

HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund
Ordinarie föreningsstämma
Lokal: Grand Hotell Lund, Piratensalen
Närvarande: 44 personer varav 31 röstberättigade medlemmar.
18.00-20.00

Stämmoprotokoll
2022.06.15

Information före stämmans öppnande

Ulrika Lindmark informerade om gränsdragning mot näringsidkare, renoveringen av balkonger och läget i fönsterprojektet. (bilaga 1)

Föreningens advokat Maria Zell informerade om möjligheterna för föreningen att driva garantiärendet i fönsterprojektet med konkursförvaltningen för Henda Bygg.

Åke Olson informerade om väsentliga händelser i föreningen. (bilaga 2)

§ 1 Föreningsstämmans öppnande

Föreningens ordförande Åke Olson hälsade alla hjärtligt välkomna och förklarade stämman öpnad.

§ 2 Val av stämмоordförande

Till stämмоordförande valdes Magnus Andersson, HSB Skåne.

§ 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Till protokollförare utsågs föreningsstyrelsens sekreterare Gunnar Bengtsson.

§ 4 Fastställande av röstlängd

Röstlängden godkändes och omfattade 31 röstberättigade medlemmar varav ingen fullmakt.

§ 5 Närvarorätt vid föreningsstämman

Beslutades att stämman ska vara öppen.

§ 6 Fastställande av dagordning

Dagordningen godkändes.

§ 7 Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet

Till justerare valdes Ralph Ekberg och Mats Johansson.

§ 8 Val av minst två rösträknare

Till rösträknare valdes justerarna.

§ 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning

Konstaterades att kallelse till dagens stämmomöte skett i behörig ordning. Själva kallelsen ska i framtiden vara digital via e-mail och som papper i brevlådorna.

§ 10 Styrelsens årsredovisning för 2019 → 2021

Årsredovisningen har överlämnats till medlemmarna i god tid före stämmomötet. Beslöt stämman att med godkännande lägga årsredovisningen till handlingarna.

Följande frågor beskrevs mer ingående:

Magnus beskrev föreningen, ekonomin samt det ekonomiska läget i omvärlden (bilaga 3).

§ 11 Revisorernas berättelse

Ralph Ekberg föredrog revisionsberättelsen och tillstyrker att stämman fastställer resultat och balansräkning, tillstyrker att årets resultat balanseras i ny räkning samt tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Beslöt stämman att med godkännande lägga revisionsberättelsen till handlingarna.

§ 12 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Beslöts att fastställa resultat- och balansräkning för 2021.

§ 13 Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen

Beslöts att resultatet balanseras i ny räkning i enlighet med styrelsens förslag.

§ 14 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Beslöts att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021.

§ 15 Fråga om arvoden för kommande år

Stämman godkände följande arvoden för kommande verksamhetsår.

Styrelsearvode: 3.5 inkomstbasbelopp att fördelas av styrelsen inom styrelsen.

Revisorsarvode: 1/12 inkomstbasbelopp.

Arvode till valberedningen: medlem i valberedningen ska erhålla ersättning med 1/12 inkomstbasbelopp.

Andra ekonomiska ersättningar: Ordföranden ersätts med 250 kr/månad för telefon, dator mm. Kerstin Jönsson ersätts med 1/12 inkomstbasbelopp för förtjänstfull tillsyn av gården, parkeringen och sophantering. Bilresor ersätts med 18.50 kr/mil. Resor ersätts i övrigt enl. statliga normer.

§ 16 Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter

Beslöts att styrelsen oförändrat ska omfatta 7 ordinarie medlemmar inklusive HSB's representant och inga suppleanter.

§ 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Stämman beslutade att tillstyrka valberedningens förslag:

Åke Olsson omval 2 år

Mesut Erkan omval 2 år

Zoltan Blum omval 2 år.

§ 18 Presentation av styrelseledamot från HSB


Magnus Andersson, HSB Skåne, Lund, HSB representant inom Knutsgården, presenterade sig.

§ 19 Beslut om antalet revisorsledamöter och revisorssuppleanter

Beslöts att revisionen oförändrat ska omfatta en ordinarie medlem och en suppleant.

Val av extern revisor görs av HSB Riksförbund.

§ 20 Val av revisor och en revisorssuppleant

Beslöts om omval av Ralph Ekberg till ordinarie revisor samt omval av Hares Mawlayi till revisorssuppleant intill föreningsstämman 2023. 

§ 21 Beslut om antalet ledamöter i valberedningen

Beslöts att valberedningen oförändrat ska omfatta tre personer.

§ 22 Val av valberedning

Beslöts att välja Ralph Ekberg (ordförande), Mats Johansson och Kerstin Jönsson till ledamöter av valberedningen (dvs. omval).

§ 23 Val av fullmäktigeledamot och ersättare samt övriga representanter i HSB

Beslöts att delegera till styrelsen att utse dessa poster.

§ 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen.

En proposition har inkommit från styrelsen angående stadgeändringar rörande stadgarnas §31 och §32 (bilaga 4). Stämman beslöt att godkänna ändringarna i första omröstningen. Beslutet var enhälligt. Nästa omröstning, som ger de nya stadgarna giltighet, sker i nästkommande stämma, som kan vara en extrastämma. Herman Olsson påtalade vikten av att över tid ha kontroll på Knutsgårdens stadgeändringar. Detta för att lättare kunna utvärdera kommande normalstadgar. Åke Olson ser till att detta sker.

§ 25 Föreningsstämmans avslutande

Stämмоordföranden förklarade stämmomötet avslutat.

Föreningens ordförande tackade stämмоordförande.

Bilagor:

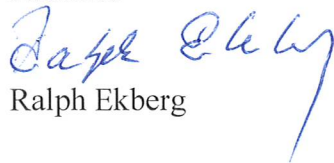
1. Information av Ulrika Lindmark.
2. Information av Åke Olson.
3. Presentation av Magnus Andersson.
4. Proposition beträffande ändring av föreningens stadgar.

Vid pennan



Gunnar Bengtsson

Justeras




Ralph Ekberg



Mats Johansson

Ordförande för stämman



Magnus Andersson

Bilaga 1



Gränsdragning näringsidkare/brf - Knutsgården

Gränsdragning Näringsidkare - Brf

De flesta näringsidkare har själva gjort ombyggnader i sina lokaler. Dessa ombyggnader berör ibland sådant som är Bostadsrättsföreningens ansvar enligt stadgarna, såsom flyttade toaletter, ny ventilation/kyla eller ändringar i bärande konstruktioner.

För att få tydlighet i ansvarsfördelningen både mellan Föreningen och den enskilde medlemmen och gentemot myndigheterna, görs ett arbete där avtal tecknas med varje näringsidkare.

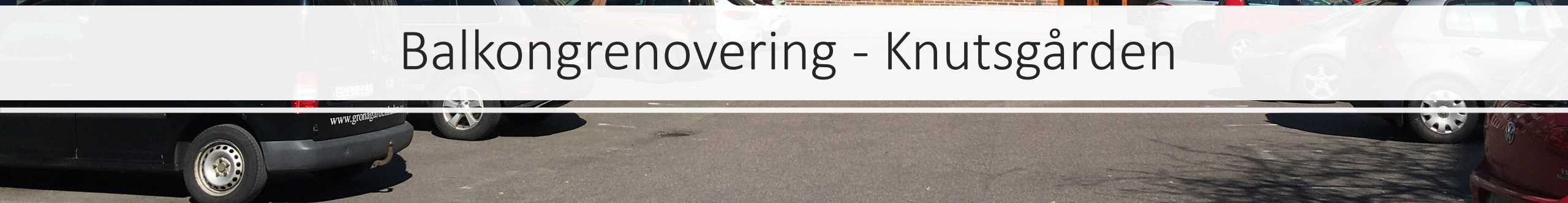
Följande avtal är klara:

Lunds kommun, HSB Bobutiken, Kockum tandläkare, For You samt fd Ingelsta Kalkon.

För övriga lokaler pågår arbetet.



Balkongrenovering - Knutsgården





Före



Efter

Balkongrenovering (Nuläge 2022-06-12)

Slutmontage på gården pågår. Slutbesiktning är inplanerad den 17 juni.

Servicekuben har haft problem med att trallgolven slår sig på plan 4-5.

Annan metod provas på plan 3.

Entreprenaden har inte blivit dyrare för Knutsgården för att den har dragit ut på tiden.

Balkongerna mot Bangatan renoveras under hösten 2022.

Preliminär tidplan:

- Ställning (på skärmtaket!) vecka 36-50
- Bilning **preliminärt**
 - Plan 3 den 27-28 september
 - Plan 4 den 3-4 oktober
 - Plan 5 den 7 och 10 oktober



Fönsterbyte - Knutsgården

Fönsterbyte *(info hösten 2021)*

Entreprenaden godkändes vid slutbesiktning i oktober 2018 och garantitiden är fem år.

Många har upplevt problem med drag och kallras kring fönstren.

Därför gjordes en "Särskild besiktning" i fyra lägenheter i juni 2021.

Resultatet av den blev att besiktningsmannen anser att det finns följande generella fel i samtliga lägenheter:

- Tätningen mellan karm och vägg (=infästningen av fönstren) är inte korrekt utförd
- Tätningen mellan karm och båge (=själva fönstret) är inte heller tillräckligt bra

Entreprenören har godtagit besiktningsresultatet, och de ska utföra provåtgärder i två lägenheter för att vi ska vara överens om att åtgärderna är godtagbara. Därefter tar de fram en tidplan för åtgärd i samtliga lägenheter.

Fönsterbyte (Nuläge 2022-06-12)

Förutom tätningsbristerna som dokumenterades vid den Särskilda besiktningen, inträffade under sensommaren / hösten 2021 läckage in i fyra lägenheter med söderfasad.

Utredningar om orsak gjordes, och Brf Knutsgården skrev den 9 december ett brev till entreprenören (Henda) och påtalade felet samt hävdade att det berodde på ett konstruktionsfel som entreprenören var ansvarig för.

Den 14 februari 2022 försatte sig entreprenören själv i konkurs.

Utredningar har gjorts av hur samtliga fel ska åtgärdas, och nu i juni påbörjas åtgärderna i den första av de fuktskadade lägenheterna.

Under hösten 2022 kommer ytterligare information om vilka åtgärder som ska göras och när de ska göras.



Knutsgården

www.knutsgarden.no

Bilaga 2

HSB Brf Knutsgården

Ordinarie föreningsstämma 2022.06.15

Fönsterbytet Ulrika Lindmark

Garantifrågor genemot HENDA, advokat Maria Zäll

Gränsdragningsfrågor, installationer utanför bostadrätten UL

Balkongreoveringen UL

Prov av dricksvattnet Genomfört, vattnet utan anmärkning.

Elsäkerhet Genomfört.

Individuell mätning. Under övervägande.

Takterassen Trapphus 7. Styrenheten för tagglåsen har gått sönder. Nu fixat.

Avrinning gården Rensning av rör och brunnar genomförs 16/6. Dagvattenmagasin under utredning.

Pumpgrupparna underhållna.

Vegetation gården Beskäring planeras.

Fläktarna Urdrifftagna fläktar under nedmontage. Arbetet med att minska stomljud pågår.

Renovering av 11 vitmålade fönster mot gården (HSB bostad). Under upphandling.

Ingelsta kalkon blir Lunds tandreglering. Renovering beräknas klar 1 september i år.

Affärs- och Medborgarplats. Kontakt har tagits betr Knut ds Torg, se centrumforamp.se

Skadeinsekter; Mal och silverfiskar har observerats. Fällor finns för mal.

Brandskydd Förnyelse avrökluckor genomfört.

Internet/TV/bredband Föreningen har tecknat avtal med Tele2

Uppgraderad undercentral/energiåtervinning Arbetet avslutat. Radiatorerna justerade. Givare placerade på tio ställen i huset. Kraftringen tar över skötseln av undercentralen.

Hållbarhetsbidrag För arbetet med energiåtervinningen och uppgraderingen av undercentralen vann föreningen HSB Skånes Hållbarhetsbidrag (100 000 sek).

Underhållsplanering Arbetet fortsätter kontinuerligt. Nu aktuella åtgärder:

Grunden;

Sprickbildning i väggarna;

Dagvatten;

Fönster HSB Bobutik;

Balkongerna mot Bangatan.

Ett elabonnemang för hela huset med underabonnemang för varje brukare.

Under diskussion är solceller på taket i kombination med renovering av takbeläggningen.

Säkerhet Polisen har meddelat att övervakningskamera kommer att sättas upp riktad mot hörnet Bangatan/Knut ds Torg under innevarande år.

Samlat dokument med information och anvisningar finns på hemsidan.

Övrigt Vi vill än en gång påminna att det pga. brandrisk inte är tillåtet att förvara några som helst föremål i trapphusen eller i korridorerna. Av samma skäl är det inte heller tillåtet att placera motorfordon invid byggnadernas väggar eller andra föremål som kan brinna.

Sopsortering Det är viktigt att vi sopsorterar och sopor får endast placeras på avsedd plats och i avsett fack inom sopstationen. Plast- och papperförpackningar ska kastas i reps fack och inte som restavfall. Vår sopstation tar inte emot alla typer av sopor. Man får alltså inte dumpa föremål som man önskar göra sig av med vid containrarna utan man måste själv köra bort dessa typer av sopor. Detta gäller särskilt byggavfall.

Container fanns på gården i månadsskiftet februari/mars

Att jobba för föreningen Vi söker intresserade personer, kontakta valberedningen; Man kan också ta hand om en uppgift utan att sitta i styrelsen.

Titta gärna på Föreningens hemsida som ger ytterligare information:

www.hsb.se/skane/brf/knutsgarden/

Ordförande

Bilaga 3

FÖRENINGSTÄMMA

HSB BRF KNUTSGÅRDEN I LUND

15 juni 2022



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSE 2021-2022

- Åke Olson ordförande
- Kristina Bengtsson vice ordförande
- Gunnar Bengtsson sekreterare
- Martin Oltegen vice sekreterare t o m 31/5
- Eva Blum vice sekreterare fr o m 1/6
- Mesut Erkan ledamot
- Gösta Ericson ledamot t o m 31/5
- Zoltan Blum ledamot fr o m 1/6
- Magnus Andersson ledamot utsedd av HSB Skåne



FÖRENINGEN

R o k	Antal	Yta m ²
1	18	511
2	21	1 176
3	24	1 716
4	3	330
5	15	1 724
	81	5 457
Lokalyta plan 1 och 2		3 558
Lokalyta källare		1 008
Totalt		10 023
Överlåtelse	14	(2021)
Medlemmar	157	(2021-12-31)



FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Carl Holmberg 1
Värdeår:	1960
Yta (mark):	4 865 m ²

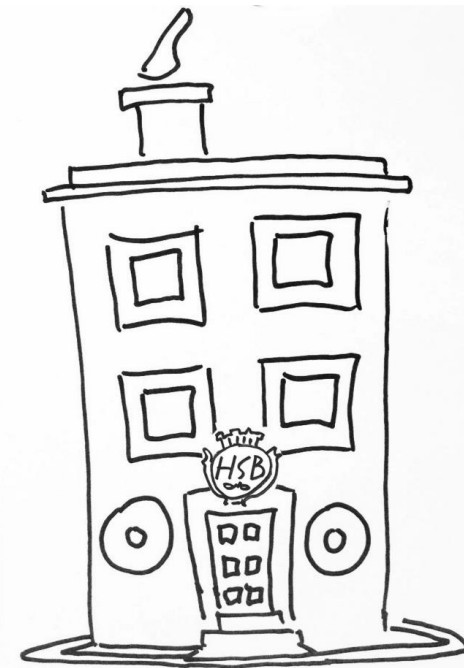
Taxeringsvärde

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	61 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	34 000 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	54 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	20 200 000
Summa taxeringsvärde	169 200 000

Redovisat värde på mark och byggnad

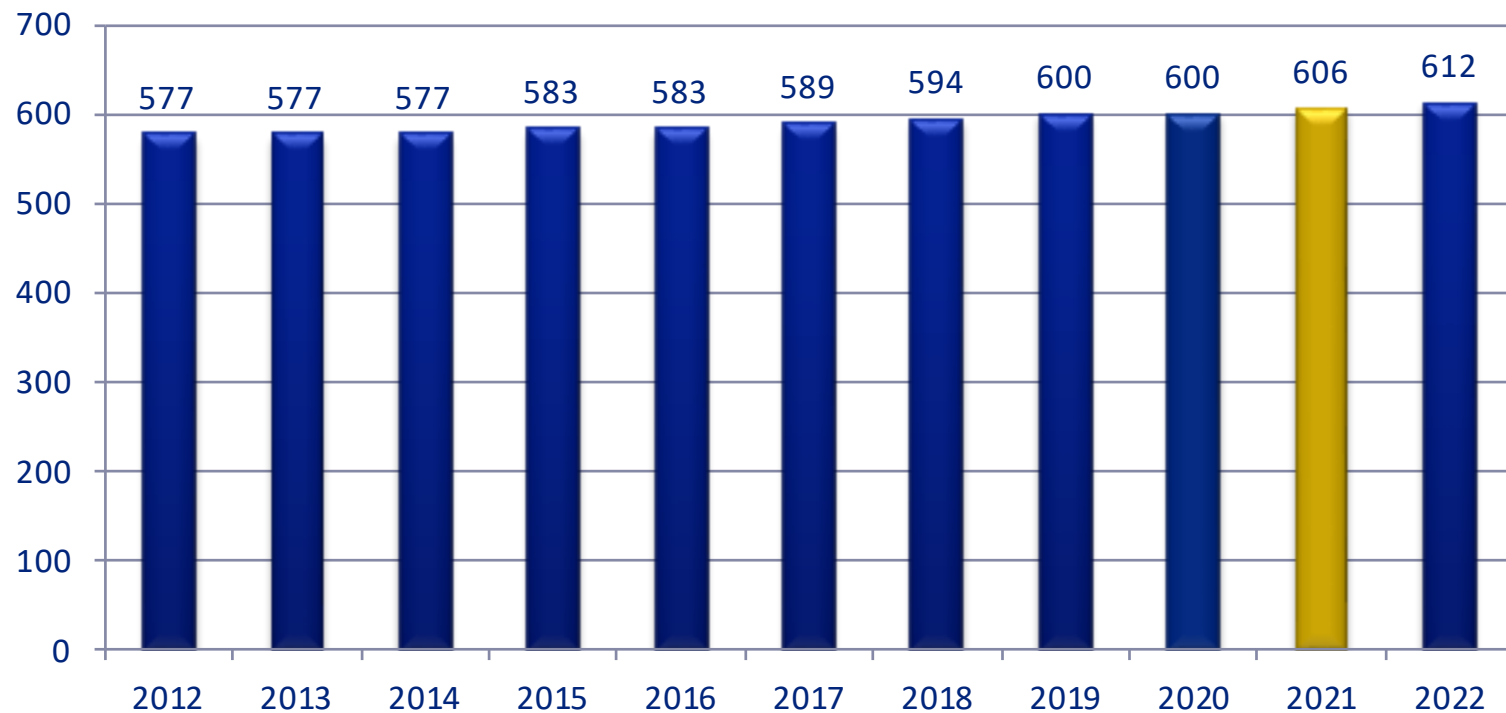
Redovisat värde byggnad	61 609 452
Redovisat värde mark	1 000 000
Summa redovisat värde	62 609 452

Pågående arbete: balkongrenovering/energirenovering	8 361 810
Summa redovisat värde	70 971 262





AVGIFTSUTVECKLING



Avgift bostadsrätter bostäder kr/m²/år

LÅN

Bank/ Låneinstitut	Ränta 2021-12-31	Konvert. datum	Årets amortering	Skuld 2021-12-31
Swedbank Hypotek	0,95%	2023-09-30	135 000	5 805 000
Stadshypotek	1,18%	2022-01-30	80 000	6 010 000
Stadshypotek	0,60%	2022-07-30	0	13 500 000
Stadshypotek	0,40%	2022-07-30	80 000	3 510 000
Stadshypotek	0,55%	2024-07-30	100 000	9 900 000
			395 000	38 725 000



KASSAFLÖDE

Pengar in	
Rörelseintäkter	7 816 786
Finansiella inkomster	5 525
Ökning av skulder	10 838 778
Minskning av fordringar	0
Summa	18 661 089

Likvida medel
2021-01-01
5 634 753

+

Pengar in
18 661 089

-

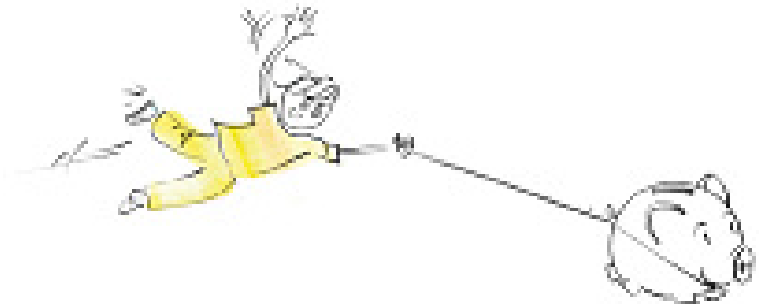
Pengar ut
-14 266 963

=

Likvida medel
2021-12-31
10 028 879

Pengar ut	
Rörelsekostnader	-5 345 319
Finansiella utgifter	-288 381
Minskning av skulder	0
Ökning av fordringar	-126 161
Amortering lån	-395 000
Förvärv tillgång	-8 112 102
Summa	-14 266 963

Årets
kassaflöde
4 394 126



RESULTATRÄKNING

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Intäkter	7 816 786	7 749 227
Drift / underhåll	-5 345 319	-5 282 569
Avskrivningar	-1 727 073	-1 730 763
Räntor / finansiella poster	-282 161	-321 149
Kostnader	-7 354 553	-7 334 481
Årets resultat	462 233	414 747
Reservering till underhållsfond	-459 000	-492 000
Ianspråktagande av underhållsfond	36 764	424 200
Över-/underskott efter disposition av underhåll	39 997	346 947



BALANSRÄKNING

	2021-12-31		2021-12-31
Tillgångar		Eget kapital	
Anläggningstillgångar	70 971 762	Bundet eget kapital	24 491 605
Omsättningstillgångar	10 592 062	Fritt eget kapital	15 065 740
Summa tillgångar	81 563 824	Skulder	
		Långfristiga skulder	15 370 000
		Kortfristiga skulder	26 636 481
		Summa Eget kapital och skulder	81 563 824



KORT OMVÄRLDSANALYS

- Invasionen av Ukraina skapar oro i världsekonomin
- Räntorna stiger
- Pris på byggmaterial stiger
- Troligen höjda avgifter inför 2023



FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	14 380 743
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-459 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	36 764
Minskning av uppskrivningsfond	645 000
Årets resultat	462 233
Summa till stämmans förfogande	15 065 740

Balanseras i ny räkning 15 065 740



NORMALSTADGAR 2011 FÖR

HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

VERSION 5



HSB – där möjligheterna bor

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN (s. 4)

- § 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte
- § 2 Bostadsrättsföreningens ändamål
- § 3 Samverkan

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP (s. 4)

- § 4 Formkrav vid överlåtelse
- § 5 Rätt till medlemskap
- § 6 Andelsförvärv
- § 7 Familjerättsliga förvärv
- § 8 Rätt att utöva bostadsrätten
- § 9 Prövning av medlemskap
- § 10 Nekat medlemskap

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN (s. 5)

- § 11 Insats, andelstal och årsavgift
- § 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

FÖRENINGSTÄMMAN (s. 6)

- § 13 Räkenskapsår och årsredovisning
- § 14 Föreningsstämma
- § 15 Motioner
- § 16 Kallelse till föreningsstämma
- § 17 Dagordning
- § 18 Rösträtt, ombud och biträde
- § 19 Röstning
- § 20 Protokoll vid föreningsstämma

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING (s. 8)

- § 21 Styrelse
- § 22 Konstituering och firmateckning
- § 23 Beslutförhet
- § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde
- § 25 Revisorer
- § 26 Valberedning

FONDERING OCH UNDERHÅLL (s. 9)

- § 27 Fonder
- § 28 Underhållsplan
- § 29 Över- och underskott

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR (s. 9)

- § 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 31 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 32 Bostadsrättsföreningens ansvar
- § 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra
- § 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd
- § 35 Förändring av bostadsrättslägenhet
- § 36 Avhjälpande av brist
- § 37 Ingrepp i lägenhet
- § 38 Användning av bostadsrätten
- § 39 Tillträde till lägenheten
- § 40 Andrahandsupplåtelse
- § 41 Inrymma utomstående
- § 42 Ändamål med bostadsrätten
- § 43 Avsägelse av bostadsrätt
- § 44 Förverkandegrunder
- § 45 Vissa meddelanden

SÄRSKILDA BESLUT (s. 15)

- § 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt
- § 47 Särskilda regler för giltigt beslut
- § 48 Utträde ur HSB
- § 49 Upplösning



HSB – där möjligheterna bor

STADGAR FÖR HSB BRF KNUTSGÅRDEN I LUND, 745000-2055

NORMALSTADGAR 2011 FÖR HSBs BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR Version 5

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar av 2011 i följande bestämmelser:

- **Kursiv text i § 17, 21, 22, 31, 32**
- **Ändringar i § 31, 32**

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund. Styrelsen har sitt säte i Lund.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

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

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

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

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

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

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

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

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

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

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

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

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

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

§ 6 Andelsförvärv

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

§ 7 Familjerättsliga förvärv

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

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

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

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

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

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

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

§ 10 Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats, andelstal och årsavgift

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

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

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

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

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

§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

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

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

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

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

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

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

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 01-01 – 12-31.

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

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

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

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 15 Motioner

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

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman

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

Extra föreningsstämma

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

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

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

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

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

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

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

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

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att;

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

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

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

Övriga styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman.

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

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom bostadsrättsföreningen, om någon sådan verksamhet finns. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 23 Beslutförhet

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

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

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

§ 25 Revisorer

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

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

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

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

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

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

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

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

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

Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

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

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

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska

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

§ 29 Över- och underskott

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

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

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

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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

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

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

För vissa åtgärder kan bygglov krävas. Exempel på sådana åtgärder är anbringande av markiser eller balkonginglasning.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,
5. ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
12. eldstäder och braskaminer,
13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
15. brandvarnare,
16. elburen golvvärme och handduktork som bostadsrättshavare försett lägenheten med,
17. balkonginglasning (glas och ramverk) i de fall bostadsrättshavaren försett lägenheten med den, markis som bostadsrättshavaren anbringat i direkt anslutning till lägenheten,
18. egna installationer i övrigt, och såvitt avser lokaler även sådana anordningar och installationer som tidigare eller befintlig bostadsrättshavare tillfört lägenheten för att tillgodose verksamhetens behov, t.ex. entrédörrar, fasadpartier, hissar, lyftbord, jalousier, skyltar, kylanläggning, luftkonditionering, fettavskiljare och intrångsskydd

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

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag. Om angränsande bostadsrättslokaler innehåller av samma bostadsrättshavare ska dessa betraktas som en lägenhet ifråga om ansvaret enligt § 31 och § 32.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

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

del av husets ventilation – *Med husets ventilationssystem och husets ventilation avses inte ett ventilationssystem inklusive ventilationskanaler och funktionsdelar som endast betjänar angränsande bostadsrättslokaler med samma innehavare.*

5. nycklar och lås till dörr mellan lokal och källarkorridor, själva dörren är dock bostadsrättshavarens ansvar,
6. ursprunglig ytterdörr till lokal samt dörr mellan lokal och innergård, dock ej lås och nycklar eller eventuellt glas.

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

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

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

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

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

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

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

§ 36 Avhjälpan av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 37 Ingrepp i lägenhet

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

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

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

§ 38 Användning av bostadsrätten

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

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

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

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

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

§ 39 Tillträde till lägenheten

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

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

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

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

§ 40 Andrahandsupplåtelse

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

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

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

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte;

- om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller

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

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

§ 41 Inrymma utomstående

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

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

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

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

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

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

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

§ 44 Förverkandegrunder

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

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

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

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

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

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

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

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående

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

6. Ohyra

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

7. Vanvård, störningar och liknande

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

8. Vägrat tillträde

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

9. Skyldighet av synnerlig vikt

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

10. Brottsligt förfarande

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

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3-5 och 7-9

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

Punkt 1-6 och 7-9

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

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

Punkt 2

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

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

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

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

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

Punkt 3

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Punkt 7

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

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

Punkt 10

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

§ 45 Vissa meddelanden

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

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

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

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

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

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

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

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

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

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

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

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

§ 48 Utträde ur HSB

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

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

§ 49 Upplösning

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

Antagande av HSB Normalstadgar för bostadsrättsföreningar

HSB Bostadsrättsförening _____ i _____ har vid föreningsstämma den _____ och den _____ antagit HSB Normalstadgar 2011 för Bostadsrättsföreningar, version 5. Eventuella anpassningar framgår av sida 1.

.....
För bostadsrättsföreningen

.....
För bostadsrättsföreningen

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

Godkännande HSB Skåne Ekonomisk Förening & HSB Riksförbund

Styrelsen för HSB Skåne Ekonomisk förening samt HSB Riksförbund har den _____ godkänt dessa stadgar.

.....
Anneli Hogart Palm, jurist, HSB Skåne (enligt fullmakt)