



HSB - där möjlighetsna bor

Registrerades av Bolagsverket  
2024-08-09 10:00  
R341364/24

## HSB NORMALSTADGAR 2023 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ANNELUND I SOLLENTUNA

<b>Innehållsförteckning</b>	
OM FÖRENINGEN .....	4
§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte .....	4
§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet .....	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 .....	5
§ 7 Familjerättsliga förvärv .....	5
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten .....	5
§ 9 Prövning av medlemskap .....	5
§ 10 Nekat medlemskap .....	5
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN .....	5
§ 11 Insats, ancelstal och årsavgift .....	5
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse .....	6
FÖRENINGSTÄMMAN .....	6
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning .....	6
§ 14 Föreningsstämma .....	6
§ 15 Motioner .....	7
§ 16 Kallelse till föreningsstämma .....	7
§ 17 Dagordning .....	7
Extra föreningsstämma .....	7
§ 18 Röst rätt, ombud och biträde .....	8
§ 19 Röstning .....	8
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma .....	8
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING .....	8
§ 21 Styrelse .....	8
§ 22 Konstituering och firmateckning .....	8
§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav .....	8
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde .....	9

### Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat Normalstadgar 2023 för HSB  
Bostadsrättsförening i följande bestämmelser: §§ 3, 12, 17, 31, 32



§ 25 Revisorer.....	9
§ 26 Valberedning.....	9
<b>FONDERING OCH UNDERHÅLL</b> .....	9
§27 Fonder.....	9
Yttre fond.....	9
Inre fond.....	9
§ 28 Underhållsplan.....	9
§ 29 Vinst eller förlust.....	10
<b>BOSTADSRÄTTFRÅGOR</b> .....	10
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning.....	10
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar.....	10
Till lägenheten hör bland annat.....	10
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar.....	11
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra.....	12
§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet.....	12
§ 36 Avhjäljande av brist.....	12
§ 37 Ingrepp i lägenhet.....	12
§ 38 Användning av bostadsrätten.....	12
§ 39 Tillträde till lägenheten.....	13
§ 40 Andrahandsupplåtelse.....	13
§ 41 Inrymma utomstående.....	13
§ 42 Ändamål med bostadsrätten.....	13
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt.....	13
§ 44 Förverkande grunder.....	14
§ 45 Vissa meddelanden.....	16
<b>SÄRSKILDA BESLUT</b> .....	16
§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	16
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut.....	16
§ 48 Utträde ur HSB.....	16
§ 49 Upplösning.....	16

Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om 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, med HSB avses den HSB-förening som bostadsrättsföreningen är medlem i, 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 nekans 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 sammanboide med bostadsrättshavaren.

Den som är bostadsrätt övergått ill får inte nekans inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta förvärvaren 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 nekans 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 nekans medlemskap. Kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekans medlemskap.

**OM FÖRENINGEN**

**§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte**

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Annelund i Sollentuna.

Styrelsen har sitt säte i Sollentuna.

**§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan lötsbegäraning.  
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.

**ÖVERGANG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP**

**§ 4 Formkrav vid överlåtelse**

Et avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadsägenhet 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 en region.

#### **§ 6 Andelsförvärv**

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

#### **§ 7 Familjerättsliga förvärv**

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bodelningskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmåna förvärvaren att inom sex månader från uppmeningen visa att någon, som inte får nekats medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmeningen 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 eller en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmåna dödsboet att inom sex månader från uppmeningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvsdelning eller att någon, som inte får nekats medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmeningen inte följs,

får bostadsrätten tvångsförsäljas 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 uppmånas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekats 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 nekats medlemskap i bostadsrättsföreningen. Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

### **AVGIFTER TILL BOSTADSÄGARE**

#### **§ 11 Inrets, andelstal och årsavgift**

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. 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 fordering för inre underhåll.

Andelstal och inrets för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållande 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 inrets ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista varcagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt rättegången 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, kal- och varmvatten, elektricitet eller renhållning 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 bostadsrättsinnehavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en ägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är

upplåten. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad.

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

Om avgifterna i denna paragraf inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt rättegången på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

## **FÖRENINGSTÄMMAN**

#### **§ 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, kassaflödesanalys och noter.

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

#### **§ 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. Styrelseledamot, revisor, representant för HSB, ombud, biträden och andra stämmonfunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

#### § 15 Motioner

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

#### § 16 Kallelse till föreningsstämman

Styrelsen kallar till föreningsstämman. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämman får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kalleisetiden gäller även om en extra föreningsstämman ska behandla fråga om stadgeändring. Kallelse anslås på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

#### § 17 Dagordning

**Ordinarie föreningsstämman**  
Vid ordinarie föreningsstämman ska förekomma:

1. föreningsstämmans öpprande
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 justerare
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
18. val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
19. presentation av HSE-ledamot
20. beslut om antal revisorer och suppleant
21. val av revisorer och suppleant
22. beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
26. föreningsstämmans avslutande.

#### Extra föreningsstämman

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

#### § 18 Röst rätt, ombud och biträde

På föreningsstämman 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 beläat förfallen insats eller årsavgift har inte röst rätt. En medlems rätt vid föreningsstämman 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 företädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får bara 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 lodtning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förträas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag. Om någon vid slutet omröstning inte avlämnar röstsedel eller avlämnar röstsedel utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) ska personen ifråga inte anses ha röstet.

#### § 20 Protokoll vid föreningsstämman

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 protokollföraren. Protokollet ska justeras av stämмоordföranden, om denne inte

har fört protokollet, 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.

Mandatiden är högst två år.

Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandatiden 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.

Om styrelsens ordförande lämnar sitt uppdrag under mandatiden ska styrelsen inom sig välja styrelseordförande för tiden till nästa föreningsstämman.

Styrelsen utser inom sig sekreterare.

Styrelsen utser också ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar inom bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

##### § 23 Beslutsförhållande och majoritetskrav

Styrelsen är beslutsför 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 styrelseledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut. En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

#### § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska underredas av den som har varit protokollförare. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet, om denne inte har fört protokollet, och av den ytterligare ledamot som styrelsen har utsett. 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 föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

#### § 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltså en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är ett år. 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.

#### § 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är ett år. 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 ersättnings för styrelsens ledamöter och revisorer.

### FONDERING OCH UNDERHÅLL

#### §27 Fonder

##### Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha följt 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.

Bostadsrättsstävare 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 andelsvärdet för lägenheten och samliga andelsvärden 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, se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig
- 3.

omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt

4. regelbundet uppdatera underhållsplanen

#### § 29 Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

### BOSTADSRÄTTSPRÅG

#### § 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

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

#### § 31 Bostadsrättsstävarens ansvar

Bostadsrättsstävaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättsstävaren ansvarar för att såväl underhåll som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även mark, förråd, garage eller andra lägenhetskomplement som ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

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

Bostadsrättsstävaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättsstävaren 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. Bostadsrättsstävaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. Inre bärande innerväggar.
3. Inrening i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, tvättmaskin, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättsstävaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lås, foder, karm, tätningsslistor.
5. Lägenhetens ytterdörr med tillhörande lås, foder, karm, beslag, handtag, gångjärn, tätningsslistor, brevkast, lås och nycklar. Övriga åtgärder. Målning/behåring av ytterdörrens ytter sida ska ske i enlighet med föreningens anvisningar. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer

som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.

6. Glas i fönster och dörrar samt sorjös på fönster och isolerglaskassett.

7. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, låttningslistor samt målning.

Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.

8. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och beklärrar 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 vattenlös.

11. Eldstäder och braskaminer.

12. Köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd.

Bostadsrättsshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.

13. Säkringskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.

14. Eradiatorer, elburen golvwärme och elburen handduksstör.

15. Målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.

16. Brandvarnare.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättsshavaren för renhållning och snöskotning. För balkongaltan svarar bostadsrättsshavaren för målningsytbehandling av insida av

balkongfront/altanfront och av golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättsshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättsshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och kriser i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.

**§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättsshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållit 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 golvet, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.

3. Vattenburna radiatorer, vattenburen handduksstörk och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättsshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.

Rökgångar (ej rökgångar i kakeugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

**§ 33 Brand- och vattenledningskada samt ohyra**

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningskada (skada på grund av utsläppande tappvatten) svarar bostadsrättsshavaren 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 bostadsrättsshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärder som föreligger i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättsshavarens 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 behövas tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättsshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättsshavaren inte gör 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 Avhjäljande av brist**

Om bostadsrättsshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 37 så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättsshavaren inte eller uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättsshavarens bekostnad.

### § 37 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättsshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innebär:

1. Ingrepp i en bärande konstruktion,
2. Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. Installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. Någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättsshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättsshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

**§ 38 Användning av bostadsrätten**

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättsshavaren 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 skälligen bör tålas. Bostadsrättsshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fördras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättsshavaren ska hålla noggrant tillsyn över att dessa åtgärderna tillgörs också av de som hör till bostadsrättsshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättsshavaren som gäst, någon som bostadsrättsshavaren har inhyrt eller någon som på uppdrag av bostadsrättsshavaren 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 tillrägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvariga 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 Tillräde 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 tvångsförsällas 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 tillräde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid Kronofogdemyndigheten.

### § 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sitt lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begäras 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 förvärvat vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

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 tillfäst 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 Förverkande grunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillräts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till anflytning 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 betalings skyldighet,

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

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.

#### 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 vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte liktär, sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,

#### 8. Vägrat tillträde

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

#### 9. Skyldighet att 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,

#### 10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

#### 11. Olovliga åtgärder

om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som arges i § 37 första eller andra stycket.

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, 7-9 och 11

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp enligt punkt 3-5, 7-9 eller 11 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vickar rättelse.

### Punkt 1-6, 7-9 och 11

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-5, 7-9 eller 11 förverkad får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på den sådana grund om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvariga 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 ett 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 bostadsrättshavare – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgett 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 delgett underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadsäggenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket, på grund av sjukdom eller liknande oöfutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhyssning 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 avhyssning får meddelas tidligast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

### Punkt 3 och punkt 11

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp enligt punkt 3, om det är fråga om en bostadsäggenhet, eller enligt punkt 11, om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden 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 ett förhållande som avses i punkt 3 eller punkt 11.

### Punkt 7

Vid särskilt allvariga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadsäggenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvariga 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 förhållande. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning in till 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 Visa meddelanden

När meddelande enligt medan 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 nanthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsboer med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, på webbplats, genom brev eller e-post.

## SÄRSKILDA BESLUT

### \$ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomrätt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningssammans godkännande använda bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomrätt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besätta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens

hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inlektion eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomrätt.

### \$ 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 tomrätt,
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 beslutade 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 röslande.

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

### \$ 49 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska återstående tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättsläggenheternas insatser.



**HSB Bostadsrättsförening Annelund i Sollentuna**

Stadgar antagna vid föreningsstämmor 2023-12-06 och 2024-04-24

**Godkännes HSB Stockholm ekonomisk förening**



Dan Mattsson / enligt fullmakt



Cecilie Tengdow / enligt fullmakt

**Godkännes HSB Riksförbund ekonomisk förening**



Fred Åkesson / enligt fullmakt