuella tillval, för att få fler kanaler med mera. För mer information kontakta Telia.

Bomnyckel

Kontakta HSB boendeservice, så kan ni kvittera ut en nyckel tillfälligt mot en deposition.

Uthyrning i andra hand

Det är möjligt att ansöka om uthyrning av din lägenhet i andra hand genom styrelsen. Ansökan finns på hemsidan och lämnas till styrelsen. Godkännande lämnas max ett år i taget. Exempel på giltiga skäl är:

Studier på annan ort

Arbete på annan ort

Sjukdom

Provbo med sambo

Det är inte tillåtet att hyra ut lägenheter via airbnb och andra liknande uthyrningssidor. Otillåten andrahandsuthyrning kan i förlängningen leda till att lägenheten förverkas genom tvångsförsäljning.

Observera att om din andrahandshyresgäst tappar bort nyckeln till porten kan inte Securitas släppa in dem i trapphuset eftersom de inte är registrerade ägare av en lägenhet i föreningen.

Parkering

Föreningen har 79 bilplatser varav 30 är laddplatser för elbil, vi har också 6 mc platser utomhus och 4 inomhus för uthyrning till föreningens medlemmar. Har du frågor om parkering så vänd dig till HSB Boendeservice.

Elförbrukning på p-plats ingår ej i hyran, använder man elbilsplats så tillkommer den kostnaden på avin.

Det är inte tillåtet att ladda el/hybridbil i motorvärmarruttagen.

Parkeringen **får ej** upplåtas i andra hand, detta är skäl för uppsägning av p-plats.

Skadedjur

Om du upplever att du fått skadedjur i din lägenhet eller ser skadedjur i allmänna utrymmen, på tak med mera, kontakta föreningens förvaltare för åtgärd. Aktuella kontaktuppgifter finns på hemsidan. Vanligtvis går kostnaderna på föreningens fastighetsförsäkring.

Överlåtelsebesiktningar

Efter stambytet och byte av hela ventilationssystemet har styrelsen valt att införa överlåtelsebesiktningar. Detta innebär att när du säljer din lägenhet så kommer en besiktningsman ut och kontrollerar badrum, köksfläkt och vattenkopplingar under diskbänk. Detta för att säkerställa att inga otillåtna ingrepp är utförda. Det är till exempel vanligt att medlemmar byter köksfläkt till en felaktig modell som slår ut ventilationen för övriga medlemmar i uppgången.

Förråd

Till varje lägenhet hör ett förråd och ett matförråd. Dessa är uppmärskade.

Inre fond

Förr avsattes en liten del av avgiften till en inre fond på respektive lägenhet som är dedikerat till renovering. Denna fond har föreningen slutat avsätta pengar till sedan ett antal år. Däremot är det många lägenheter som har kvar pengar i fonden. Hur mycket du har framgår på avgiftsavin och när du loggar in på mitt HSB.

Styrelsen rekommenderar att ni hämtar ut hela beloppet ur fonden när ni renoverar, så att föreningen på sikt kan stänga ner och minska administrationen med dessa.

Utbetalning sker genom att fylla i blankett på nästa sida eller på hemsidan och bifoga kvitton på relevant åtgärd. Dessa läggs sedan i styrelsens brevlåda vid styrelserummet i källaren på Klostergatan 7 för vidare behandling.

UTBETALNING UR INRE FOND

Blanketten sändes eller lämnas till HSB Göteborg som utbetalar beloppet till nedanstående bostadsrättshavare.

UTBETALARE – Av HSB Bostadsrättsförening att utbetala ur inre fonden

Namn på bostadsrättsförening	Bostadsrättsföreningens nummer
------------------------------	--------------------------------

BELOPP ATT UTBETALA

Kronor (bokstäver)	Kr
--------------------	----

BOSTADSRÄTTSHAVARE

Namn	Personnummer (Obligatoriskt)	Lägenhetsnummer (Obligatoriskt)
Adress		
Postnummer	Ort	

ATT UTBETALAS TILL

Clearingnummer	Bankkontonummer ☐
Bankens namn	
☐ Utbetalningskort skickas till adress ovan	

UTTAG UR INRE FONDEN BEGÄRS

Underskrift av bostadsrättsinnehavare

ATTESTERAS AV BRF FÖR UTBETALNING SOM EJ ÖVERSTIGER TILLGODOHAVANDET I FONDEN

Datum	Namnförtydligande
Underskrift bostadsrättsföreningen	

UTTAG UR FASTNET

Datum	Signatur
-------	----------

Lokaler

Gemensamhetslokalen

Hyrs endast ut till medlemmar som får gäster. Det är inte tillåtet att hyra lokalen vidare via Air Bnb och liknande.

Gemensamhetslokalen finns belägen i källaren på Klostergatan 7, ingången finns på gaveln.

Bokning sker via HSB boendeservice. När du bokas in ges du tillträde till källardörren på gaveln och dörren till lokalen på din nyckeltagg under de dagar du bokat. Man kan boka upp max 7 dagar i rad. Avbokning sker senast 3 dagar innan. Kostnaden är 600 kr per dygn och 300 kr för en kväll. Kostnaden kommer på faktura från HSB. Utcheckning sker senast kl 12 dagen efter och lokalen lämnas städad, sopor tömda mm. Medlemmen som hyr ansvarar för att städningen blir utförd och kan bli debiterad för misskötsel.

30 gäster får vitas i lokalen enligt gällande brandskyddsregler. Det finns 8 sovplatser i form av tätsängar. Tätsängarna finns i närmaste barnvagnsförrådet på vänster sida längre ner i korridoren, nyckel dit finns på en krok innanför dörren i lokalen, dina gäster använder även den nyckelknippan under sin vistelse då det finns en tagg på den för tillträde till huset och lokalen. Men du måste alltså släppa in dem dit första gången. Tillse att nyckeln hängs tillbaka på kroken när gästerna lämnar!

Täcken och kuddar finns, **lakan och handdukar medtages.**
Dusch finns.

För allas trevnad är varken rökning eller pälsdjur tillåtet i lokalen. Om något gått sönder, meddela styrelsen så kan vi ersätta det så snart som möjligt.

Tänk också på att det kallas gemensamhetslokal och inte festlokal. Grannarna ovanför skall inte behöva utstå regelbundna högljudda fester.



5. AVFALLSHANTERING

Allt avfall ska sorteras och lämnas på rätt ställe.

Matavfall
sopskåpet.

Samlas i brun papperspåse som slängs i **grön lucka** på

Det finns 2 gröna luckor på varje skåp.

Påsar finns att hämta i en behållare på sopskåpet.

Pappersförpackningar

Återvinningsstationen S:t – Halvardsgatan eller ”Gula huset”

Tidningspapper

Återvinningsstationen S:t – Halvardsgatan eller ”Gula huset”

Plastförpackningar

Återvinningsstationen S:t – Halvardsgatan eller ”Gula huset”

Plåtförpackningar

Återvinningsstationen S:t – Halvardsgatan eller ”Gula huset”

Glasförpackningar

Återvinningsstationen S:t – Halvardsgatan eller ”Gula huset”

Småbatterier
Munkegärde

”Gula huset” eller kommunens återvinningsstation i

Restavfall

Det avfall som återstår efter det att matavfall, papper, plast, glas och metallförpackningar sorterats ut och lämnats på rätt plats.

Samlas i plastpåse som försluts och läggs i grå lucka på sopskåpet.

Föreningen betalar per kilo restavfall som hämtas så det är viktigt att vi alla hjälps åt att sortera så att så det blir så lite restavfall som möjligt

**Allt övrigt ska lämnas på kommunens återvinningsstation
Munkegärde.**

Exempelvis möbler, elektronik, keramik, byggavfall, cyklar, leksaker, madrasser, gardiner, lampor med mera.

För mer information om hur avfall ska sorteras, gå in på:

<https://www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/avfall-och-atervinning/sortera-ratt/sorteringsguide/>

Gula huset.

Föreningen har ett eget återvinningshus inne på gården, nära lekplatsen.

Era vanliga nycklar passar i låset.



I Gula huset finns återvinningskärl för:

- Tidningar
- Pappersförpackningar. Obs! Kartonger skall skäras upp och vikas innan de läggs i kärlet.
- Glasflaskor
- Plastförpackningar
- Små batterier
- Glödlampor

Inget annat ska lämnas i gula huset.

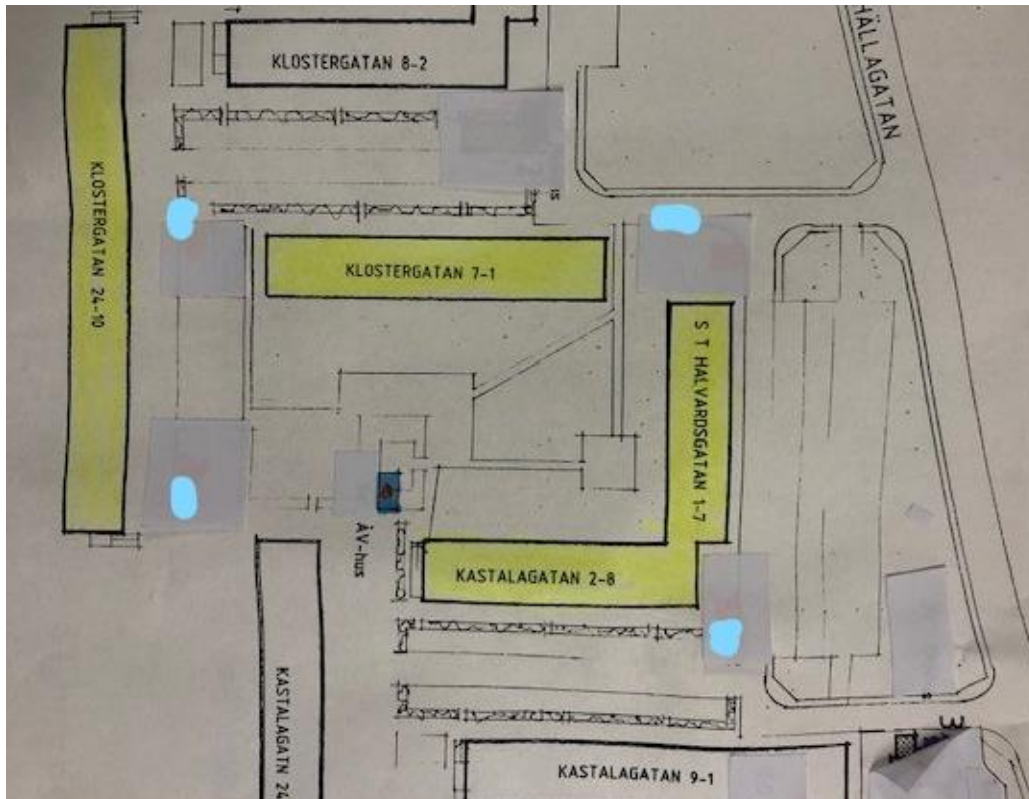
För mer information om hur avfall ska sorteras, gå in på :

<https://www.kungälv.se/Bygga--bo--miljo/avfall-och-atervinning/sortera-ratt/sorteringsguide/>



Ovan, kärlskåp för matavfall på vänster bild, nya papperspåsar finns i grå lådan.
Kärlskåp för restavfall i höger bild.

Nedan: Kärlskåpens lägen är märkta i ljusblått. Återvinningshuset ”gula huset” är märkt i mörkblått.



Nedan: En sopsorteringsguide för matavfall från Kungälv kommun.

Ja tack!

- ✓ Matrester (tillagade och råa)
- ✓ Skal från frukt, grönsaker, ägg och skaldjur
- ✓ Mindre ben och rester från kött, fågel och fisk
- ✓ Pasta ris och potatis
- ✓ Ost och pålägg
- ✓ Bröd, kex, kakor och godis
- ✓ Kaffesump och kaffefilter, teblad och tepåsar
- ✓ Hushållspapper med matrester

Låt blöta matrester rinna av innan de slängs.
Använd påshållaren. Fyll inte påsen över den streckade
linjen. Byt påsen efter två till tre dagar, även om den
inte full och rulla ihop den ordentligt.



Nej tack!

- ✗ Tuggummi
- ✗ Aska och grillkol
- ✗ Tobak, fimpar och snus
- ✗ Jord, lera och sand
- ✗ Krukväxter och trädgårdsavfall
- ✗ Hundbajs, kattsand och kutterspån
- ✗ Dammsugspåsar
- ✗ Blöjor, tvättservetter och intimskydd
- ✗ Mediciner och kemikalier
- ✗ Glas- och metallföremål
- ✗ Hårda och mjuka plastförpackningar
- ✗ Pappersförpackningar

Förpackningar av papper, plast, glas och metall lämnas på kretslopporna eller annat utrymme på till exempel fastigheten som är avsett för detta. Grovavfall, farligt avfall och elektronik lämnas på återvinningscentral. Gamla mediciner lämnas till apotek.



Vill du veta mer?
Gå in på www.kungalv.se/avfall eller
ring Kungälv's kommuns kundservice 0303 – 23 97 83

6. RENOVERING

I samband med stambytet 2020-2021 har föreningen lagt stora summor pengar på att säkra nya vatten och avloppsrör, göra nya badrum, bygga om hela ventilationen från självdrag till frånluft med mera. För att säkerställa att medlemmar inte gör förändringar i föreningens delar som är otillåtna måste du som medlem ha styrelsens tillstånd.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder som innefattar:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändring av befintliga ledningar för vatten, avlopp och värme
- Annan väsentlig förändring av lägenheten

Dessutom krävs styrelsens tillstånd för:

- Allt arbete med ventilation
- Badrumsrenovering
- Köksrenovering (om ni avser ändra blandare, avlopp eller köksfläkt)

Ansökan om tillstånd skall fortsättningsvis sökas om ni vill ändra i ovanstående delar.

Renoveringsansökan finns på hemsidan. Det går bra att fylla i den digitalt och skicka via mail till förvaltaren. Bifoga gärna ritningar, offerter med mera då det underlättar när vi tittar på vad ni avser att göra.

Du behöver alltså inte ansöka om du bara skall renovera dina ytskikt, såsom tapetsering, målning, byta golv i hallen med mera.

Alla frågor om renovering går initialt via föreningens förvaltare.

Allmänna regler

- Alla arbeten ska göras på ett fackmannamässigt sätt och enligt gängse branschregler (se länkar nästa sida).
- Renoveringsarbeten ska genomföras dagtid och får i enlighet med föreningens trivselregler inte störa otillbörligt.
- Det är inte tillåtet att förvara byggmaterial eller avfall i trapphuset eller på gården. Byggavfall får inte slängas i sopstationerna. Medlemmen ansvarar själv för bortforsel av byggavfall.
- Medlem ansvarar för att trapphuset städas efter slutfört arbete samt om arbetet är långvarigt även städning vid behov under arbetets gång.
- Medlem ansvarar för återställning av mark som skadats pga. Transporter över föreningens gröna ytor.
- Om du skall borra, kontrollera vart ledningar för el, värme, vatten och avlopp går, så att du inte utsätter dig eller någon annan för fara.
- Tänk på att följa föreningens trivselregler för oljud under arbetet. Varsko gärna grannar att arbete kommer ske genom upplappning i god tid.

- Alla utvändiga förändringar kräver styrelsens medgivande även om bygglov i sig inte krävs.

Bra länkar att känna till i samband med att du planerar arbetet och tar in offerter:

- Säker Vatten, branschregler för VVS installationer.
<https://www.sakervatten.se/branschreglerna>
- GVKs branschregler för säkra våtrum, <https://www.gvk.se/branschregler>
- Sök efter godkända företag enligt GVK, <https://www.gvk.se/hitta-foretag/foretag/>
- Byggkeramikrådets branschregler för våtrum, <https://www.bkr.se/fakta/branschregler>
- Sök efter godkända företag enligt BKR, <https://www.bkr.se/medlemsforetag/>
- Elsäkerhetsverkets föreskrifter, <https://www.elsakerhetsverket.se/om-oss/lag-och-ratt/foreskrifter>
- Kolla Elföretaget, <https://e-tjanster.elsakerhetsverket.se/foretag/kolla-elforetaget>

Ventilation:

Föreningen har i samband med stambytet även gått från självdrag till mekanisk frånluft på taken. I din lägenhet sitter nu en specialfläkt som du startar när du lagar mat för att öka utsuget, alternativt en kolfilterfläkt. Du får inte montera en vanlig motordriven fläkt om det inte är en specialanpassad fläkt eller kolfilterfläkt. Kolfilterfläktar får ej installeras rakt på frånluftsdonet, luften skall cirkulera fritt i rummet och ett frånluftsdon skall sitta på ventilationsröret.

Eftersom föreningen ansvarar för ventilationen måste du fortsättningsvis ansöka om tillstånd att renovera av styrelsen för att få byta ut fläkten i din lägenhet.

Uppstår något fel på ventilationen eller kåpan i kök, så lägg en vanlig felanmälan. Skulle det vara ett garantifel så gäller garantin till: 2026-07-01. Detta gäller ej trasiga glödlampor och filter som medlemmen ansvarar för.

Du som medlem ansvarar för att hålla både tilluftsventiler och frånluftsdon rena.

Asbest

Föreningen har gjort stambyte 2020-2021 vilket innebär att samtliga badrum är asbestsanerade. Vi har också sanerat vindar och isolering. I samband med ventilationsarbetena har alla kanaler relinats.

Asbest kan dock finnas kvar i limrester under plastmattor och bakom kakel i kök.

Ansökan om tillstånd vid renovering av lägenhet

Det föreningen intresserar sig för är arbeten som påverkar vatten, avlopp, ventilation, bärande väggar, värme med mera. Alltså allt som föreningen ansvarar för, eller är delat ansvar mellan förening och medlem enligt stadgar. Du behöver alltså inte skicka ansökan om du bara vill byta parkettgolv eller måla om väggar.

Datum för ansökan	BRF Storken i Kungälv	Sökandens namn	
Adress	Lgh	Eventuell medsökande	
E-postadress	Mobilnummer	E-postadress	Mobilnummer

Vilket/vilka rum berörs?	Byggtreprenör samt kontaktuppgifter och organisationsnummer
Kort beskrivning av det arbete som skall utföras. Ange vilka ingrepp som skall göras på vattenledningar, elledningar, värmeledningar, avlopp, tätskikt, ventilation och bärande väggar. Detta skall anges noggrant. Bifoga arbetsbeskrivning, offert samt skiss/ritningar som bilaga. Vid arbeten med innertak måste korrekt ventilation säkerställas, vid byte av ventilationsdon får inte plastdon monteras pga. brandrisk. Vid byte av kökskåpa måste rätt modell installeras, annars sätts hela ventilationssystemet ur spel. Mer info på hemsidan och din boendepärm.	

Planerat startdatum för arbete ¹	Beräknat slutdatum
Beräknad tid för vattenavstängning ²	
Övriga uppgifter som kan vara av väsentlig betydelse	
¹ Ska aviseras i den egna entrén och i närliggande entré minst en vecka före planerat startdatum. Kontaktuppgifter skall anges. ² Skall aviseras i trapphus minst ett dygn i förväg.	

Undertecknad/e är införstådda med och ansvarar för följande:

- Övriga boende i trappuppgången samt angränsande trappuppgångar i samma hus skall informeras om renoveringen minst en vecka i förväg på förtryckta informationslappar.
- Medlemmen ansvarar för att trapphus är städat efter arbetsdagen och att byggmaterial inte blir stående inne eller ute.
- Renoveringsansökan skall även skickas in vid byte av kökskåpa.
- Våtrumsarbeten i fastigheten skall utföras fackmässigt och i enlighet med BKR/GVK.
- Golvbrunn skall bytas vid renovering av badrummet.
- Golvbrunn får EJ flyttas utan tillåtelse av föreningen.
- Inga armeringsjärn får kapas och genomföringar i balkar skall förstärkas.
- Bärande konstruktioner får icke ändras. Det ligger på bostadsrättshavare att säkerställa att väggar ej är bärande och inkomma med intyg från konstruktör.
- Skulle föreningens stomme uppvisa skador, pausas arbetet och förvaltaren kontaktas för åtgärd
- Asbest kan förekomma i såväl gamla ventilationskanaler (de är relinade), i lim under plastrimmar, samt bakom kakel i kök.
- Inga vattenledningar får dras i vägg, alla dragningar skall vara utanpåliggande.
- **Entreprenören skall efter utförd badrumsrenovering överlämna kvalitetsdokument med 10 års garantitid, eller motsvarande egen dokumentation över utfört arbete enligt konsumentköplagen. Kopia skickas till förvaltaren.**
- **Entreprenören skall efter utfört arbete med vatten, överlämna intyg om säker vatteninstallation till medlem, kopia skickas till förvaltaren.**
- **Föreningen har valt att börja med överlåtelsebesiktningar för att säkerställa att alla arbeten i lägenheterna sker på ett fackmässigt sätt. Mer information om detta i boendepärm och på hemsidan.**

Det är en stark rekommendation att ni som bostadsrättshavare och er entreprenör fotograferar mycket under badrumsrenovering. Särskild vikt skall då läggas på golvbrunn innan och efter ingjutning. Men också tätskikt (folie/våtrumsduk) på alla väggar och golv, att tätskikt överlappar dörrkarm, vid fönster, samt att tättningsremsan vid tröskel ej är skuren. Dokumentera även om möjligt samtliga rödragningar och rörmanschetter. Du bör också ställa krav på dokumenterad egenkontroll av entreprenören.

En bostadsrättsinnehavare är ansvarig för alla medlemmar i hushållet, även de som för dennes räkning utför arbete i lägenheten, enligt 7 kap 12 § bostadsrättslagen. Bostadsrättshavaren ansvarar således för att allt arbete i lägenheten utförs korrekt och enligt gällande regelverk inom respektive bransch vid tiden för renovering. Vid fel kan föreningen komma att kräva bostadsrättshavaren på eventuella kostnader föreningen erhållit, men kravet kan också vara att arbetet görs om korrekt.

Med min namnteckning nedan bekräftar jag att allt arbete samt alla ingrepp följer föreningens stadgar, lagar och byggregler gällande renovering.

Ort	Datum
Namnteckning	Namnförtydligande (texta)

Styrelsens/förvaltarens noteringar

Datum	Föreningens beslut	Namnteckning (texta)	Namnförtydligande
☐ Avslås	☐ Godkänns		
Anledning till avslag			

Ansökan och frågor skickas till:

Ted Silverhagen, helhetsförvaltare Tel: 010 - 442 22 08 Ted.Silverhagen@hsb.se	Standardrenovering godkänns normalt av förvaltaren, om renoveringen innebär ett större ingrepp måste styrelsen godkänna, de håller möten en gång per månad.
--	---

7. STADGAR



NORMALSTADGAR 2011 FÖR

HSBs BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

VERSION 5



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

OM FÖRENINGEN	3	FONDERING OCH UNDERHÅLL	10
§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte		§ 27 Fonder	
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål		§ 28 Underhållsplan	
§ 3 Samverkan		§ 29 Över- och underskott	
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	4	BOSTADSRÄTTSFRÅGOR	11
§ 4 Formkrav vid överlåtelse		§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning	
§ 5 Rätt till medlemskap		§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar	
§ 6 Andelsförvärv		§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar	
§ 7 Familjerättsliga förvärv		§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten		§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd	
§ 9 Prövning av medlemskap		§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet	
§ 10 Nekat medlemskap		§ 36 Avhjälpande av brist	
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN	6	§ 37 Ingrepp i lägenhet	
§ 11 Insats, andelstal och årsavgift		§ 38 Användning av bostadsrätten	
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse		§ 39 Tillträde till lägenheten	
FÖRENINGSTÄMMAN	7	§ 40 Andrahandsupplåtelse	
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning		§ 41 Inrymma utomstående	
§ 14 Föreningsstämma		§ 42 Ändamål med bostadsrätten	
§ 15 Motioner		§ 43 Avsägelse av bostadsrätt	
§ 16 Kallelse till föreningsstämma		§ 44 Förverkandegrunder	
§ 17 Dagordning		§ 45 Vissa meddelanden	
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde		SÄRSKILDA BESLUT	16
§ 19 Röstning		§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomrätt	
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma		§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut	
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING	9	§ 48 Utråde ur HSB	
§ 21 Styrelse		§ 49 Upplösning	
§ 22 Konstituering och firmateckning			
§ 23 Beslutförhet			
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde			
§ 25 Revisorer			
§ 26 Valberedning			

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämmor	
<u>2017-05-18</u> och <u>2018-05-23</u>	
<u>Anita Dentén</u>	
FIRMA TECKNARE	
<u>Anita Dentén</u>	
NAMNFÖRTYDLIGANDE	
<u>Annika Morris</u>	
FIRMA TECKNARE	
<u>Annika Morris</u>	
NAMNFÖRTYDLIGANDE	

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 FORMKRAV VID ÖVERLÅTELSE

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 RÄTT TILL MEDLEMSKAP

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och

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

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

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

§ 6 ANDELSFÖRÄRV

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

§ 7 FAMILJERÄTTSLIGA FÖRÄRV

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

OM FÖRENINGEN

§ 1 FÖRENINGENS FIRMA OCH SÄTE

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Storlien i Kungälv.
Styrelsen har sitt säte i Kungälv.

§ 2 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 SAMVERKAN

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

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

Bostadsrättsföreningen bör genom ett särskilt tecknat avtal uppdra åt HSB att biträda bostadsrättsföreningen i förvaltningen av dess angelägenheter och räkenskaper.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 FORMKRAV VID ÖVERLÅTELSE

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 RÄTT TILL MEDLEMSKAP

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och

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

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbode med bostadsrättshavaren.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

§ 8 RÄTT ATT UTÖVA BOSTADSRÄTTEN

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

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

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvat skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

§ 6 ANDELSFÖRVÄRV

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

§ 7 FAMILJERÄTTSLIGA FÖRVÄRV

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 9 PRÖVNING AV MEDLEMSKAP

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

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

§ 10 NEKAT MEDLEMSKAP

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 INSATS, ANDELSTAL OCH ÅRSAVGIFT

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämman. Beslutet blir giltigt om minst två-tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

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

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

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

§ 12 UPPLÅTELSE-, ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT SAMT AVGIFT FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

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

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst en procent av prisbasbeloppet.

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

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

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

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 13 RÄKENSKAPSÅR OCH ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12.

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

§ 14 FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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

§ 15 MOTIONER

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

§ 16 KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet.

Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

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

§ 17 DAGORDNING

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоорdförande
3. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande.

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1–9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

§ 18 RÖSTRÄTT, OMBUD OCH BITRÄDE

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

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får företrädas av valfritt ombud.

Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 RÖSTNING

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

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

§ 20 PROTOKOLL VID FÖRENINGSTÄMMA

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att;

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

Protokollet ska undertecknas av stämмоорdföranden och av valda justerare.

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 STYRELSE

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

Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 22 KONSTITUERING OCH FIRMATECKNING

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämman. Styrelsen utser inom sig sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 23 BESLUTFÖRHET

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. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 24 PROTOKOLL VID STYRELSESAMMANTRÄDE

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

§ 25 REVISORER

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

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

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämman på vilken de ska behandlas.

§ 26 VALBEREDNING

Vid ordinarie föreningsstämman väljs valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämman. Valberedningen ska bestå av lägst två leda möter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

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

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

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 27 FONDER

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

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

Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.

Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan andelstalet för lägenheten och samtliga andelstal för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.

§ 28 UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen ska

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

§ 29 ÖVER- OCH UNDERSKOTT

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

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 30 UTDRAK UR LÄGENHETSFÖRTECKNING

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt.

Utdraget ska ange:

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

§ 31 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrätts-havaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparations-ansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostads-rättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrätts-havaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

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

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningsslistor,
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningsslistor, brevinkast, lås och nycklar,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningsslistor samt målning; bostadsrätts-föreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golv-brunn och vattenlås,
12. eldstäder och braskaminer,
13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
14. säkringskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
15. brandvarnare, samt
16. elburen golvvärme och handduktork som bostads-rättshavare försett lägenheten med.

§ 37 INGREPP I LÄGENHET

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

§ 38 ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

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

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

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 39 TILLTRÄDE TILL LÄGENHETEN

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

§ 40 ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

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

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

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte;

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

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

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

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

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

§ 32 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
5. ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.

§ 33 BRAND- OCH VATTENLEDNINGS-SKADA SAMT OHYRA

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

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

§ 34 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÖVERTAGANDE AV UNDERHÅLLS-ÅTGÄRD

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

§ 35 FÖRÄNDRING AV BOSTADSRÄTTLÄGENHET

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 36 AVHJÄLPANDE AV BRIST

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så 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 bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 41 INRYMMA UTOMSTÅENDE

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

§ 42 ÄNDAMÅL MED BOSTADSRÄTTEN

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

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

§ 43 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

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

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

§ 44 FÖRVERKANDEGRUNDER

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

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

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

3. Olovlig upplåtelse i andra hand
om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. Annat ändamål
om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående
om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

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

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

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

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

10. Brottsligt förfarande
om lägenheten helt eller till väsentlig del används för 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.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3–5 och 7–9

Uppsägning enligt punkt 3–5 eller 7–9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1–6 och 7–9

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

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

Punkt 2

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

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3

Uppsägning enligt punkt 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.

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

Punkt 7

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

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

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 45 VISSA MEDDELANDEN

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den;

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

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev. Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS FASTIGHET OCH TOMTRÄTT

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

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

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

§ 47 SÄRSKILDA REGLER FÖR GILTIGT BESLUT

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

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

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

3. beslut att bostadsrättsföreningen ska tråda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person,
4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsföreningar.

§ 48 UTTRÄDE UR HSB

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

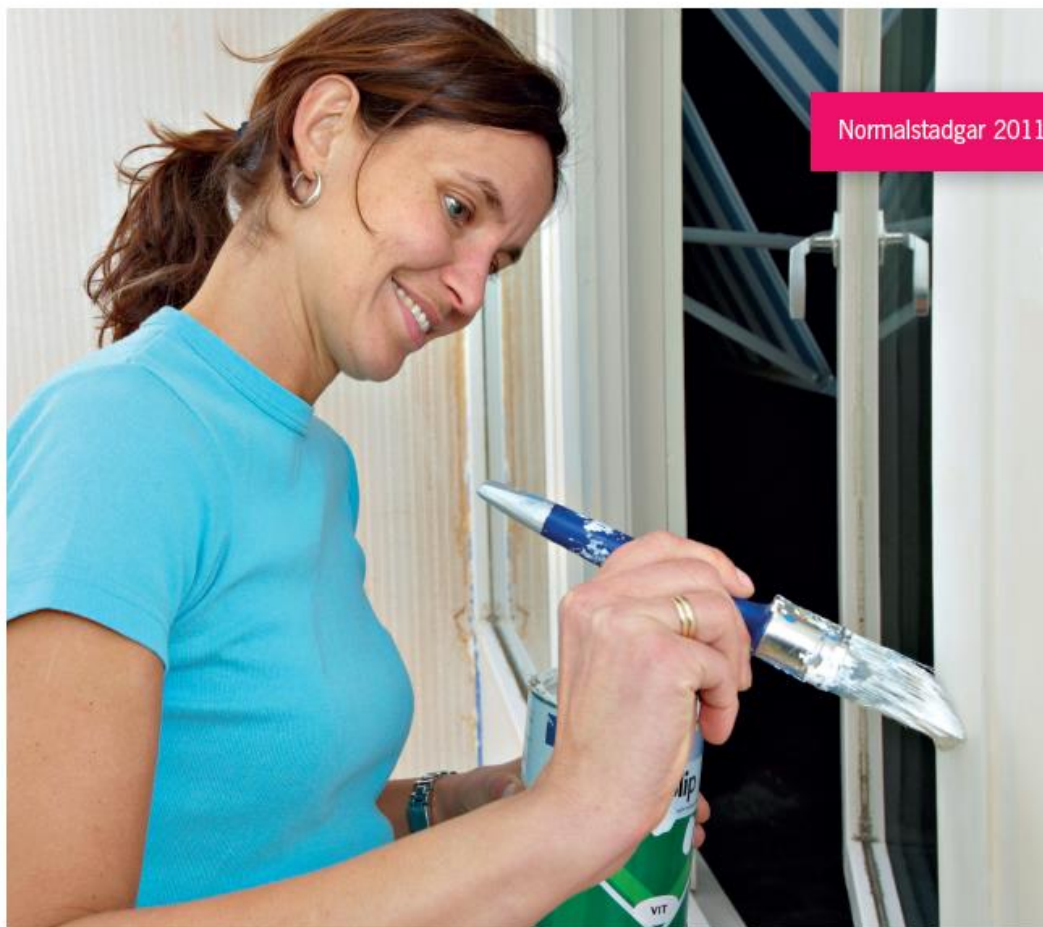
Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och firma ändras utan tillämpning av § 47.

§ 49 UPPLÖSNING

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



HSB – där möjligheterna bor



DEM SKA UNDERHÅLLA BOSTADSRÄTTEN?

– FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR SOM ANTAGIT
HSB:s NORMALSTADGAR FRÅN 2011



HSB – där möjligheterna bor

VÄGLEDNING FÖR UNDERHÅLLSANSVARET



Underhållsansvaret regleras i sin helhet av bestämmelserna i 7 kap 2 §, 4 § och 12 § bostadsrättslagen med de förtydliganden och avvikelser som anges i underhållsparagraferna i föreningens stadgar*. Du hittar dem i slutet av broschyren.

För HSB bostadsrättsföreningar som antagit 2011 års normalstadgar gäller i stora drag att bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenhetens inre. Undantag görs för bland annat ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet, ventilationssystemet samt lägenhetens ytterdörr. Till lägenheten räknas även balkong, uteplats, förråd och dylikt om sådant ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för att underhålla allt som inte tillhör bostadsrättshavarens underhållsansvar.

Det kan vara svårt att dra en gräns mellan vad som är bostadsrättsföreningens och bostadsrättshavarens underhållsansvar enbart med ledning av stadgetexten, därför har vi på följande sidor gjort en mer detaljerad genomgång av vem som ansvarar för vad i bostadsrätten. Denna vägledning bör alltid läsas tillsammans med lagen och stadgarna. Vissa punkter i genomgången framgår inte uttryckligen av lagen eller stadgarna utan är en tolkning av dessa eller av den rättspraxis som utvecklats på området.

VAD ÄR MITT ANSVAR?

Innebörden av underhållsansvaret är att den ansvarige, oavsett om det är bostadsrättshavaren eller bostadsrättsföreningen, dels ska vidta de reparationer och underhållsåtgärder som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Detta gäller oavsett om skadan uppstått genom eget eller annans vållande eller genom olycks-händelse.

Bostadsrättshavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja underhåll som exempelvis tapetsering, målning, underhåll av badrum samt reparera skador som uppstår så att lägenheten hålls i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller stadgarna utan får bedömas med hänsyn till husets ålder med mera. Badrum ska vara funktionsdugliga och tåla att användas på sätt som sker i respektive lägenhet.

Bostadsrättshavaren får naturligtvis ge någon annan i uppdrag att utföra de åtgärder som han ansvarar för. Bostadsrättshavaren bär ansvaret för att arbetet utförs på ett fackmässigt sätt. Efter överenskommelse mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren kan föreningen utföra sådant arbete. Föreningen är då jämställd med varje annan uppdragstagare.

BRAND- OCH VATTENLEDNINGSSKADA

Ett undantag från denna ansvarsfördelning gäller för reparationer efter brand- eller vattenledningsskador som drabbat det som normalt är bostadsrättshavarens ansvarsområde. Med vattenledningsskada avses skada till följd av att trycksatt ledning för tappvatten (kallt eller varmt vatten) läckt. Bostadsrättshavaren ansvarar i dessa fall endast för att reparera skadan om den uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse från honom själv eller av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom. Samma ansvar har bostadsrätts-havaren för någon som han inrymt i sin lägenhet eller som där utför arbete för hans räkning. För skada i lägenheten till följd av att ledning för avlopp eller värme läckt gäller däremot den vanliga ansvarsfördelningen, se ovan. När det gäller brandskada som bostadsrätts-havaren inte själv vållat gäller ansvaret endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iakttä.

SKADESTÅND

Den underhållsansvarige är naturligtvis fri att försöka få ersättning för sina kostnader för underhåll eller reparation av någon som är betalningsansvarig på annan grund än underhållsansvaret. Vid ett faktiskt skadeutfall kan således det slutliga betalningsansvaret, till exempel på grund av skadeståndsrättsliga principer, hamna på den som genom vårdslöshet eller försumlighet vållat skadan. Det finns även särskilda bestämmelser i 7 kap 2 § och 4 § bostadsrättslagen som bland annat innebär att bostadsrättsföreningen står med det slutliga betalningsansvaret om skadan i lägenheten orsakats av att föreningen åsidosatt sin reparationskyldighet vad gäller det som föreningen bär underhållsansvaret för. Den betalnings-skyldige kan naturligtvis kräva ersättning från sitt försäkringsbolag i enlighet med villkoren i försäkrings-avtalet. Vem som är slutligt betalningsansvarig har emellertid inget med underhållsansvarets fördelning att göra.

FÖRENINGEN KAN TA ÖVER UNDERHÅLLSÅTGÄRD

I samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet (till exempel stamreovering) får bostadsrätts-föreningen genom stämmobeslut, även mot en enskild bostadsrättshavarens vilja, åta sig att utföra och bekosta sådana underhållsåtgärder som normalt åligger bostads-rättshavaren.

Underhållsåtgärden i lägenheten ska ha ett naturligt samband med föreningens övriga åtgärder. Om åtgärden innebär att lägenheten kommer att förändras, till exempel att våtrumstapet i badrum ersätts med kakel, krävs att bostadsrättshavaren har gått med på förändringen eller att beslut om förändringen fattats på stämma med två tredjedels majoritet och beslutet sedan godkänns av hyresnämnden.

* Innehållet i denna trycksak utgår från underhållsparagrafen i den lydelse den har i 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening.



Fördelningen i listan nedan gäller för egendom som bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar alltid för egna installationer.

Bygghet	Brf:s* ansvar	Brh:s* ansvar	Anmärkningar
Väggar i lägenhet			
Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	●		
Icke bärande innervägg		●	
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		●	Insidan av lägenhetsavskiljande och bärande vägg, till exempel tapet och puts, inkl fuktisolerande skikt i våtrum.
Golv			
Ytskikt på golv inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		●	Till exempel träd- eller kemsvetsad golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inkl underliggande sand.
Innertak i lägenhet			
Innertak inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		●	Till exempel puts och stukatur.
Dörrar			
Ytterdörr	●		Om fönsterdörr (balkongdörr) se särskild rubrik. Inklusive karm och foder på utsidan.
Insidan av ytterdörr inklusive ytbehandling samt beslag, handtag, gångjärn, tätningsslister, brevinkast, lås inkl låscylinder, låskista, nycklar, ringklocka med mera		●	
Innertak inklusive lister, foder, karm och tätningsslister		●	
Fönster, balkongdörr, altandörr med mera			
Karm och båg	●		
Yttre målning	●		
Glas, spröjs, kitt och isolerglaskasett		●	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätningsslister med mera		●	
Inre målning samt målning mellan bågarna		●	
VVS-artiklar med mera			
Golvbrunn	●		Brh svarar för rensning av golvbrunn.
Klämring		●	
Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning. Badkar, duschkabina och duschslang och WC-stol		●	Brh svarar för rensning av vattenlås.
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och tvättbänk		●	
Kall- och varmvattenledning inklusive armatur		●	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten.
Avloppsledning		●	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten. Brf svarar för rensning av avloppsledning.
Ventilation och värme			
Hela ventilationssystemet inklusive ventilationskanaler och ventilationsdon	●		Ventilationsdon och ventilationsfläkt om de är en del av husets ventilation.
Utluftsdon och springventil	●		
Köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilation	●		
Vadningsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa		●	
Vattenradiator, värmeledning, ventil och termostad	●		Måning svarar bostadsrättshavaren för.
Elektrisk golvvärme och elektrisk handdukstork		●	Som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med.



Byggsdel	Brf:s* ansvar	Brh:s* ansvar	Anmärkningar
Köksutrustning			
Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn		●	
El-artiklar			
Säkringsskåp och el-ledningar i lägenheten		●	
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare		●	
Byte av säkring		●	I lägenhet och tillhörande utrymmen.
Förråd, gemensamma utrymmen med mera			
Gemensamma utrymmen	●		
Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenheten		●	Samma regler som för underhåll av lägenheten.
Garage upplåtet med bostadsrätt		●	Samma regler som för underhåll av lägenheten.
Mark, uteplats med mera			
Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt	●		Om brh har nyttjanderättsavtal till viss del av föreningens mark svarar brh för löpande skötsel.
Underhåll av mark som är upplåten med bostadsrätt		●	Samma regler som för underhåll av lägenheten. Ska följa föreningens instruktioner om skötsel.
Snöskottning och renhållning		●	Gäller till exempel balkong, altan eller uteplats.
Avrinning av dagvatten från takterrass		●	
Balkong och altan			
Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront	●		
Ytbehandling av balkonggolv samt insidan av balkongfront		●	Ytbehandling och målning utföres enligt föreningens instruktioner.
Glas på inglasad balkong /altan		●	Motsvarar vad som gäller för fönster när föreningen försett lägenheten med dessa. Övriga fall bör regleras genom avtal mellan brh och brf.
Övrigt			
Braskamin, eldstad, öppen spis och kakelugn		●	
Rensning av rökång för öppen spis med mera	●		Föreningen svarar inte för rökång i kakelugn.
Inredningsnickerier, socklar, foder och lister		●	
Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning		●	
Torkställning i badrum		●	
Invärdig trappa i lägenhet		●	Även invändig stige till vind.
Anordning för informationsöverföring		●	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten.
Brandvarare		●	
Markis	●		För det fall att brh har försett lägenheten med markiser, bör avtal mellan brh och brf upprättas.

● Brf – bostadsrättsförening ● Brh – bostadsrättshavare

Utdrag från HSBs normalstadgar (2011 års) för bostadsrättsförening

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 31 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

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

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktsolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningsslistor,
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningsslistor, brevkast, lås och nycklar,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningsslistor samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,

8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
11. klämringen runt golvrinnen, rensning av golvrinnsbrunn och vattenlås,
12. eldstäder och braskaminer,
13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
15. brandvarnare, samt
16. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.

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

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

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



§ 32 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,

4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
5. ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.

§ 37 INGREPP I LÄGENHET

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

Utdrag från Bostadsrättslagens 7 kap

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR FÖR LÄGENHETENS SKICK

2 §

Är lägenheten, när den ska tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelsen, inte i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra enligt 1 §, får han avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten.

Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt får uppsägning inte ske. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till skälig nedsättning av årsavgiften.

Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om bristen beror på försummelse från föreningens sida.

4 §

Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Bestämmelserna i 2 § tillämpas om föreningen åsidosätter sin reparationskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande.

12 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra-femte styckena. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

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

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

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

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

© Denna tryckaak är utgiven av HSB Riksförbund
HSB Riksförbund | Box 8310 | 104 20 Stockholm
profil@hbs.se | www.hbs.se

Maj 2015 | Artikelnr. 2030003

8. SKÖTSELANVISNING

Nedan följer instruktioner och skötselanvisningar för din lägenhet. Många delar är lika i lägenheterna eftersom föreningen gjort stambyte och ventilationsarbete.

Däremot skiljer det sig vilken handdukstork du har, samt vilken köksfläkt du har.

När du fått ut denna boendepärm skall du sättas in information om köksfläkt och handdukstork i plastfickan på nästa sida i denna pärm för framtida medlemmar. Det kommer också finnas manual för respektive modell på hemsidan.

Om du upplever fel i badrum eller köksfläkt som faller under garantin som löper till 2026-07-01 så lägg en felanmälan för kontroll av fastighetsskötaren.

SKVALLERSKYDD (SPRINGAN) NÄRMAST GOLV TÄTAS EJ!



FELANMÄL OM DET RINNER UT VATTEN UR SPRINGAN, DÅ HAR DU SANNOLIKT EN LÄCKA!

Dessa 4 fläktar har föreningen installerat under stambytet

I några lägenheter har medlemmar även valt att behålla sina gamla kolfilterfläktar.

Franke F240-10 Alliancefläkt



Franke Opal 764-10 Alliancefläkt



Franke 604-10 Alliancefläkt



Franke Tender 724-10 Alliancefläkt



Skötselanvisningar för badrum

Allmänt

Det är viktigt att ventileras väl i våtutrymmet. Låt därför gärna dörren stå på glänt när våtrummet inte används. Håll torrt i våtrummet genom att till exempel skrapa ned vatten från golvet i golvbrunnen med hjälp av en gummiskrapa.

Golvbrunnen

De flesta golvbrunnar är självrensande, men behöver ändå rensas från smuts och avlagringar emellanåt. En till tre gånger i kvartalet behöver du rensa golvbrunnen, beroende på hur mycket du använder golvbrunnen.

Lyft upp silen och rengör den. Om du har badkar kan nästa moment vara lite svårare. Ta upp insatsen till vattenlåset genom att sätta fingrarna under insatsen och dra försiktigt uppåt, ibland får man försöka vicka lite på insatsen för att den ska lossna. Ta upp eventuellt smuts. Spola rent med vatten.

Är det mycket avlagringar i brunnen kan man använda sig av en diskborste eller dylikt. Använd inte vassa föremål, de kan skada golvbrunnen och orsaka vattenskada.

Sanitetsporslin

Vanliga WC-stolar och tvättställ har en glaserad yta. Använd aldrig slipande rengöringsmedel. Det skadar glasyren i längden. Missfärgningar tar du lämpligast bort med citron- eller vinsyra som finns att köpa på Apoteket. Gnid med en fuktig trasa och skölj noga. Kalkfläckar tar du bort med vanlig hushållsättika. Värmer du ättikan fungerar den ännu bättre. Rengör du porslinet ofta får smuts och kalk svårare att bita sig fast. Använd då ett mildt rengöringsmedel till exempel allrengöring eller WC-rent.

Emaljerade kar

Badkar och vissa tvättställ av plåt har en emaljerad yta. Detta gör att de är mycket lättstädade. Om du rengör ditt badkar efter varje användning bildas inte smuts och kalkavlagringar så lätt. Använd ett mildt och skonsamt rengöringsmedel, t ex handdiskmedel, svamp och skölj av med handduschen. Använd aldrig slipande rengöringsmedel, stålull eller svampar med slipeffekt. Om du vill tvätta eller blötlägga kläder i badkaret ska du använda ett mildt fintvättmedel, gärna flytande. Starkare tvätt- eller blötlägningsmedel kan skada emaljen. Eventuella missfärgningar tas bort med citron- eller vinsyra som finns på Apoteket. Ta lite på en fuktig trasa och gnid på fläcken. Skölj noga. Har du kalkhaltigt vatten som ger kalkfläckar tar du enklast och skonsammast bort dem med hushållsättika som gnids på med en fuktig trasa och sköljs bort.



HSB – där möjligheterna bor

Duschväggar

Ett snabbt och enkelt sätt att förlänga livslängden på din dusch är att rengöra den ofta med ett vanligt allrengöringsmedel och en mjuk trasa eller svamp så undviker du onödiga kalkavlagringar.

Kakel & klinker

Beklädnader med kakelplattor eller glaserade klinkerplattor rengörs i första hand med vatten, eventuellt med neutralt eller alkaliskt rengöringsmedel t ex handdiskmedel eller allrengöring. Vid kraftig nedsmutsning används i första hand bearbetning med skursvamp eller skurborste kompletterat med alkaliskt rengöringsmedel. Speciell uppmärksamhet bör ägnas åt fogarna som lätt smutsas ned beroende på porositeten. Mjukfogarna torkas rena så att smuts inte fastnar i fog materialet. Kalkavlagringar, som bildats på grund av kalkhaltigt vatten avlägsnas enklast med svagt surt rengöringsmedel, t ex hushållsättika. Såplösning skall ej användas. Den ger en tunn beläggning på plattornas täta yta där smutsen lätt får fäste. Fogarna vattenmättas före rengöring. Observera att vissa kakelplattor har glasyrer eller speciella dekorer som inte tål mekanisk bearbetning. Undvik medel som är märkta med ”klinker rent” eller ”klinker tvätt” de är mycket frätande och kan skada fogarna.

Avsluta all rengöring med att noga skölja med rent vatten och mjuk svamp. Torka med torr trasa.

OBS! Vid håltagning i kakel och klinker gör man även hål i tätskiktet. Därför är det viktigt att undvika detta. Det finns bra alternativ som sug proppar och självhäftande krokar om man önskar att hänga upp fler saker i våtrummet.

Badrumsskåp

För badrumsmöbler gäller främst regeln: låt inte vatten bli kvar på ytorna. Torka bort stillastående vatten. Ett mildt rengöringsmedel och mjuk trasa räcker vid rengöring.



HSB – där möjligheterna bor

Vattenavstängning i badrum

Våtrumskassett Spigot

Gäller för:

Denna drift- och skötselinstruktion gäller för Beulco Armaturers våtrumskassett typ 2200.

Drift och skötsel:

Spolning

Spolningsanordning är av pneumatisk typ.

För att spola i WC tryck på knapp för hel eller halvspolning.

Handdukstork

Handdukstorken är av kromat stål och värms genom elektricitet.

För att slå på värme tryck på strömbrytare, se bild 1 och markering 2.

När handdukstorken är igång lyser strömbrytaren.

För att slå av värme tryck på strömbrytare så att den släcks.

Lucka

För att öppna inspektionslucka vrid mejselspår ett kvarts varv.

Ventiler

Inkommande vatten till lägenheten stängs vid behov med de två ventiler som sitter innanför inspektionslucka, rött och blått vred, se bild 2 och markering 5. Vrid vredet ett kvarts varv för att stänga ventilen.

Kulventilen ska motioneras regelbundet för bästa funktion. Som riktvärde kan 1-2 gånger per år användas. Med motioneras menas att öppna och stänga ventilen en gång genom att vrida vredet ett kvarts varv för att stänga respektive öppna.

Läckageindikering

Vid eventuellt läckage inne i kassetten syns detta eftersom bottendelen är helt öppen nertill.

Rengöring

Kassetten och handdukstorken rengöres med en trasa lätt fuktad av vanligt vatten och ett mildt diskmedel.

Undvik svampar och rengöringsmedel som har en slipande effekt samt starka rengöringsmedel såsom aceton.

Övrigt

Vid övriga frågor eller hjälp vänligen kontakta fastighetsskötare eller auktoriserat vs-företag.



Ventil
öppen

Ventil
stängd

Bild 1



Bild 2



beulco
armatur ab



HSB – där möjligheterna bor

EBECO [®]
heating solutions

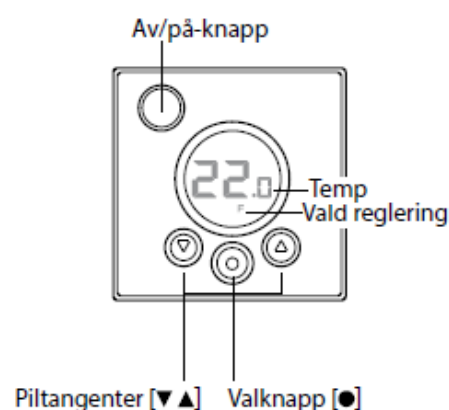
Snabbguide EB-Therm 205

Kom igång fort och lätt! Här får du en guide till de viktigaste funktionerna och inställningarna, en introduktion till energisparprogrammen och en översikt av menysystemet.

Läs alltid hela manualen för fullständig produktinformation.

Kom igång med EB-Therm

Så här ser displayen ut vid första uppstarten.

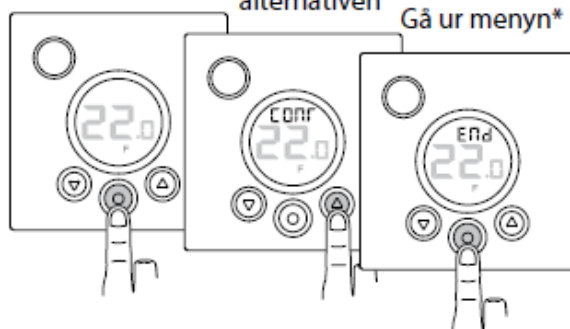


Använda menyn

Starta menyn

Bläddra bland alternativen

Gå ur menyn*

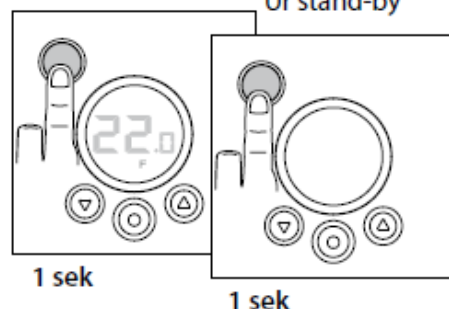


*Alt. vänta 30 sek för att gå ur automatiskt.

Stänga av och sätta på

Till stand-by*

Ur stand-by



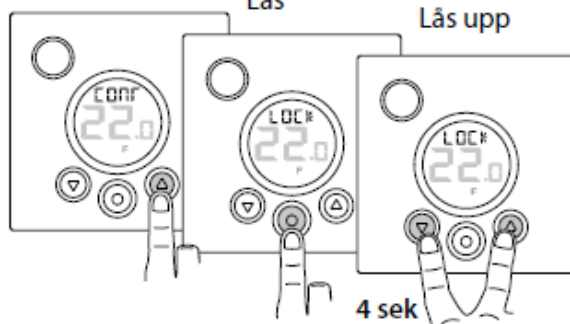
*Värmen regleras inte. Klockan går och programmeringen sparas i minnet.

Låsa knappsatsen

Bläddra

Lås

Lås upp



ebeco.com

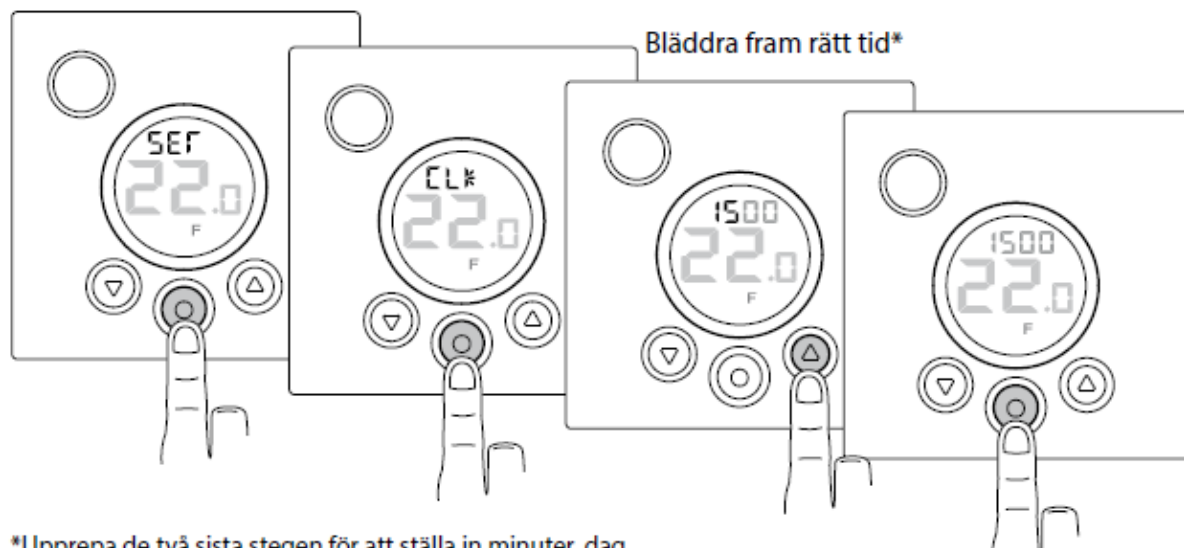


HSB – där möjligheterna bor

Grundinställningar

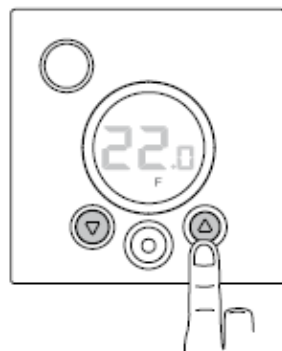
Tid och datum

För att kunna använda alla funktioner behöver du först ställa in tid och datum.

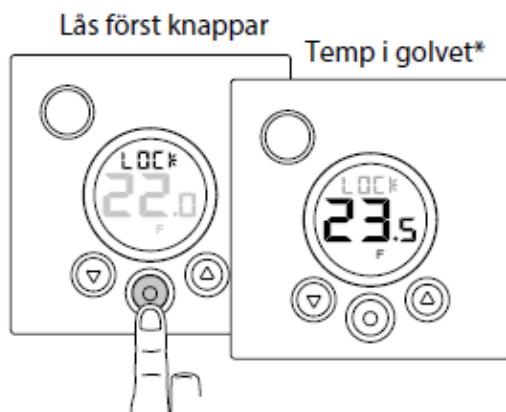


*Upprepa de två sista stegen för att ställa in minuter, dag, månad och år. Veckodag ställs in automatiskt, men visas inte.

Önskad temperatur



Visa faktisk temperatur



*Om termostaten är inställd på *Golvtermostat*. Annars visas temperaturen i rummet (R).

Mer om temperatur EB-Therm 205 kan reglera temperaturen på tre olika sätt, *golvtermostat*, *rumstermostat* eller *rum- och golvtermostat*. På så sätt kan både komforttemperatur och eventuella temperaturkrav på golvmaterial kombineras. Om golvgivaren är inkopplad när termostaten slås på för första gången, väljs *golvtermostat* automatiskt. *Rumstermostat* kan ej väljas när golvgivaren är inkopplad. *Rum- och golvtermostat* ska användas i rum med trägolv och i rum med stora fönster som utsätts för solinstrålning. Läs mer i manualen om regleringsfunktionerna och hur du ställer in dem. Du kan alltid se aktuell temperatur genom att följa beskrivningen ovan.



HSB – där möjligheterna bor

Energisparprogram

Spara energi smart och enkelt! Med programmen anpassas uppvärmningen till ditt faktiska behov och värmen sänks när den inte behövs. Det finns två programalternativ:



Förinställt för
hemmiljö

Temperaturen sänks automatiskt med 5°C under följande tider:

Mån-Fre kl 08:30-15:00

Mån-Sön kl 23:00-05:00

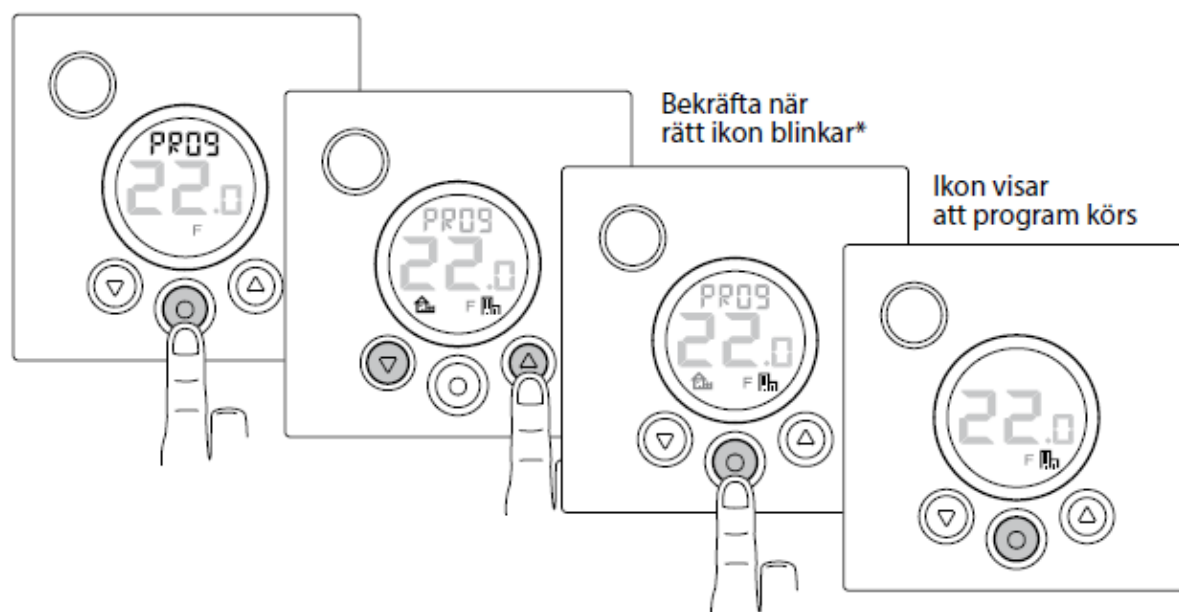


Förinställt för
kontorsmiljö

Temperaturen sänks automatiskt med 5°C hela tiden utom:

Mån-Fre kl 06:00-18:00

Starta/stoppa program



*Stoppa program: Bekräfta när ingen ikon blinkar.



HSB – där möjligheterna bor

Sitemap över menyn

Så här är menyn i EB-Therm 205 uppbyggd. Här kan du snabbt se var alla funktioner och inställningar finns.

CONT

Ställ in displayens kontrast

1-8

PROG

Starta/stoppa program

 Hemprogram

 Kontorsprogram

SET

Diverse inställningar

CLK

Ställ in tid och datum.

S

Stäng av och sätt på automatiskt byte till sommartid

RNF

Ställ in hur temperaturen ska regleras. F (golvtermostat) - R (rumstermostat) - R&F

OH

Ställ in temperatur för begränsning av golvgivaren för R&F.

DISP

Ställ in hur tiden visas, 24- eller 12-timmarsformat.

AF

Stäng av och sätt på den adaptiva funktionen.

RST

Återställer till fabrikinsällningar och raderar alla personliga inställningar.

END

Avslutar menyn och återgår till grundläge.

LOCK

Låser knappsatsen

END

Avslutar menyn



HSB – där möjligheterna bor

Optic Quick ISO vit 4000K

Vid behov av reservdelar



Fagerhult Aqua, nr 19135

Vid behov av reservdelar



Dimmer instruktion badrum:

Vanligt tryck tänder/släcker

Håll inne knappen för att steglöst höja/sänka belysningsstyrkan



Drift och underhåll frånluftsdon

Injustering

Efter injustering får man inte ändra kägslans läge då den är inställd på rätt flöde då det påverkar inte bara flödet i eran lägenhet utan även andras lägenheter.

Skötsel

Produkten dammsugs alternativt torkas vid behov ren med en fuktig trasa. Skall rengöringsmedel användas skall detta vara av mild karaktär. Det är den boendes ansvar att hålla rent frånluftsdon



Porttelefon

I din lägenhet sitter svarsapparaten AT 21 med vilken du kan ta emot påringning samt låsa upp dörren i entrén.

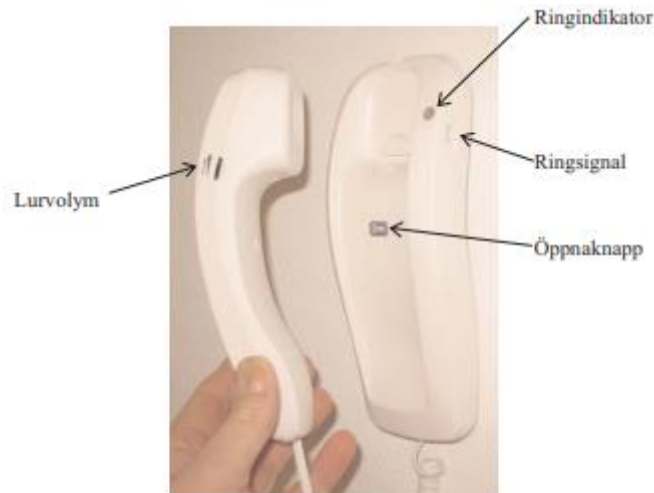
Ringindikator: Denna blinkar rött när det ringer till svarsapparaten.

Ringsignal: Ringsignalen kan sättas till Hög, Låg eller Tyst. Väljer du tyst kommer ringsignalen ej att höras, men Ringidikatorn kommer att vara tänd.

Öppn knapp: När du blivit uppringd från entrédörren kan du öppna genom att trycka på öppn knappen. Denna fungerar endast när du blivit uppringd.

Lurvolym: Med volymratten kan du justera ljudet i luren till önskad volym.

Besvarande av samtal från porten: Besökare till dig skall ringa på i porttelefonen vid entrédörren. AT 21 kommer då att börja ringa och indikeringslampan blinkar. När luren lyfts kan du tala med besökaren. Vill du släppa in besökaren skall du trycka på öppn knappen, varvid entrédörren låses upp. Tänk på att endast låsa upp dörren för besökare du vill ta emot. Om du inte vill släppa in besökaren lägger du bara på luren.



AT 21 har inbyggd överföring till hörslina.

Med detta önskar styrelsen att alla skall trivas i sitt boende, hör av er vid frågor.

Mvh Styrelsen

Brf Storken i Kungälv