

HSB BRF. SPEGELN I TÄBY BOENDEPÄRM

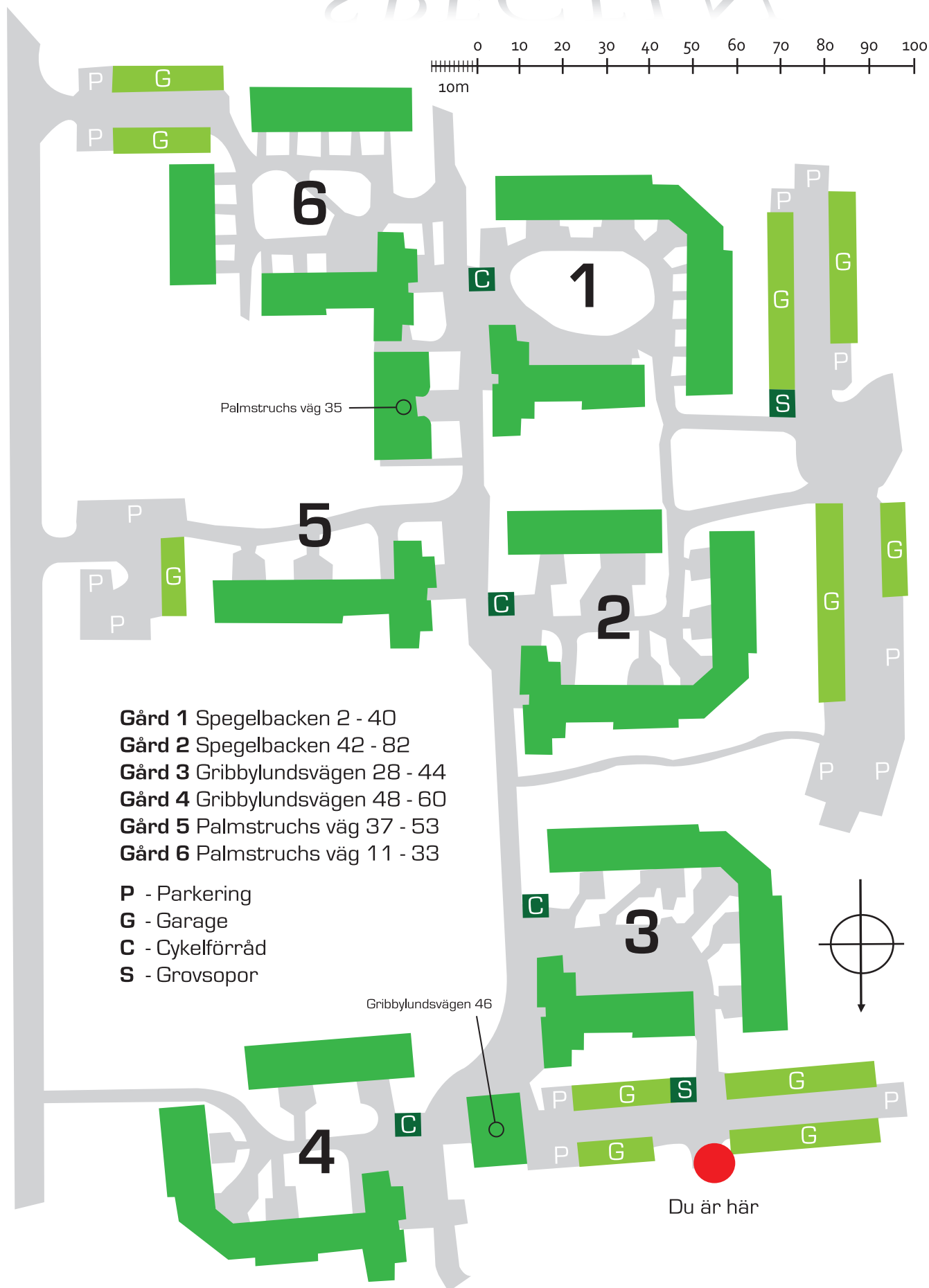
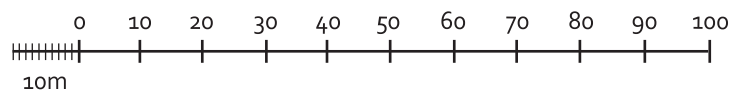


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPEGELN
SPEGELN



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SPEGELN



ORDNINGSREGLER

Var och en som bor i Spegeln ingår i en gemenskap

**Begär den hjälp som du behöver!
Ge den hjälp som du kan! Bidra till
att göra det trivsamt att bo i området.
Om du anser att en granne bryter mot
någon regel - börja med att prata med
henne eller honom!**

1. Värda lägenheten väl och begagna den med aktsamhet. Behandla föreningens gemensamma egendom på samma sätt. Anmäl fel på hissar, dörrar mm. Boendekostnaden blir lägre om alla är varsamma.

2. Visa hänsyn till dina grannar. Låt musik m.m. vara en angelägenhet bara för dig och dina gäster. Visa speciell hänsyn mellan 22.00 – 09.00.

3. Duscha och tappa upp badvatten kan du göra mellan 06.00 – 22.00. Undvik andra tider för att inte störa.

4. Det är tillåtet att borra, bila och spika i väggarna vardagar 07.00 - 19.30, lördagar, söndagar och helgdagsaftnar mellan 11.00 - 18.00, inte alls på allmänna helgdagar.

5. Använd någon av föreningens piskställningar för att piska mattor. På balkongen får du inte göra det.

6. Det är inte tillåtet att mata fåglar från din lägenhet eftersom det medför nedsmutsning och drar till sig råttor och andra skadedjur.

7. Att grilla med öppen eld (*dvs. kol och gasol*) på balkongen innebär brandfara och är inte tillåtet. Vid grillning på gräsmatta/uteplats stå minst sex till åtta meter från husfasaden, se till så att röken inte kommer in i luftintag och ventiler till lägenheterna. Elgrill får du använda på balkongen. Man får ej använda grill med öppen eld (*kol eller gas*) på eventuellt trädäck på uteplats på grund av brandrisk.

8. Rök inte på balkong eller uteplats om röken riskerar gå in i grannarnas friskluftsventiler. Rök heller inte i gemensamma utrymmen som tvättstugor, trappuppgångar, förråd eller hissar.

9. Placera inte mattor, cyklar, barnvagnar m.m. i trappuppgångar och portar. Det försvårar lokalvårdarnas arbete och kan bli till hinder vid brand. Det kan även innebära svårigheter för rörelsehindrade eller synskadade människor. Vill ni ha blommor på våningsplanen ska kruckorna stå på hjul och vara lätta att flytta, kruckor får ej vara av brännbara material.

10. Lägg inga tidningar, bindor, blöjor eller dylikt i toaletten så att det blir stopp och översvämning i din egen eller någon annans lägenhet.

11. Knyt ihop soppåsen ordentligt innan du slänger den i sopinkastet och är sopinkastet fullt gå till nästa inkast. Ställ INTE soppåsen på backen så fåglar och andra skadedjur kommer åt den. Lägg inte glas i sopnedkastet, utan gå till glascontainern med det.

12. Tidningspapper, buntat eller i papperskasse, läggs i behållare eller ställs längst in i tidningspappersrummet i höghusen. Kuvert, presentpapper, kartong, mm slängs i grovsoporna.

13. Grovsopor skall placeras i containern på Spegelbacken eller Gribbylundsvägen, ingång vid de större garagen. Observera att du inte får lämna miljöfarligt avfall (*bilbatterier, däck, färg, oljor mm*) där. Kör till någon miljöstation istället. Elavfall skall däremot läggas i de särskilda burarna som finns i grovsoprummen vid sidan om containern. Det finns även speciella behållare för förbrukade lampor, lysrör och batterier. I grovsoporna får ej slängas tidningar, glas, matrester eller livsmedelsförpackningar.

14. Matrester läggs i särskilda återvinningskärl i grovsoprummen för att bli biogas. Kontakta styrelsen för information om matavfallsinsamling och tillträde dygnet runt.

15. Om du har bil skall du hyra garageplats eller parkeringsplats. Besöksplatserna är avsedda för gäster i Spegeln och får inte användas av de boende.

16. Hundar och katter skall hållas kopplade och får inte rastas inom föreningens område.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPEGELN
23 EGENHETER

Forts. från föregående sida

17. Om värmeelementet är avstängt i närheten av ett öppet fönster vintertid kan det frysa sönder med svåra vattenskador som följd.

18. Vill du sätta upp egna antenner (*gäller även parabol*) för TV, radio eller dylikt utanför lägenheten krävs tillstånd från styrelsen. För att få tillstånd skall du dels ange ett behov av parabol som ej kan tillfredställas via föreningens kabel-TV-nät, dels skall monteringen ovillkorligen ske inne på balkong eller uteplats, parabol får ej monteras på byggnad eller plank. Tillstånd är tidsbegränsat till max två år, varvid tillståndet måste sökas på nytt.

19. De uteplatser som finns i anslutning till lägenheter i markplanet tillhör föreningen men bostadsrättsinnehavaren disponerar dessa platser och har skötselansvar för dem. Detta innebär att du tar hand om och sköter planteringar på uteplatser, och kan få åläggande att åtgärda eftersatt skötsel. Uteplatsen begränsas på baksidan av de korta vita plank som finns mellan lägenheterna, om det inte finns ett plank så omfattar uteplatsen området från husväggen och 2,1 meter ut. På entrésidan begränsas uteplatsen av husväggen och fram till eventuell häck eller där gång till den egna entrén börjar. Vid anordnande av trädäck på entrésidan får detta inte gå längre från husets yttervägg än till inre vägg på trädgårdsförråd (*gäller de femrumslägenheter som finns på gård 1 till 4*), eller till den yttre förrådsväggen (*gäller övriga marklägenheter*). Vid anordnande av trädäck på baksidan så begränsas detta till 2,1 meter från yttervägg, på gård 6 gäller trädgårdsförrådens yttre vägg.

Om du vill ändra något på uteplatsen skall styrelsen informeras, vid ändringar inom det ovan beskrivna området behövs inget tillstånd. I undantagsfall medges ändringar som går utanför detta om det inte inverkar menligt på föreningens ansvar för tillsyn och underhåll, eller innebär en nackdel för grannar. Om du vill genomföra en sådan ändring, till exempel bygga ett trädäck, så skall du samråda med berörda grannar innan du lämnar in en ansökan till styrelsen. Det är inte tillåtet att sätta upp staket annat än på eventuellt trädäck.

Ordnings regler tvättstuga

1. Tvättstugan får användas dagligen 07.00 - 22.30.
2. Du kan boka högst två tider åt gången.
3. Följ bruksanvisningarna för hur man använder tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.
4. Använda tvättpåse när du tvättar BH med bygel.
5. Mattor eller andra grova saker får inte tvättas i maskinerna, det är de inte gjorda för. Detta sätter även igen avloppet.
6. Färga inte textilier i maskinerna.
7. Mangla inte blöt tvätt. Det förstör valsen.
8. Städa och gör rent efter dig varje gång du har utnyttjat tvättstugan. Torka av samtliga maskiner och bord. Gör rent torktumlarfiltret och filter i torkskåp. Sopa och våttorka slutligen golvet.
9. Anmäl genast fel på maskinerna till felanmälan. Telefonnummer finns anslaget i tvättstugorna.
10. Barn och husdjur får inte vistas i tvättstugan.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPEGELN
2 BECERVA

Forts. från föregående sida

Trafikföreskrifter

Inom Brf Spegeln gäller Gångfartsområde enligt Vägtrafikförordningen. Detta innebär att fordon får framföras i max 8 km/h och parkeringsförbud råder på alla platser som inte är uppmärkta som parkeringsplatser. Alltså gäller förbud mot parkering av motorfordon inom området. Som parkering enligt Vägtrafikförordningen avses ”uppställning av fordon med eller utan förare, dock ej uppställning för på- eller avstigning eller på- eller avlastning av gods”.

Undantag från parkeringsförbud gäller:

1. För parkering på viss parkeringsplats som disponeras med hyresavtal med föreningen som grund.
2. För besökare beträffande sådan parkeringsplats som genom skylt angivits vara avsedd för besökare och efter erlagd avgift; besöksplats får inte användas av den som bor eller stadigvarande arbetar inom området. P-tillstånd kan erhållas från styrelsen. Observera att P-tillstånd enbart gäller på uppmärkta besöksparkeringsplatser, parkering med

P-tillstånd inom föreningens område i övrigt är ej tillåtet, undantaget är arbetsfordon för entreprenör som utför arbete för föreningens räkning.

3. För parkering av fordon som används i väghållningsarbete inom området, av polis i tjänstutövning eller av brandkår vid räddningstjänst samt i de fall i övrigt som anges i Vägtrafikförordningen.

Tillfällig parkering för i- och urlastning av tunga varor till lägenheterna samt för att hjälpa rörelsehindrade är tillåten. Likaså är det tillåtet att köra in för lastning vid av- eller inflyttning. Tänk på att bilen snabbt ska kunna flyttas när utryckningsfordon måste komma fram. Tänk på att om bilen står parkerad utan att det pågår någon aktivitet vid den i mer än 6 minuter så kan du erhålla en parkeringsbot, detta enligt utslag i Högsta Domstolen.

Regler för tillfälliga parkeringstillstånd

Tillfälliga parkeringstillstånd kan delas ut av därför utsedd medlem i styrelsen enligt följande regler:



BOSTADS RÄTTSFÖRENINGEN
SPEGELN
23 BECEVA

UNDERHÅLL AV LÄGENHET

Vem ska underhålla bostadsrättslägenheten?

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet av den egna bostaden medan bostadsrättsföreningen ansvarar för resten. Detta gäller även uteplats, förråd och dylikt om sådant ingår i upplåtelsen. Eftersom gränsdragningen ibland kan vara svår att göra har här gjorts en mera detaljerad genomgång av sådant i bostaden som behöver underhållas. Det ska dock poängteras att det som behandlas i denna dokumentation är ansvarsfördelningen vid normalt underhåll och reparation. Ansvarsfördelningen kan bli annorlunda när det är fråga om reparationer efter en skada.

Vad gäller underhållsansvaret för utrustning, installationer mm som tillförs bostaden utöver grundstandard genom tillval vid inflyttning eller senare är huvudprincipen den att detta ansvar åligger bostadsrättshavaren. De grundläggande reglerna för hur ansvaret fördelas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren finns i bostadsrättslagen och i föreningens stadgar.

Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet är att han dels ska vidta de reparationer som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Bostadsrättshavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer så att lägenheten hålls i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller i bostadsrättsföreningens stadgar utan får bedömas utifrån en allmän värdering med hänsyn till husets ålder mm.

Som framgår av stadgarna, svarar föreningen - bortsett från målning - för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer. Föreningen ansvarar även för de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som den har försett lägenheten med. Reparationer efter brand eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren för endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom. Samma ansvar har bostadsrättshavaren för någon som han inrymt i sin lägenhet eller för någon som där utför arbeten för hans räkning.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller ansvaret endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iaktta. I denna vägledning har angivits att bostadsrättshavaren ansvarar för ytskikten i lägenheten. Det ska observeras att bostadsrättshavaren enligt stadgarna ansvarar för golv, väggar och tak. Någon begränsning till ytskiktet finns således inte i stadgetexten.

I samband med större underhålls- och ombyggnadsåtgärder kan bostadsrättsförening åta sig att på föreningens bekostnad utföra vissa underhållsåtgärder som normalt åligger bostadsrättshavaren. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämman.

I tabellen på följande sidor kan utläsas vem som ansvarar för vad. (Brh = bostadsrättshavaren; Brf = föreningen)



BOSTADS RÄTTSFÖRENINGEN
SPEGELN
2023

Byggnadsdel	Bostadsrätts-havarens ansvar	Föreningens ansvar	Anmärkning
Balkong			
Målning av ut- och insida på balkongfront		●	
Målning av balkonggolv- och tak	●		
Glas på inglasad balkong/altan	●		
Vädringsställning och beslag	●		
Odlingslåda	●		
Uteplats			
Grönytor invid uteplats för marklägenhet	●		För marklägenhet gäller att bostadsrättshavaren ansvarar för jord och växter kring uteplatsen
Ytterdörr			
Dörrblad, karm och foder	●		
Ytbehandling, utsida		●	
Ytbehandling, insida	●		
Låscylinder, låskista och beslag	●		Vid byte av cylinder tillser Brh att föreningens låsschema följes
Handtag och beslag	●		
Ringklocka	●		
Brevinkast och namnskylt	●		Ändring av namnskylt ansvarar Brf för
Tröskel och tätningslist	●		
Porttelefon		●	Bostadsrättshavaren svarar för separat telefon i lägenheten
Golv			
Ytbehandling, ytbeläggning	●		Med ytbeläggning i våtrum avses exempelvis golv- eller väggmatta, keramiska plattor med bakomliggande tätskikt. Vid vattenskada i våtrum gäller särskilda regler.
Väggar i lägenhet			
Innerväggar inkl. tapeter, målning eller annan ytbeläggning	●		För våtrum gäller samma anmärkning avseende målning eller annan ytbeläggning som under Golv ovan
Inre ytskikt av "yttervägg"	●		
Innertak i lägenhet			
Ytbeläggning och ytbehandling	●		
Fönster och fönsterdörr			
Invändig målning av fönsterdörr, tröskel, karm och båge samt mellan bågar	●		
Fönsterdörr och fönsterglas	●		
Yttre målning		●	
Karm, båge och tröskel		●	
Spanjolett med handtag, beslag	●		

Byggnadsdel	Bostadsrätts-havarens ansvar	Föreningens ansvar	Anmärkning
Fönsterbänk	●		
Tätningslist	●		
Persienn och markis	●		
VVS-artiklar m.m.			
Tvättställ och bidé	●		
Blandare, kall- och varmvatten-armaturer, dusch, duschslang, vattenlås, bottenventil, packning	●		
WC-stol	●		Gäller porslin och sits
WC-stol		●	Anordningar för vattentillförseln
Badkar och duschkabin	●		
Tvättmaskin och torktumlare	●		
Torkskåp med inredning	●		
Tvättbänk och tvättlåda	●		
Ventilationsdon	●		Från- och tilluftsventiler. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter
Vattenradiator med ventil och termostad		●	Bostadsrättshavaren svarar för målning
Kall- och varmvattenledning	●	●	Synliga ledningar ansvarar Brh för. Dolda ledningar ansvarar Brf för
Avloppsledning med golvbrunn och sil, inklusive avloppsrensning		●	Flytt av avlopp eller installation av ny golvbrunn vid renovering ansvarar bostadsrättshavaren för
Klämring	●		(För fixering av golvmatta till golvbrunn)
Rensning av vattenlås och golvbrunn		●	Bostadsrättshavaren ansvarar för normal rengöring
Köksutrustning	●		
Diskmaskin	●		
Diskbänksbeslag av plåt	●		
Kyl- och frysskåp	●		
Spis och mikrovågsugn	●		
Köksfläkt och spiskåpa	●		Byte och rengöring av filter åligger bostadsrättshavaren. Vid byte av fläkt eller kåpa skall bostadsrättshavaren inhämta styrelsens tillstånd. Se vidare Policy för inre underhåll.
Lägenhetsförråd m.m.			
Fristående förråd samt källar- och vindsförråd som tillhör lägenhet	●		Särskilda regler för källarförråd i skyddsrum, i övrigt samma bestämmelser som för lägenheten
Gemensamt soputrymme		●	
Nätväggar i förråd		●	

Byggnadsdel	Bostadsrätts-havarens ansvar	Föreningens ansvar	Anmärkning
Elartiklar			
E1 central och elledning i lägenhet	●		
Belysningsarmatur, eluttag och strömbrytare	●		
Byte av säkring	●		Brf ansvarar för byte av huvudsäkring.
Motorvärmarruttag		●	
Övrigt			
Inredningssnickerier, innerdörrar, socklar, foder och lister	●		
Kryddställ	●		
Badrumsskåp	●		
Klädhylla	●		
Armaturer till köks-, badrums- och toalettbelysning	●		
Invändig trappa i lägenhet	●		
Gardinstång och torkställning	●		

Mer detaljerade bestämmelser framgår av 7 kapitlet i bostadsrättslagen (1991:614) och av föreningens stadgar. Nedan följer ett utdrag ur lagen avseende bostadsrättshavarens ansvar.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

7kap 12 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra-femte styckena. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

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

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

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

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

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Lag (2003:31).



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPEGELN
250000

INFORMATION FRÅN A-Ö!

Information till oss som bor i Brf Spegeln

Andrahandsupplåtelse

Styrelsen är restriktiv när det gäller att bevilja andrahandsupplåtelser. Som skäl godtas t.ex. beordrat arbete eller studier på annan ort. Styrelsen kan godkänna uthyrning på högst ett år.

Om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand måste du begära tillstånd av styrelsen. Av din ansökan skall framgå skälet till uthyrningen och hur länge den skall pågå. Ange namn, personnummer, telefonnummer till arbete och hem på andrahandshyresgästen.

Tänk på att du måste utforma andrahandskontraktet på ett sådant sätt att du inte går mist om rätten till lägenheten.

Viktigt! Om du hyr ut din lägenhet utan styrelsens tillstånd, riskerar du att förlora den enligt § 37 och 42 punkt 2 i Bostadsrättslagen.

Ansökningsblankett finns att rekvidrera från ekonomiförvaltaren, eller laddas ner från Brf Spegeln hemsida.

Balkong

Funderar du på att måla om golv, väggar och tak på balkongen? Skulle du vilja glasa in balkongen? Ta kontakt med förvaltaren vid den här typen av ändringar. Han kan tala om vilka regler som gäller och ge dig råd och tips.

På balkongen får du:

- hänga tvätt under kanten på plåten,
- ha blomlådor innanför räcket,
- montera parabolantenn innanför balkongräcket, om tillstånd erhållits från styrelsen.

Du får inte:

- grilla med öppen eld
- mata fåglar, piska mattor och dylikt (gäller även i fönster),

Bastu

Finns på Palmstruchs väg 33 (ingång gaveln mot Palmhuset). Bokas via föreningens bokningstavlor. Det utgår en brukaravgift om 20 kronor per bastubad, separat räkning på detta kommer ett par gånger per år. Passen är två timmar per bokning. du kan boka två pass efter varandra.

Besöksparkering

Markerade besöksparkeringar finns vid infarterna till området. Antalet är tyvärr mycket begränsat och endast till för besökare. Spegeln medlemmar måste hyra garageplats eller P-plats och får inte använda besöksparkeringsplatserna annat än i undantagsfall och då krävs parkeringstillstånd. *Se vidare ordningsregler, trafikföreskrifter.*

Borrmaskin

Du kan få låna en slagborrmaskin av föreningen, tag kontakt med någon ur styrelsen, deposition om 200 kr återfås vid återlämning. Borra på sådana tider att du inte stör dina grannar *(se ordningsregler om tiden).*

Bredband

Föreningen är sedan flera år ansluten till bredband via Bredbandsbolaget, från den 1 januari 2007 ingår avgiften för bredband och den fasta avgiften för telefon via bredband i årsavgiften. Du betalar bara anslutningsavgifter och trafikavgifter för telefon (plus eventuella extratjänster).



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPEGELN
23 EGETA

Cyklar

Cykelrum finns vid entrén i höghusen samt i 4 separata hus på gårdarna. Du får ej ställa cyklar i entréerna, på trapplanen eller i barnvagnsrummen. Det försvårar lokalvårdarnas arbete och kan bli till ett hinder vid en brand samt skadar inredningen.

Enhetsmätning el

Föreningen har infört enhetsmätning av el vilket innebär att föreningen upphandlar el och medlemmen betalar sedan till föreningen den faktiska förbrukningen. Faktureringen av den faktiska förbrukningen kommer på månadsavgiftsavin och betalas i efterskott. Vid försäljning skall avräkning ske, be mäklaren kontakta föreningen för en avläsning och beräkning av vad säljarens utestående förbrukning är.

Felanmälan

Aktuella kontaktuppgifter för felanmälan finns på sidan med kontaktuppgifter.

Observera att det kan vara olika entreprenörer som sköter om olika typer av fel, detta finns i så fall angivet på sidan med kontaktuppgifter. Uppdatering av dessa sker löpande och finns alltid på sista sidan av föreningens informationsblad, spara detta tills nästa utgåva kommer ut för att alltid ha aktuella uppgifter till hands.

Flyttning

När du flyttar ska föreningens förvaltare besiktiga lägenheten. Du är skyldig att i god tid boka en tid för detta.

Förvaltare

Föreningens förvaltare leder fastighetsskötarnas arbete. Han ser till att de beslut som styrelsen har fattat genomförs. Förvaltaren har egen beslutsrätt i vissa frågor, t ex inköp av förbrukningsmateriel.

Förvaltaren kan hjälpa dig med det mesta – eller hänvisa dig till rätt person.

Kontaktuppgifter för vår förvaltare finns på sidan med kontaktuppgifter.

Garage- eller P-plats

Om du har bil skall du antingen hyra en garageplats eller en P-plats. Det är inte tillåtet att hyra ut en garageplats eller P-plats i andra hand. Den som har motorvärmarsladd får absolut inte låta den sitta kvar i uttaget. Detta kan medföra livsfara, speciellt för små barn. Du är skyldig att hålla rent

och snyggt i ditt garage eller på din P-plats.

I mån av tillgång kan medlem få hyra högst två platser.

Grovsopor

Släng grovsopor i containern i grovsoprummet vid vändplan på Spegelbacken eller vid garagen på Gribbbylundsvägen med infart från centumparkeringen (högra delen av garagelängan).

I grovsoprummen kan Du också slänga elavfall, lampor och batterier i särskilda behållare. Kontakta någon i styrelsen om det är fullt i containern eller om det är stökigt i grovsoprummet.

OBS! Ställ inte grovsopor i källargångarna.

Det vållar otrivsel och innebär extra kostnader. Ställ inte bilbatterier, däck, färg, oljor eller annat miljöfarligt avfall i grovsoprummet. Ta med dessa till någon miljöstation, t ex Statoil på Marknadsvägen eller OK Näsbydal. Miljöfarligt avfall hämtas inte av sopbilen. Vid Gribbbylunds centrum finns glascontainer och återvinningsstation för förpackningar.

Inre fond

Varje lägenhet har en inre reparationsfond som är avsedd för målning, tapetsering, byte av spis osv. Behållningen kan avläsas av specifikationen som följer med avierna för månadsavgiften vilka sändes ut en gång i kvartalet. Enligt ett stämmobeslut gör vi för närvarande inga avsättningar till inre fonden.

Vill du göra uttag kontaktar du lägenhetsadministrationen på HSB Stockholm, 010-442 11 00.

Jour

Ring 08-657 77 22 om du upptäcker fel som kräver omedelbart ingripande och Felanmälan har stängts. Observera att vi blir debiterade höga avgifter för uttryckningar, som du i vissa fall personligen får stå för.

Kabel-TV

Föreningen är ansluten till Com Hems Kabel-TV. Vilka kanaler som ingår framgår av anslag på föreningens anslagstavla och hemsida. Tag kontakt med Com Hem om du önskar fler kanaler, det behövs abonnemang och dekoder för att ta emot en del kanaler.

Observera att kortavgiften ingår i det avtal som föreningen har varför du skall få denna i rabatt vid avtal med Com Hem.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPEGELN
23 EGETA

Lekplats

Ring förvaltaren om du upptäcker att något i lekparkerna blivit skadat. Vänd dig till styrelsen om du har förslag till förbättringar av lekplatsernas utrustning mm.

Lägenhetsförråd

Finns till alla lägenheter och är placerade i höghusen. Förråden som hör till lägenheterna ligger dels i källarplanet, skyddsrummet, dels på plan 4 i höghusen.

Alla förråd skall vara märkta med lägenhetsnummer. Även om du för tillfället inte använder förrådet bör du sätta lås på det, annars riskerar du att någon annan lägger beslag på det.

Extra förråd finns ibland att hyra. Kontakta styrelsen.

Om någon använder ett förråd utan lov, har förvaltaren rätt att klippa låset och ta ut avgift för magasinering.

Lägenhetspärm

I den finns information om hur man bor i bostadsrätt. Samla utdelad information som denna i pärmen.

Vid överlåtelse av lägenheten skall pärmen lämnas till köparen.

Mattpiskning

Mattpiskning eller mattskakning får ej ske ovanför någons balkong eller uteplats. Använd piskställningarna vid Spegelbacken och Gribbbylundsvägen 44.

Motorcyklar och mopeder

Motorcyklar och mopeder får framföras inom området med samma begränsning som gäller övriga motorfordon. De får inte ställas i trapphus, källargångar eller förråd beroende på brandfaran. Kontakta styrelsen för att hyra plats i speciellt MC förråd.

Månadsavgiften

HSB Stockholm sköter avisering av månadsavgifter. Inbetalning skickas ut för tre månader i taget.

Månadsavgiftens storlek bestäms av styrelsen med utgångspunkt från en budget över det kommande årets förväntade intäkter och kostnader.

Ring HSB Stockholm om du vill att avgiften ska betalas med hjälp av autogiro. På så vis behöver du aldrig riskera att missa någon inbetalning.

Viktigt! Det finns ett samband mellan månadsavgifter och skadegörelse. Var aktsam – bo biligare! Tänk även på vattenförbrukning och värme. Tänk på att en för sent inbetald månadsavgift kan innebära att din bostadsrätt blir förverkad, dvs. du förlorar din bostadsrätt och därmed rätten att bo i föreningen.

Ordningsregler

Ordningsregler fastställs av styrelsen. De återges i sin helhet i början av häftet samt i vissa lokaler där speciella ordningsregler finns uppsatta. Bryter man mot ordningsreglerna riskerar man förlora sin bostadsrätt.

Organisation

Bostadsrättsföreningen Spegeln är en självständig juridisk person vars firma enligt stadgarna är HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby. Föreningen bildades 1989 och föreningsstämma hålles vanligen under april-maj och är det högsta beslutande organet i föreningen. Alla medlemmar har lika rösträtt – en röst per bostadsrätt. Stämman väljer styrelse, revisor och valberedning.

Den som vill ändra något i föreningen kan lämna en motion till stämman. En motion kan behandla vad som helst och vara handskriven, det enda kravet är att den innehåller ett förslag till beslut som stämman kan ta ställning till. Motionerna skall lämnas till styrelsen före mars månads utgång.

Vanligen ordnar styrelsen ett informationsmöte på hösten för att ge medlemmarna tillfälle att diskutera viktiga frågor i föreningen och ta del av aktuell information.

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Stockholm och HSB Stockholm är medlem i bostadsrättsföreningen. HSB Stockholm sköter föreningens ekonomiska förvaltning. Det innebär att man uppbär månadsavgifter, bokför, upprättar budgetförslag, gör bokslut osv.

Genom medlemskapet i HSB Stockholm och HSB Stockholms medlemskap i HSB Riksförbund kan bostadsrättsföreningen utnyttja HSB: s samlade resurser och kunskaper.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPEGELN
25 EGEVA

Pappersåtervinning

Kommunen ombesörjer hämtning av papper. Under juli månad genomförs bara en hämtning. Lägga tidningar i papperskassar eller knyt ett snöre runt dem. Ställ ditt pappersavfall, inget annat material, i tidningspappersrummet som finns vid entrén till höghuset. Observera att kartong skall slängas i grovsoprummet, eller i återvinningsbehållarna vid Gribbbylunds centrum.

Portar

Portarna är alltid låsta. För passage krävs nyckeltagg. Vid besök använd porttelefonen. Du som tar emot besök trycker 5 på din telefon för att öppna porten. Släpp inte in personer som du inte känner.

Revision

Revisorerna granskar styrelsens arbete och föreningens räkenskaper. En revisor och en revisorssuppleant väljs av stämman - vanligen medlemmar i föreningen. Därutöver har föreningen en godkänd revisor.

Stadgar

Anger hur föreningen och boendet skall bedrivas.

Styrelse

Styrelsen består för närvarande av åtta ordinarie ledamöter och en suppleant. En av de ordinarie ledamöterna och en suppleant utses av HSB Stockholm. Övriga i styrelsen väljs på stämman. Mandattiden är i regel två år. Valet går till så att hälften av styrelsemedlemmarna väljs vartannat år.

Styrelsen sammanträder ungefär en gång i månaden, utom i juli.

Ta kontakt med någon i styrelsen om du har frågor, kritik eller förslag. På porttavlan står det vem som är ordförande, vice ordförande, sekreterare mm.

Städning

Städning i entréer, trapphus, källargångar, tvättstugor, hissar och cykelrum utförs av extern städpersonal.

Utomhus städar personal från föreningens markentreprenör och fastighetsskötaren städar även skyddsrum och vindar. Vänd dig till förvaltaren om du har några frågor om städningen.

Taxiplatser

Finns på Spegelbackens infart vid vändplanen, Gribbbylundsvägen 60 och vid garagelängorna, Palmstruchs väg 19 samt vid Palmstruchs väg 37.

Trafik

Inom större delen av Brf Spegeln gäller Gångfartsområde enligt Vägtrafikkförelördningen. Detta innebär att motorfordon får framföras i max 8 km/h (den hastighet en gående går med) och dessutom råder parkeringsförbud. Syftet med dessa stränga regler är att bidra till en säker och trivsamt miljö. Även mopeder räknas som motorfordon.

Undvik dock all onödig trafik inom området. Du får självklart köra fram till porten om du har tung last eller skall skjutsa någon som är rörelsehindrad.

Trädgård

Var rädd om planteringar, gräsmattor och övriga gemensamma uteplatser. De är till för allas trevnad.

Varje vår och höst samlas vi för underhåll av våra gårdar och städa av hela området. På detta sätt sparar vi också en del pengar åt föreningen och därigenom åt oss alla.

Tvättstugor

I alla höghus finns en tvättstuga i entréplanet. För bokning av tvättid krävs att du har en nyckelbricka. Bokning kan ske antingen på Internet eller på den informationstavla som finns i varje trapphus. Om du väljer att boka på informationstavlan så hålls nyckelbrickan mot avläsningszonen på tavlan och då kommer automatiskt innevarande veckas schema upp. Du bokar genom att peka på önskad tid på skärmen. Du kan boka högst två tvättider åt gången.

OBS! Det är endast den som har bokat tid som har tillträde till tvättstugan. Det innebär att du måste tömma alla maskiner och städa innan din tid tar slut.

I tvättstugan finns anslag med bruksanvisningar för maskinerna. Om du är tveksam om hur något fungerar i tvättstugan - fråga en granne eller förvaltaren!

Underhåll i lägenheterna

Huvudregeln är att varje medlem är ansvarig för underhållet av sin egen lägenhet. Förvaltaren hjälper till med t ex: **byte av packningar** (om standard), **rensning av avlopp, reparation av radiatorer** **ytbehandling av lägenhetsdörrens och fönstrens utsida**. I dessa fall svarar föreningen för arbetet och kostnaderna. Du kan anlita Förvaltarens personal för vissa reparationer/ändringar i Din lägenhet. Förvaltaren kan ge upplysning om aktuella priser för material och arbete.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPEGELN
23 EGENA

När personalen gjort en reparation/ändring, som du själv skall stå för får du en faktura från Förvaltaren. Det är viktigt att du granskar fakturan och gör eventuella anmärkningar inom 8 dagar.

Utelåst

Ta kontakt med AB Täby Lås mån-fre 08.00 - 17.00 om du har låst dig ute. Telefonnummer 08-758 36 00. Övriga tider Låsjouren vx 08-660 26 60. **OBS! Du får själv stå för kostnaderna.**

Uteplatser

De uteplatser som finns i anslutning till lägenheter i markplanet tillhör föreningen men bostadsrättsinnehavaren disponerar dessa platser och har skötselansvar för dem. Detta innebär att du tar hand om och sköter planteringar på uteplatser och kan få åläggande att åtgärda eftersatt skötsel. Uteplatsen begränsas på baksidan av de korta vita plank som finns mellan lägenheterna, om det inte finns ett plank så omfattar uteplatsen området från husväggen och 2,1 meter ut. På entrésidan begränsas uteplatsen av husväggen och fram till eventuell häck eller där gång till den egna entrén börjar. Vid anordnande av trädäck på entrésidan får detta inte gå längre från husets yttervägg än till inre vägg på trädgårdsförråd (*gäller de femrumslägenheter som finns på gård 1 till 4*), eller till den yttre förrådsväggen (*gäller övriga marklägenheter*). Vid anordnande av trädäck på baksidan så begränsas detta till 2,1 meter från yttervägg, på gård 6 gäller trädgårdsförrådens yttre vägg.

Om du vill ändra något på uteplatsen skall styrelsen informeras, vid ändringar inom det ovan beskrivna området behövs inget tillstånd. I undantagsfall medges ändringar som går utanför detta om det inte inverkar menligt på föreningens ansvar för tillsyn och underhåll, eller innebär en nackdel för grannar. Om du vill genomföra en sådan ändring, till exempel bygga ett trädäck, så skall du samråda med berörda grannar innan du lämnar in en ansökan till styrelsen. Det är inte tillåtet att sätta upp staket annat än på eventuellt trädäck.

Ventilation

Luften i lägenheterna förnyas genom att den sugas ut ur badrum, duschrum, klädkammare och kök. Frisk luft släpps in genom springventilerna i några av rummen och när man vädrar genom fönster och balkongdörr. Det är viktigt med god ventilation bl a för att få bort fukt i badrum och duschrum. Se till att ventilerna alltid är öppna och rengjorda.

Vid misstanke om fukt och mögel, kontakta omgående förvaltaren.

Tänk på att rök och os från grillning och rökning kan sugas in i lägenheterna via friskluftsintagen och vålla obehag, främst för boende med allergier och andra luftvägsproblem. Som alltid gäller det att visa hänsyn till sina grannar.

Viktigt! Se till att filtret i köksfläkten och över fönstren är rena. Se till att damm i ventilerna ej hindrar luftflödet i badrum/duschrum/klädkammare.

Viktigt! Det är inte tillåtet att byta ut spisfläkt/spiskåpa utan tillstånd från styrelsen, reparation där det är möjligt står föreningen för.

Värme i lägenheterna

Föreningen följer Boverkets norm som säger att det skall vara mellan 20 och 23 grader på dagen och 18 på natten i lägenheterna. Ring till Förvaltaren om du anser att det är kallare i din lägenhet. Då mäts temperaturen noggrant och förvaltaren kan besluta om tätning av fönster, justering av radiatorer, utbyte av radiatorer mm.

I vissa rum finns en rund ventil ovanför fönstret och det är viktigt att den är öppen och att filtret hålls rent. Ventilerna ger kontrollerad luftväxling och höjer temperaturen.

Om du vill ha svalare i lägenheten kan du själv reglera värmen med radiatorventilerna. Experimentera dig fram till hur ventilen skall stå för att ge lagom temperatur. Om du vrider ner värmen från maxläget behövs en liten ändring för att ge en stor värmeminskning. Det beror på att ventilerna fungerar enligt en logaritmisk skala.

Ytterväggar

Det är inte tillåtet att fästa något på ytterväggarna utan tillstånd från styrelsen, detta gäller exempelvis parabol, markiser och liknande.

Årsredovisning

Årsredovisningen skall vara klar senast 14 dagar före stämman och delas då ut till alla boende. Där redovisas föregående års ekonomi och vad som har hänt i föreningen. Den innehåller även upplysningar om styrelsens planer, aktuella ombyggnader, budget mm.



BOSTADS RÄTTSFÖRENINGEN
SPEGELN
2017



ATT TÄNKA PÅ NÄR DU FLYTTAR

Här är några punkter att tänka på för att undvika stress och onödiga fel. Aktuella telefonnummer mm finns på kontaktlistan på baksidan av infobladet.

- ☐ **1. Besiktning**
Kontakta förvaltaren för att boka tid för lägenhetsbesiktning före flyttning.
- ☐ **2. Uppsägning**
Om ni hyr garage, p-plats eller extra förråd blir dessa automatisk uppsagda till månadsskiftet efter överlåtelsedag, för frågor om hyreskontrakt m.m. kontakta HSB lägenhetsadministration.
- ☐ **3. Nycklar**
Om du har nycklar till garage, extra förråd i annan byggnad och liknande så skall dessa lämnas till styrelsen vid avflyttning. Nyckelbrickor ska också lämnas till styrelsen vid utflyttning då den som flyttar in kvitterar ut egna brickor.
- ☐ **4. Abonnemang**
Om du har abonnemang på bredband, telefoni och/eller kabel-tv kontakta respektive leverantör för att säga upp dessa eller flytta dem till nya bostaden. Även om du inte betalar något för bredband så har du ett avtal med bredbandsbolaget som måste sägas upp.
- ☐ **5. Avräkning**
Kontakta mäklaren i god tid före avflyttning så att mäklaren kan få underlag för avräkning av förbrukad el fram till utflyttningen.
- ☐ **6. Flyttstäda**
Flyttstäda ordentligt! I 80 procent av alla försäljningar är städningen det som parterna är oense om. Glöm ej att städa ut förråd och ev hyrt garage, p-plats och extraförråd.
- ☐ **7. Lägenhetspärm**
Gå igenom lägenhetspärm och städa bort gammal information. Pärm överlämnas till den nya bostadsrättshavaren.

Vi hoppas att ni skall trivas i er nya bostad och tackar er för er tid i Spegeln.

/Styrelsen

BASTUREGLER

Att tänka på när du bokar bastun

Uppförande

För allas trivsel, men också för hygien i bastun så skall alla som använder bastun tänka på följande:

- Skor lämnas på mattan innanför ytterdörren.
- Obligatorisk dusch innan varje bastubad.
- Obligatorisk användning av sittunderlägg/handduk i bastun och andra sittutrymmen.
- Endast rent vatten på stenarna i bastuaggregatet.
- Inga kläder i bastun.
- Mat, godis och dryck lämnas utanför bastun.
- Inga glasflaskor i bastun eller duschrummet.
- Det är av allergiskäl inte tillåtet att använda dofteffekter och liknande.

Bokning

Bokning sker via föreningens bokningstavlor. Varje bastubad debiteras med 20 kronor i efterskott på särskild faktura. Före bokningen startar bastuaggregatet med föregående användares temperatur. När du bastat klart, återställ temperaturen till 85 grader. Bastun bokas i pass om två timmar och man får boka två pass åt gången.

Städning

Efter bastubad skall alla:

- Avsätta tid för städning innan bastutiden är slut så att nästa användare inte behöver vänta.

- Stäng av aggregatet med klarknappen och öppna dörren för vädring
- Städa bastu, dusch och omklädning.
- Efter bastubad rengör och torka bastulavar, tvättställ, speglar och golv (vid behov avspolas lavar och golv med slangen).
- Skrapa överflödigt vatten ner i avloppen.
- Sopa samtliga golv innan ni lämnar lokalen.
- Inga flaskor eller burkar eller sopor får lämnas i lokalen.
- Stäng dörren till bastun så nästa användare får en varm bastu.
- Töm alltid vattenhinken och lämna den upp och ner på bänk.

Ansvar

Den som har bokat bastun har fullständigt ansvar över sitt och sina gästers uppförande och även eventuellt uppkomna skador på bastun. Skador skall anmälas till styrelsen.

Då regler inte följs eller förargligt beteende uppmärksammas kan man förlora rätten att utnyttja bastun.

Medlem i föreningen måste alltid delta vid bastubad. Med medlem avses även sambo, make eller maka, samt barn boende på samma adress med ålder över 18 år.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SPEGELN
25 EGETA

BRANDVARNARE

Anmälan om installerad brandvarnare i bostadsrätt i HSB Brf Spegeln i Täby

Krav på brandvarnare

Att det måste finnas brandvarnare i befintliga bostäder grundas på 41 § räddningstjänstlagen (1986:1102). Denna paragraf förtydligas i ett beslut från Räddningsverket den 2 november 2002 i allmänna råd och kommentarer om brandvarnare (Meddelande från Räddningsverket 2001:1).

Enligt detta beslut skall varje bostad vara utrustad med en fast installerad och fungerande brandvarnare för tidig varning vid brand.

Placering

Brandvarnare skall vara placerad i tak utanför sovrum – lämpligen i hallen. Finns flera våningar

bör det finnas minst en brandvarnare per våningsplan. Avståndet till närmaste vägg skall vara minst 50 cm. Det är bostadsrättshavarens skyldighet att tillse att brandvarnaren är av godkänd typ och att batterierna byts minst en gång per år.

Vid försäljning av bostadsrätten är det säljarens skyldighet att tillse att köparen övertar befintliga brandvarnare eller anskaffar nya. En brandvarnare beräknas ha en livslängd på ca 10 år, varför den behöver bytas med högst 10 års intervall.

Bostadsrättsföreningen har rätt att kontrollera brandvarnarens funktion och montering.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPEGELN
25 EGETA

Instruktionen gäller för: Spiskåpa CPA(P,R), frånluftsfäkt JBDB och kontrollventiler KGE(A,B)-1
Ventilationssystem i bostadshus skall alltid vara i drift. Vid helt avstängd ventilation kan fukt- och kondensskador uppstå i byggnad, kanalsystem och fäkt. Härvid kan garantivillkoren påverkas.

Skötsel

Kåpa och skärm avtorkas med fuktig trasa.
Fettfiltret tvättas (normalt en gång per månad) i varmt vatten eller diskas i maskin.
Strypdonet (luftspjäll) tvättas någon gång per år i varmt vatten.
OBS! Skruva ej isär strypdonet vid rengöring.

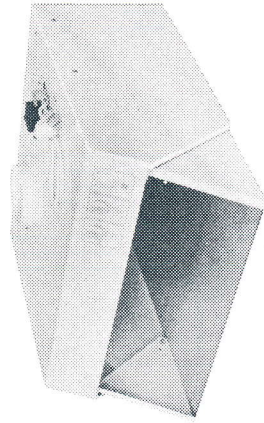


Fig. 1

Inställning av reglagevred

Normalventilation (Grundventilation)	Reglering av luftspjäll	Belysningsströmbrytare	Reglering av fläktvarvtal
Vid matlagning. Köksdörrar och fönster bör vara stängda och kåpan skärm vara nedfällad. 1) Avbildat vred visar utförande med timer. När vredet vrids medurs till stopp är gångtiden ca 1 timme.	Stängt	Från Till	Medium
Miniventilation vid t. ex. längre tids bortovaro.	Öppet ¹⁾		Max.
	Stängt		Min.

Borttagning av fettfilter

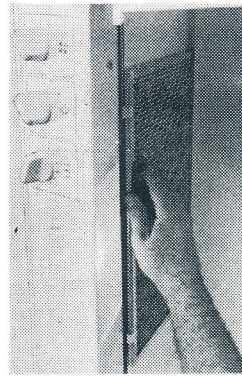


Fig. 2

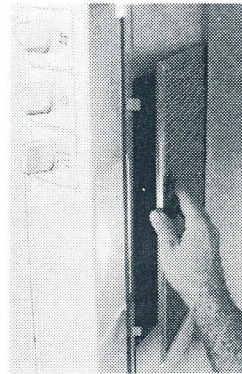


Fig. 3

BRUKSANVISNING

Borttagning av strypdon (luftspjäll)

1. Skjut låshaken åt höger.
2. Fatta strypdonet enl. fig. 5 och tryck det mot spiskåpens baksida.
3. Dra strypdonet åt vänster så att det lossnar från hållaren.
4. Koppla ur excenterstången från strypdonets arm, se fig. 6.

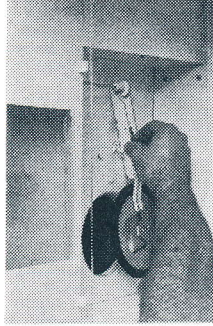


Fig. 5

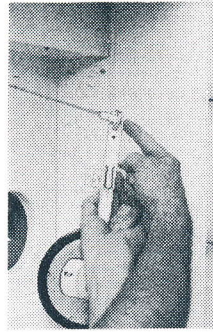


Fig. 6

Lampbyte

CPAP: Matt kronljuslampa, 40 W, sockel E 14
CPAR: Kompaktljusrör, 9 W, sockel G 23.

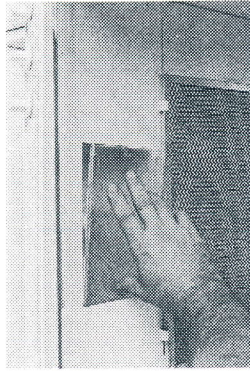


Fig. 4

Rengöring av fläkt

Rengör fläkthjulet vid behov, dock minst en gång per år. Ett smutsigt fläkthjul kan ge upphov till vibrationer och högt ljud, samt ökar risken för lagerskador i fläktmotorn.

Gör på följande sätt:

- A. Bryt strömmen genom att dra ut stickproppen.
- B. Lossa locket från fläkthjulet genom att öppna snabblåset, och lyft av locket.
- C. Lyft ur fläkthjulet.
- D. Dra ut fläkthjulet.
- E. Rengör fläkthjulet och fläktkåpa med varmt vatten tillsatt med handdiskmedel. Torka delarna.

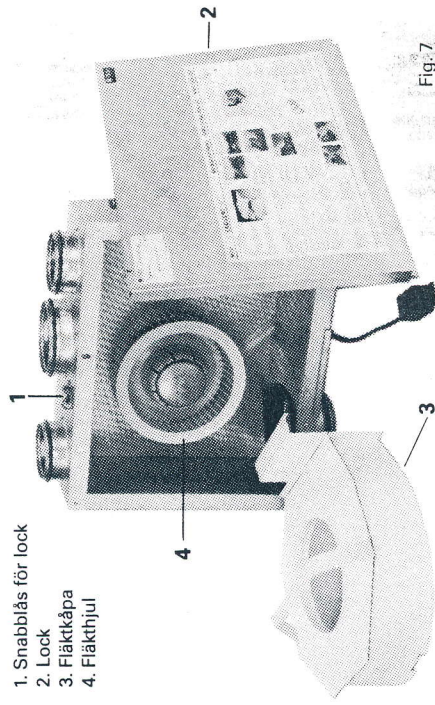


Fig. 7

Rengöring av ventil

Demontering: Fatta med båda händerna om ventils kantz och dra ut den.

Montering: Placera ventilen med fästfjädrarna i ramen enl. fig. 9. Tryck därefter in ventilen, så att den intar det läge, som fig. 10 visar.

Skölj ventilen i varmt vatten ev. tillsatt med diskmedel och torka den.

OBS! Se till att ventilkäglans läge ej ändras eftersom detta påverkar balansen i hela ventilationsanläggningen.

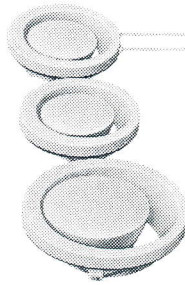


Fig. 8

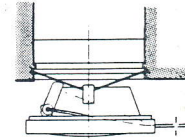


Fig. 9

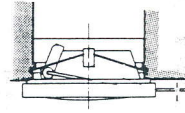


Fig. 10

INRE UNDERHÅLL

Policy avseende inre underhåll i lägenheter

Styrelsen för Brf Spegeln i Täby har beslutat att följande policy skall gälla för det inre underhållet i lägenheterna. Orsaken till att denna policy har tagits fram grundar sig på förändringar av såväl bostadsrättslagen som stadgarna.

Fläktbyten

Enligt stadgarna skall medlemmen själv bekosta fläktar och spiskåpor, dessutom krävs tillstånd från styrelsen före installation av anordning som påverkar ventilationen, vilket inkluderar kåpor och fläktar. Föreningen svarar dock för reparation av befintliga kåpor och fläktar, förutsatt att de är av godkänd modell och att reparation bedöms vara möjlig. Generellt tillstånd för utbyte gäller om kåpor och fläktar installeras och levereras av NG Service, tfn 08-59140990.

När annan leverantör och montör anlitas måste tillstånd inhämtas från styrelsen innan arbetet utförs. Byte av kåpor och fläktar bekostas av medlemmen, reparation inklusive byte motor och reglage samt underhåll bekostas av föreningen.

Otäta fönster och dörrar

Där kallras kan konstateras står föreningen för byte och komplettering av lister. Övrig reparation av fönster och dörrar, förutom målning av ytersida, bekostas av medlemmen, inklusive glas, låsanordning, gångjärn, postinkast etc. Medlemmen svarar även för filter i tilluftsdon.

Vatten- och fuktskador

Föreningen svarar för att åtgärda skador som uppstått på grund av otäta tak, dålig ventilation och stopp i avlopp (*undantag se nedan*), samt

vattenläckage från den del av installationen som föreningen ansvarar för (*den fasta installationen fram till avstängningsventil*). Därvid svarar föreningen för reparation av ytskikt (*med åldersavdrag*) vid skador på detta. Medlemmen svarar för skador som uppstår på grund av läckage från synliga rör, kopplingar och slangar, även här ansvarar föreningen för demontering och återställning av skador på stommen samt avfuktning, dock skall medlemmen stå för föreningens självrisk.

Stopp i avloppet

Föreningen står för kostnaderna i samband med stopp i avloppet. Har medlemmen genom vårdslöshet orsakat stoppet, till exempel genom att spola ner blöjor, bindor eller andra föremål, kommer detta att debiteras den boende. Medlemmen skall själv svara för rensning av vattenlåset.

Vattenkranar

Föreningen svarar för byte av packning på läckande kranar och otäta spolansordningar under förutsättning att kranar är av svensk standardmodell såsom FM Mattson eller Mora. Övriga modeller får medlemmen själv bekosta byte av packning.

Lukt

Orsakas i de allra flesta fall av otäta vattenlås. Byte och övriga åtgärder på vattenlås bekostas av medlemmen.

Sprickor i väggar

Föreningen svarar för reparation av sprickor i ytterväggar som orsakar drag eller kallras. Medlemmen svarar för reparation av övriga typer av sprickor i innerväggar.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPEGELN
25 EGENA

Till dessa korta stadgar tillhandahålls ett komplement med ett urval av paragrafer i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Styrelsen ansvarar för att ett aktuellt komplement hålls tillgängligt.



91393/08

STADGAR för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby.

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 Täby.

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. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 6

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

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

§ 7

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras medlemskap i föreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts åger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet 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 närstående personer.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 8

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

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

Föreningsstämma, kallelse mm

§ 9

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

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

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 försättning 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

§ 10

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

Dagordning

§ 11

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av stämмоordförande
2. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. fråga om kallelse behövt 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 styrelseledamöterna
12. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisor/er och suppleant
15. val av valberedning
16. erforderligt val av representation i HSB
17. övriga i kallelsen anmälda ärenden

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

Röstning

§ 12

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

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

Ombud och biträde

§ 13

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 biträda 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.

Beslut vid stämma

§ 14

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

Valberedning

§ 15

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

§ 16

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en ledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB, övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§ 17

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

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

Beslutförhet

§ 18

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

§ 19

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

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 29.

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

Revisorer

§ 20

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

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

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

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

Avgifter till föreningen

§ 21

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 insats 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 samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

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

§ 22

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

Underhållsplan

§ 23

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 tillse att föreningens egendom besiktigas i tillräcklig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§ 24

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Fond för inre underhåll

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 23.

Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av styrelsen.

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

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 25

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 i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 29 om förändring av lägenhet. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- 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,
- icke bärande innerväggar, stuckatur,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, 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,

b

- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de nummer 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, tätningslister 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 golvvynnen, rensning av golvvunn och vattenlås,
- 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 lägenhetssupplement 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 avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse 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 rökångar (ej rökångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten. med

§ 26

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 25 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

§ 27

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

§ 28

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 29

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar, ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

Särskilda regler för giltigt beslut

§ 30

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

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar. Godkännande av stadgeändringsbeslut fordras dock ej om föreningen beslutat utträda ur HSB enligt § 14.
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

Upplösning

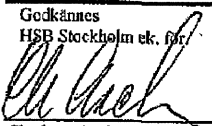
§ 31

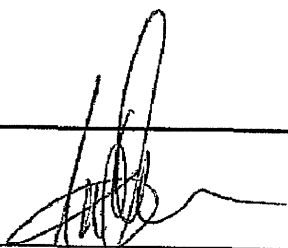
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

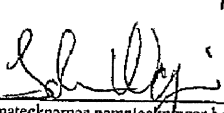
Stadgarna antagna vid föreningsstämmor 2004-05-04 och 2004-10-05


Firmatecknarnas namnteckningar

Godkännes
HSB Stockholm ek. för


Charlotte Axelsson


Anders Svensson


Firmatecknarnas namnteckningar bevitnas
08-282 8762

Godkännes
HSB Riksförbund ek för

Enligt fullmakt

Firmatecknarnas namnteckningar



KOMPLEMENT

Komplement till 2003 års kortstadgar

Normalstadgar för bostadsrättsföreningar inom HSB innehåller till stor del bestämmelser ur bostadsrättslagen (Brl) och lagen om ekonomiska föreningar (FL). Detta för att ge en praktisk regelsamling. Vid ändring av lagtexten medför detta i många fall att stadgarna måste revideras.

I KORTSTADGAR för HSB bostadsrättsförening finns bara sådan text som krävs enligt lag och sådan som är HSB-specifik. Däremot är så långt möjligt paragrafer som endast återger bestämmelser i Brl och FL borttagna. Dessa bestämmelser återges i detta KOMPLEMENT till korta normalstadgar. Behovet av stadgeändringar kommer därmed att minska.

KOMPLEMENTET återger hela eller delar av paragrafer i Brl och FL som finns i normalstadgarna men inte i kortstadgarna. I komplementet återges något mer ur Brl och FL än vad som finns i de "långa" normalstadgarna. Tillsammans utgör kortstadgar och komplement således en något fylligare regelsamling än normalstadgarna. I återgivna lagtexter har ändringar beaktats t o m 2003.

Godkännande av stadgeändringsbeslut.

För att värna om den enskilda medlemmens rätt samt att stadgarna följer gällande lagar skall de godkännas av HSB Stockholm och HSBs Riksförbund.

Komplement 2003:1

HITTA RÄTT

I högermarginalen i KOMPLEMENTET anges kapitel och paragrafer i Brl respektive FL.
KOMPLEMENTET inleds med en innehållsförteckning.



KOMPLEMENT

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

STADGAR	KOMPLEMENT
§ 1 Föreningens firma och ändamål	
§ 2 Föreningens säte	
§ 3 Samverkan	
§§ 4-5 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen	p 1-2 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen
§§ 6-7 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt mm	p 3-6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt mm
	p 3 Juridisk person med panträtt
	p 4 Dödsbo
	p 5 Bodelning mm
	p 6 Juridisk person som är medlem
	p 7-9 Överlåtelse
	p 7 Formkrav
	p 8 Formbrist
	p 9 Ogiltig överlåtelse
§ 8 Räkenskapsår och årsredovisning	
§ 9 Föreningsstämma	p 10-11 Föreningsstämma
§ 10 Motionsrätt	p 10 Ordinarie stämma, Extra stämma
§ 11 Dagordning	p 11 Röstning
§ 12 Röstning	
§ 13 Ombud och biträde	
§ 14 Beslut vid stämman	
§ 15 Valberedning	
§ 16 Styrelse	
§ 17 Konstituering och firmateckning	
§ 18 Beslutförhet	
	p 12-14 Beslut vid stämma mm
	p 12 Huvudregel
	p 13 Särskilda krav enligt bostadsrättslagen
	p 14 Ändring av stadgar mm
§ 19 Avyttring, till- eller ombyggnad mm	p 15 Protokoll föreningsstämma
§ 20 Revisorer	p 16 Protokoll styrelsesammanträde
§§ 21-22 Avgifter till föreningen	p 17 Lägenhetsförteckning samt utdrag ur denna
§ 23 Underhållsplan mm	
§ 24 Fonder	
§§ 25-29 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	p 18-23 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
	p 18 Lägenhetens användning
	p 19 Utomstående personer
	p 20 Sundhet, ordning och skick
	p 21 Andrahandsupplåtelse
	p 22 Tillträde till lägenheten
	p 23 Avsägelse av bostadsrätt
	p 24-33 Förverkande
	p 24 Förverkandegrunder
	p 25 Inte förverkad
	p 26 Uppsägning och skadestånd
	p 27 Rättelseanmaning mm
	p 28 Rättelse före uppsägning mm
	p 29 Uppsägning på grund av brottslig verksamhet
	p 30 Återvinning vid betalning av årsavgiften
	p 31 Avflyttning
	p 32 Vissa meddelanden
	p 33 Tvångsförsäljning
§§ 30 Särskilda regler för giltigt beslut	
§ 31 Upplösning	



KOMPLEMENT

NORMALSTADGAR ÅR 2003. KOMPLEMENT TILL HSBs KORTA NORMALSTADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

1

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

Brl
2 kap
3 §
1 st

2

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, får vägras inträde i föreningen.

En kommun eller ett landsting som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har överlåtits till en ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

Brl
2 kap
4 §

6 kap
1 §
1 st

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt m m

3

Juridisk person med panträtt

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

Brl
6 kap
1 §
2 st

4

Dödsbo

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets räkning. Ett dödsbo kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

Brl
6 kap
1a §

5

Bodelning m m

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får

Brl
6 kap
2 §



KOMPLEMENT

bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

6

Juridisk person som är medlem

En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål.

Samtycke behövs dock inte vid

1. förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

Brl
6 kap
3 §

Överlåtelse

7

Formkrav

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

8

Formbrist

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Brl
6 kap
4 §
1 och
2 st

9

Ogiltig överlåtelse

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person med panträtt får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse av bostadslägenhet till juridisk person som är medlem är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

En överlåtelse som inte uppfyller formföreskrifterna i bostadsrättslagen är också ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Brl
6 kap
5 §
1–3 :

Föreningsstämma

10

Ordinarie stämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Vid sådan stämma skall styrelsen lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

FL
7 kap
4 §
1 st



KOMPLEMENT

Extra stämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade eller det mindre antal som kan vara bestämt i stadgarna. Kallelse skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

FL
7 ka
5 §

11

Röstning

Bestämmelserna om föreningsstämman i 7 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar för bostadsrättsföreningar med följande undantag:

1. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst, om inte något annat bestämts i stadgarna.
2. Föreningsstämmans befogenheter får inte överlämnas åt särskilt valda fullmäktige.
3. Bestämmelserna i 9 kap. 23-25 §§ bostadsrättslagen gäller i stället för 7 kap. 14 och 15 §§ i lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkning: 9 kap. 23-25 §§ bostadsrättslagen återges i p 14

Brl
9 ka
14 §

Beslut vid stämma mm

12

Huvudregel

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

FL
7 ka
13 §
1 st

13

Särskilda krav enligt bostadsrättslagen

För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden skall godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

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

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

Brl
9 ka
16 §



KOMPLEMENT

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1-4 skall vara giltigt, gäller även det.

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.

14

Ändring av stadgar m m

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

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt 6 kap. 9 § bostadsrättslagen införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Om det i stadgarna har tagits in något villkor utöver vad som följer av 9 kap. 23 § bostadsrättslagen för ändring av stadgarna, gäller även det.

Om det finns en föreskrift i stadgarna om att en viss bestämmelse inte får ändras utan regeringens tillstånd, får inte heller föreskriften ändras utan regeringens tillstånd, om den har tagits in i stadgarna på grund av lag eller annan författning eller efter regeringens medgivande.

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Brl
9 kap
23 §

9 kap
24 §

9 kap
25 §

Protokoll föreningsstämma

15

Ordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid stämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in i eller fogas som bilaga till protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokollet skall undertecknas av ordföranden och minst en justeringsman som utses av stämman. Senast tre veckor efter stämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna. Protokollen skall förvaras på betryggande sätt.

FL
7 kap
10 §
3-4 §

Protokoll styrelsesammanträde

16

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som undertecknas eller justeras av ordföranden och den ledamot som styrelsen utser till det. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening

FL
6 kap
8 §
3 st



KOMPLEMENT

antecknad till protokollet. Protokollen skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

Lägenhetsförteckningen samt utdrag ur denna

17

Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Patent- och registreringsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn, samt
4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna skall genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen skall anges.

Brl
9 ka
10 §

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall avse uppgifter som enligt 9 kap. 10 § bostadsrättslagen skall anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet skall anges i utdraget.

Brl
9 ka
11 §

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

18

Lägenhetens användning

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Brl
7 ka
6 §

19

Utomstående personer

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

Brl
7 ka
8 §

20

Sundhet, ordning och skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 12 § tredje stycket 2.

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

Brl
7 ka
9 §



KOMPLEMENT

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

21

Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

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

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Brl
7 ka
10 §

7 ka
11 §

22

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 föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 a §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsälas enligt 8 kap., är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall tillämpas 5 §.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Föreningen har rätt att i vissa fall, vid försummad underhållsplikt, på bostadsrättshavarens bekostnad utföra underhålls och reparationsåtgärder.

Brl
7
kap
13

Brl
7ka
12a



KOMPLEMENT

23

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 skall göras skriftligen hos styrelsen.

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

Brl
4 ka
11 §

24

Förverkandegrunder

18 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

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

3. om lägenheten används i strid med 6 eller 8 §,

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

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Brl
7 ka
18 §

25

Inte förverkad

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 7 kap 18 § 7 p bostadsrättslagen inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting

Anmärkning: 7 kap. 18 § bostadsrättslagen återges i p 24.

Brl
7 ka
19 §
1 st



KOMPLEMENT

26

Uppsägning och skadestånd

En uppsägning skall vara skriftlig. Om det är bostadsrättshavaren som gör uppsägningen, får den ske hos den som är behörig att ta emot årsavgiften på föreningens vägnar.

Brl
7 ka
26 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Brl
7 ka
25 §

27

Rättelseanmaning mm

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2, 3 eller 5-7 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Brl
7 ka
20 §

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 18 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 10 eller 11 §.

28

Rättelse före uppsägning m m

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 18 § 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 § tredje stycket.

Brl
7 ka
21 §

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

29

Uppsägning på grund av brottslig verksamhet

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 7 kap. 18 § 8 p bostadsrättslagen endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

Anmärkning: 7 kap. 18 § bostadsrättslagen återges i p 24.

Brl
7 ka
22 §

30

Återvinning vid betalning av årsavgiften

Är nyttjanderätten enligt 18 § 1 a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

Brl
7 ka
23 §



KOMPLEMENT

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller

2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 18 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon 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.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse som avses i första stycket 1 och 2.

31

Avflyttning

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § 1, 4-6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 18 § 2, 3 eller 7, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 18 § 1 a och bestämmelserna i 23 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 18 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 23 §.

Brl
7 ka
24 §

32

Vissa meddelanden

Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § eller 31 § första stycket eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

Brl
7 ka
32 §

33

Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av förverkandeuppsägning, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Brl
7 ka
30 §

Till dessa korta stadgar tillhandahålls ett komplement med ett urval av paragrafer i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Styrelsen ansvarar för att ett aktuellt komplement hålls tillgängligt.



STADGAR

för

HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby.

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 Täby.

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. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 6

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

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

§ 7

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

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

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 8

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

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

förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma, kallelse mm

§ 9

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

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

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

§ 10

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

Dagordning

§ 11

På ordinarie stämma skall förekomma:

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

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

Röstning

§ 12

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

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

Ombud och biträde

§ 13

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall företräda skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall förete 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.

Beslut vid stämma

§ 14

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

Valberedning

§ 15

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

§ 16

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en ledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§ 17

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

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

Beslutförhet

§ 18

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.

§ 19

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

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 29.

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

Revisorer

§ 20

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

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

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorer i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

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

Avgifter till föreningen

§ 21

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 insats 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 samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

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

§ 22

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

Underhållsplan

§ 23

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 tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§ 24

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Fond för inre underhåll

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 23.

Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av styrelsen.

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

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 25

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 i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 29 om förändring av lägenhet. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- 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,
- 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, tätningslister, 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, tätningslister 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 vattenlås,
 - 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,
 - måtartavla/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 lägenhetskompiment 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 avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

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

§ 26

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 25 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

§ 27

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

§ 28

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 29

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar, ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

Särskilda regler för giltigt beslut

§ 30

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

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar. Godkännande av stadgeändringsbeslut fordras dock ej om föreningen beslutat utträda ur HSB enligt § 14.
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

Upplösning

§ 31

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

Stadgarna antagna vid föreningsstämmor 2004-05-04 och 2004-10-05

Registrerades av Bolagsverket 2008-02-28

REGLER OMBYGGNAD

Det är av största vikt att ingen ombyggnad sker utan styrelsens godkännande

Styrelsen ska godkänna

För att du ska få lov att göra väsentliga ändringar i din lägenhet, måste du anmäla detta i god tid till bostadsrättsföreningens styrelse, som ska godkänna ändringarna. Vissa ändringar innebär att du också, enligt plan- och bygglagen, måste göra bygganmälan hos kommunen minst tre veckor före byggstart. Det är din skyldighet att undersöka om sådan bygganmälan behöver göras. För undvikande av missförstånd, anmäl alltid ombyggnad till styrelsen.

Vad är väsentliga förändringar

Väsentliga ändringar är sådana som till exempel berör bärande konstruktioner, som avsevärt förändrar planlösningen, eller som påverkar ventilation, vatten och avlopp. Du måste kunna visa upp intyg om väggarnas kvalitet. Om det är osäkert huruvida en vägg är bärande eller inte, måste du anlita en byggnadskonstruktör eller hämta in säkra uppgifter via byggnadsnämnden.

Om du skall renovera

Normalt underhåll som målning och tapetsering eller att byta golv kan du göra utan att meddela styrelsen. Om du har för avsikt att förändra planlösningen, ta bort eller flytta en vägg, flytta spis eller annan utrustning i kök eller ändra i badrum så skall en anmälan alltid göras till styrelsen för prövning innan arbetet påbörjas. Särskilda regler

gäller för arbeten i våtrum, el, vatten och VVS eller ventilation. Om du anlitar en hantverkare som inte är auktoriserade riskerar du att inte få ersättning för skador från försäkringen.

Viktigt att veta

- Icke bärande innerväggar är ditt ansvar som lägenhetsinnehavare. Dessa får du ändra, så länge det inte påverkar fastigheten enligt ovan.
- För arbeten i våtrum är försäkringsvillkoren mycket strikta. Branschregler finns på: www.gvk.se där man även kan söka efter det företag man vill anlita för att verifiera om de är auktoriserade (företag som varit auktoriserade enligt gamla regler uppger att de är auktoriserade fast de inte är det enligt de nya regler som gäller från september 2011). Detta gäller alla arbeten som påverkar tätskikt mellan ytskikt och stomme, plastmattor, kakel, klinker och liknande, samt anslutningar till avloppsbrunn. Fler och fler försäkringsbolag inför krav på dokumentation av auktoriserad installatör, utan detta blir det ingen ersättning vid skada. För arbeten med vatten och VVS skall en behörig VVS-installatör enligt reglerna för "Säker Vatten" anlitas på www.sakervatten.se. Samtliga hantverkare som anlitas måste vara behöriga, intyg om detta skall lämnas till styrelsen i samband med anmälan om ändring.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SPEGELN
23 ETCETERA

Begäran om tillstånd för ändring i lägenhet

Bostadsrättsinnehavare

Namn

Adress

Postnummer Ort

Personnummer/Org.nr

Lägenhetsnummer

Ändringsbeskrivning, lämnas till styrelsen eller förvaltaren.
Jag/vi har för avsikt att göra följande ändringar i lägenheten:
(Bifoga gärna en skiss)

Ort och datum

Underskrift

Styrelsens beslut

☐ Godkännes ☐ Avslag

Tillägg/Orsak:

Ort och datum

Underskrift



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPEGELN
25 EGETA

www.hsb.se/stockholm/spegeln

STÖRNINGSLISTA

När du fyller i störningslistan är det viktigt att tänka på följande:

- Lämna in en egen störningslista och inte en gemensam med andra boende.
- Anteckna datum, klockslag och en beskrivning av vad störningen består av.

Jag upplever att störningarna kommer från följande bostadsrättshavare/hyresgäst:

Namn

Adress

DATUM	KLOCKSLAG	BESKRIVNING

Kontaktuppgifter för dig som fyllt i störningslistan.

Namn

Adress

Telefon

E-mail

Ort och datum

Underskrift



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPEGELN
25 EGETA