

## **Proposition angående stadgeändring**

1 juli 2016 trädde lagändringar i kraft i lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och årsredovisningslagen. I övergångsbestämmelserna till lagen om ekonomiska föreningar anges att om föreningens stadgar strider mot lag så ska styrelsen till en föreningsstämma som ska hållas senast 30 juni 2018 lägga fram förslag till ändring av stadgarna så att de överensstämmer med lag. Med anledning av detta har HSB tagit fram nya stadgar för Brf Insjön, stadgar som uppfyller de nya kraven.

För att stadgarna ska kunna ändras krävs beslut på två på varandra följande föreningsstämmor. Det första beslutet togs av Brf Insjöns medlemmar på extrastämman 30 januari 2018.

HSB:s förslag på nya stadgar, liksom de nuvarande, bifogas med denna proposition.

På HSBs webbplats finns information om de nya stadgarna – <https://www.hsb.se/stockholm/medlem/bostadsrattsforening/bytastadgar/> I vänsterspalten finns rubriken "De viktigaste ändringarna" som innehåller mycket matnyttigt.

Styrelsen  
Brf Insjön

**Föreningens firma och ändamål**

§ 1

Föreningens firma är HSB:s Bostadsrättsförening Insjön i Nacka.

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

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Föreningens säte**

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Nacka.

**Samverkan**

§ 3

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

Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB.

**Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen**

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

**Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt m m**

§ 6

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare

Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodd med bostadsrättshavaren. För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närståendepersoner.

**Räkenskapsår och årsredovisning**

§ 7

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

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

**Föreningsstämma, kallelse mm**

§ 8

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

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

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

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

**Motionsrätt**

§ 9

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

**Dagordning**

§ 10

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av ordförande vid stämman
2. annälän av ordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordförande justera protokollet
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. fråga om arvoden
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisor och suppleant
15. val av valberedning
16. erforderligt val av representation i HSB
17. övriga anmälda ärenden

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

## Röstning

### § 11

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

## Ombud och biträde

### § 12

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

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

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

## Valberedning

### § 13

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

## Styrelse

### § 14

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

## Konstituering och firmateckning

### § 15

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

## Beslutförhet

### § 16

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

## Avyttring, till- eller ombyggnad m m

### § 17

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom.

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

## Revisorer

### § 18

Revisorerna skall vara två. En revisor och suppleant för denne väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits; den andre revisorn ska utses av HSB:s Riksförbund. Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 31 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

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

## Avgifter till föreningen

### § 19

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

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

### § 20

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

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.

## Underhållsplan m m

### § 21

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

## Fonder

### § 22

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 21. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### § 23

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

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

**Bostadsrättshavarens** underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandlingen som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar, stuckatur,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas, och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlös,
- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten,
- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme,
- handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- egna installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

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

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats 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 skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avripping för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

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

**Bostadsrättsföreningen** svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, informationsöverföring och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

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

#### § 24

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

#### Särskilda regler för giltigt beslut

##### § 25

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

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
  2. Beslut om ändring av dessa stadgar.
  3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.
- Godkännande av stadgeändringsbeslut fordras dock ej om föreningen beslutat ur HSB enligt § 26.

#### §26

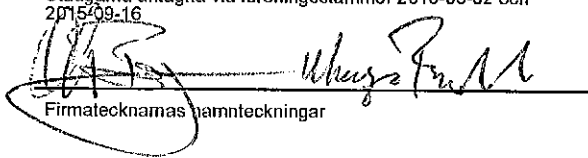
Om beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

#### Upplösning

##### § 27

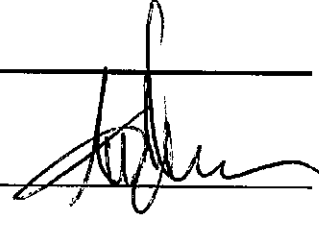
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Stadgarna antagna vid föreningsstämmor 2015-08-02 och  
2015-09-16

  
Firmatecknarnas samteckningar

Godkännes  
HSB Stockholm ek. för.

  
Torbjörn Dacke

  
Anders Svensson

Godkännes  
HSB Riksförbund ek för.

  
Fred Åkesson / Enligt fullmakt 14-08-11



HSB – där möjligheterna bor

## ***Förslag***

# **HSB NORMALSTADGAR 2011 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING INSJÖN I NACKA**

### **Anpassningar av dessa stadgar**

Bostadsrättsföreningen har anpassat HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar av 2011 i följande bestämmelser: §§ 12, 17, 21, 22, 27, 31, 32

## Innehållsförteckning

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

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



# OM FÖRENINGEN

## § 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Insjön i Nacka. Styrelsen har sitt säte i Nacka.

## § 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.

# 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 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 tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

### § 8 Rätt att utöva bostadsrätten

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

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

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet 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.

### § 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.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. 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 föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

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

I årsavgiften ingående ersättning för värme 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 3,5 procent av prisbasbeloppet.

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

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om

medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

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

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

## FÖRENINGSSTÄMMAN

### § 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

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

### § 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

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

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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

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 föreningsstämma

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 stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för

- styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
  17. val av styrelseledamöter och suppleanter
  18. presentation av HSB-ledamot
  19. beslut om antal revisorer och suppleant
  20. val av revisor/er och suppleant
  21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
  22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
  23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
  24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  25. föreningsstämmans avslutande

### Extra föreningsstämma

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

### § 18 Rösträtt, ombud och biträde

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

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

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

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

### § 19 Röstning

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

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning 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 slutna omröstning anses inte röstning ha skett.

### § 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

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

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

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

## STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

### § 21 Styrelse

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

Föreningsstämman väljer övriga styrelseledamöter och suppleanter.

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

### § 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. 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 föreningsstämma.

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 föreningsstämma 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 föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

### § 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. 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.

### § 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 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen

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

### § 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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

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 fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor, gångjärn, beslag, handtag, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock

- för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr
7. målning av radiatorer och värmeledningar
8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
11. eldstäder och braskaminer
12. 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
13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
14. brandvarnare, samt
15. elburen golvvärme
16. handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet
17. egna installationer

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

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren

för målning 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 bostadsrätts-havaren skyldig att följa bostadsrätts-föreningens 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 stadge-bestämmelse eller enligt lag.

### **§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrätts-havarens 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 informations-överföring som bostadsrätts-föreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhets-avskiljande eller bärande vägg
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrätts-föreningen 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. i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket

### **§ 33 Brand- och vattenledningsskada 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 underhållsåtgärd**

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

### **§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet**

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

### **§ 36 Avhjälpan 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 bostadsrätts-föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **§ 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:

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

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

### **§ 41 Inrymma utomstående**

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

### **§ 42 Ändamål med bostadsrätten**

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

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa 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 tillträts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

##### **1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift**

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

##### **2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse**

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

##### **3. Olovlig upplåtelse i andra hand**

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

##### **4. Annat ändamål**

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda

##### **5. Inrymma utomstående**

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

##### **6. Ohyra**

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

##### **7. 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 andrahands-upplåtelse, 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 bostadsrätts-

föreningen 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 träda 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.