

# STADGAR

## för

### HSB:s Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla

#### INLEDANDE BESTÄMMELSER

##### Föreningens firma och ändamål

### 1 §

Föreningens firma är HSB:s Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. 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.

##### Föreningens säte

### 2 §

Föreningens styrelse har sitt säte i Järfälla kommun.

##### Bostadsrätt och bostadsrättshavare

### 3 §

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

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### SAMVERKAN MED HSB

### 4 §

Föreningen skall vara medlem i HSB Norra Stor-Stockholm i det följande kallad HSB.

Föreningen skall för i 1 § avsett ändamål bedriva sin verksamhet i nära och fortlöpande samverkan med HSB.

HSB ombesörjer uppförandet av föreningens hus och utförandet av allt som sammanhänger därmed i överensstämmelse med inom HSB gängse normer och mot ersättning enligt av HSB:s Riksförbund vid varje tidpunkt fastställda arvodesnormer.

HSB handhar föreningens fåkenskaper och medelsför-

valtning samt biträder föreningen i förvaltningen av dess angelägenheter mot ersättning enligt av HSB:s Riksförbund vid varje tidpunkt fastställda arvodesnormer.

### 5 §

För föreningens verksamhet skall genom HSB:s försorg upprättas ekonomisk plan i enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen.

### 6 §

För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB skall föreningen betala avgäld till HSB på sätt som anges i den ekonomiska planen.

### 7 §

Föreningen skall hålla sina fastigheter i förstklassigt och väl underhållet skick. Till kontroll härav äger HSB tillträde till samtliga utrymmen i fastigheterna.

##### MEDLEMSKAP

### 8 §

Föreningens medlemmar är:

1) HSB samt intill dess den ordinarie föreningsstämma, som avses i 17 § andra stycket hållits, ledamöter och suppleanter i HSB:s styrelse.

2) Medlemmar i HSB som vunnit inträde i enlighet med 9 § nedan.

### 9 §

Inträde i föreningen kan beviljas medlem i HSB om föreningen upplåter bostadsrätt till sökanden eller om denne förvärvat bostadsrätt i föreningens hus.

Annan juridisk person än kommun eller landstingskommun som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet

Styrelsen avgör fråga om att anta medlem.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i 29 -32 §§ nedan.

## FÖRENINGSFRÅGOR

### Föreningens organ

#### 10 §

Föreningens organ är:  
föreningsstämma  
styrelse  
revisorer  
valberedning

### Räkenskapsår och årsredovisning

#### 11 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden januari-december.

Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning som skall omfatta resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

### Föreningsstämma

#### 12 §

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

Extra stämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

Vid den ordinarie föreningsstämma som inträffar närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts skall HSB lämna redovisning över sitt uppdrag enligt 4 §, tredje stycket, ovan. Över denna redovisning skall föreningens revisorer på lämpligt sätt lämna sitt yttrande. Sedan föreningsstämman godkänt redovisningen är HSB:s uppdrag enligt 4 §, tredje stycket avslutat.

### Kallelse till stämma m m

#### 13 §

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. 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 en annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom an-

slag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

### Motionsrätt

#### 14 §

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

### Röstning, ombud och biträde

#### 15 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Med närstående avses i tredje och femte styckena förutom make eller sambo, föräldrar, syskon och barn.

### Dagordning

#### 16 §

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av ordförande vid stämman
2. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. fastställande av dagordningen
4. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
5. fråga om kallelse behörigen skett
6. styrelsens årsredovisning
7. revisorernas berättelse
8. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
9. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. fråga om arvoden
12. val av styrelseledamöter och suppleanter
13. val av revisor och suppleant
14. val av valberedning
15. erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
16. behandling av inkomna motioner

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt 1-5 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

## **Styrelse**

### **17 §**

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter.

Under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastigheter genomförts, väljs två ledamöter och en suppleant på föreningsstämma; övriga ledamöter och suppleanter väljs av styrelsen för HSB och - i förekommande fall - av kommunen.

Om vederbörande kommun inte utsett styrelseledamot och suppleant i HSB skall styrelsen bestå av lägst fyra och högst tolv ledamöter med lägst tre och högst fem suppleanter. I sådant fall och så länge villkoren för bostadslån föreskriver det, utses en styrelseledamot och en suppleant för denne av kommunalt organ på den ort där styrelsen har sitt säte. Sålunda utsedd ledamot eller suppleant behöver inte vara medlem i föreningen.

Under tiden från och med den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, väljs en ledamot och en suppleant för denne av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämma och - i förekommande fall - av vederbörande kommun.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån blivit tillgängliga för lyftning.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottning eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften.

## **Konstituering och firmateckning**

### **18 §**

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare samt organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen.

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

## **Beslutförhet**

### **19 §**

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, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

## **Underhållsplan**

### **20 §**

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.

## **Avyttring, till- eller ombyggnad**

### **21 §**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller besluta om till- eller ombyggnad av sådan egendom.

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

## **Besiktning**

### **22 §**

Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningen. Stämموald revisor skall kallas till sådan besiktning.

## **Revisorer**

### **23 §**

Revisorer ska vara två. En revisor och suppleant för denne utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits; den andra revisorn skall vara HSB:s Riksförbunds Revisionsbyrå. Om vederbörande kommun inte utsett revisor och suppleant i HSB skall revisorer vara tre med två suppleanter. I sådant fall utses, så länge villkoren för bostadslån föreskriver det, den tredje revisorn och suppleant för denne av kommunalt organ på den ort där styrelsen har sitt säte.

Den av föreningsstämman valde revisorn skall varje kvartal granska föreningens räkenskaper och kassa. Han skall också delta i besiktning och inventering av föreningens fasta egendom och övriga tillgångar.

Revisorer ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 15 april.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorer 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.

### **Valberedning**

## **24 §**

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 vid föreningsstämman.

### **Avgifter till föreningen**

## **25 §**

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet.

### **Fonder**

## **26 §**

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för inre underhåll  
Fond för yttre underhåll  
Dispositionsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske enligt 20 § antagen underhållsplan.

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 överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

### **Protokoll**

## **27 §**

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den styrelsen utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser till det.

Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras betryggande.

### **BOSTADSRÄTTSPRÅGOR**

#### **Upplåtelse**

## **28 §**

Bostadsrätt upplåts skriftligen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange

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

### **Övergång av bostadsrätt**

## **29 §**

Bostadsrättshavare som vill överlåta sin bostadsrätt skall upprätta skriftlig överlåtelsehandling med iakttagande av de formkrav som föreskrivs i 6 kap 4 § bostadsrättslagen (1991:614). Vid överlåtelsen bör HSB:s formulär användas. Överlåtelsen skall handläggas enligt HSB:s rutiner. Säljare och köpare skall ta del av de rekommendationer om överlåtelsevärde som HSB:s Riksförbund kan ha utfärdat samt bekräfta detta i överlåtelsehandlingen.

## 30 §

Om en bostadsrätt har övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Trots bestämmelsen i första stycket får ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskitte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

## 31 §

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om de villkor för medlemskap som föreskrivs i 8 och 9 §§ är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

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 bostadsrättshavaren närstående person som varaktigt sammanbodde med honom.

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

## 32 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskitte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

## 33 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även uteplats om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av uteplatserna.

Till det inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten; glas i fönster och dörrar; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Till det inre räknas också mark som ligger i anslutning till lägenheten avsedd att användas som komplement till lägenheten och som omfattas av bostadsrättsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

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

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sägs bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

## 34 §

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

## 35 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda föreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 33 § tredje stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med

skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

## 36 §

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.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning.

## 37 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

I fråga om en bostadslägenhet, som innehas av en annan juridisk person än en kommun eller landstingskommun, krävs det för tillstånd till upplåtelse i andra hand endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanent boende och innehas av en kommun eller landstingskommun. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

## 38 §

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

## 39 §

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

Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.

## 40 §

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från

anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

## Avsägelse av bostadsrätt

### 41 §

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 senare månadsskifte, som angivits i denna.

## Förverkandeanledningar

### 42 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfalldagen,

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

3. om lägenheten används i strid med 38 § eller 39 §,

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 fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt 35 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 36 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren åsidosätter sin skyldighet enligt 8 § att vara medlem i HSB,

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går

utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

9 .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

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

Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 42 § 8 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller en landstingskommun och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2-3 eller 5-8 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 42 § 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

### Förfarande vid förverkande

## 43 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1-3 eller 5-8, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 42 § första stycket 4 eller 7-8 eller inte inom två månader från det den fick reda på förhållande som avses i 42 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 42 § 9 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.

## 44 §

Är nyttjanderätten enligt 42 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen

med anledning därav sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp

## 45 §

Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i 42 § första stycket 1, 4-6 eller 9, är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 44 §. Sågs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 42 § angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

### Offentlig auktion

## 46 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 42 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet förordnade gode mannen tagits ut, behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

### AVSLUTANDE BESTÄMMELSER

#### Stadgeändring

## 47 §

För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av styrelsen för HSB samt såvitt gäller 3 och 4 även av HSB:s Riksförbund.

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt
2. Beslut om ändring av ekonomisk plan
3. Beslut om ändring av dessa stadgar
4. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person
5. Beslut av ordinarie eller extra föreningsstämma - utom såvitt avser beslut enligt 16 § 1-15 p under tiden intill den ordinarie föreningsstämma, som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastigheter genomförts.

## Upplösning 48 §

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall, i den mån annan fördelning inte bestämts av HSB:s Riksförbunds förbundsstämma, tillfalla HSB med undantag för belopp motsvarande av medlemmarna betalda kapitaltillskott, vilka skall tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämmor den 7 oktober 1991 och den 18 november 1991 med revidering av § 26 vid ordinarie föreningsstämma den 18 april 1994 och vid extra föreningsstämma den 30 maj 1994

*Hans Strandberg*  
Hans Strandberg

*Per Tälkenström*  
PER TÄLKENSTRÖM

Godkännes  
Järfälla 1994-08-16

HSB NORRA STOR-STOCKHOLM EK FÖR

*Bo Johansson*  
*Olle Johansson*

Godkännes  
Stockholm 1994.11.04  
HSB:s RIKSFÖRBUND EK FÖR

*Hans Stenqvist* *Gunn Mogren*

*tn*



Utdrag ur:  
Protokoll fört vid konstituerande sammanträde  
med styrelsen för HSB:s Brf Nydal i Järfälla  
den 18 april 1994

**Närvarande:**

**Ordinarie:**

Hans Strandberg, Lennart Fasth, Ulf Johansson, Per Täckenström  
Patrick Södermark, Christine Söderström, Rolf Björinder

**Suppleanter:**

Anne-Marie Törnqvist-Nemeth, Inga-Lill Öhrlund

---

§ 47

Att jämte ordföranden Hans Strandberg justera dagens protokoll utses  
Per Täckenström.

Justerare

---

§ 52

Styrelsen beslutar att föreningens firma tecknas av Hans Strandberg,  
Christine Söderström, Per Täckenström och HSB:s representant Rolf  
Björinder, två i förening.

Firmatecknare

Justeras:

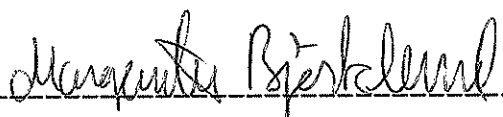
Vid protokollet:

Hans Strandberg

Christine Söderström

Per Täckenström

Vidimeras:

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

# STADGAR

## för

### HSB:s Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla

#### INLEDANDE BESTÄMMELSER

##### Föreningens firma och ändamål

### 1 §

Föreningens firma är HSB:s Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. 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.

##### Föreningens säte

### 2 §

Föreningens styrelse har sitt säte i Järfälla kommun.

##### Bostadsrätt och bostadsrättshavare

### 3 §

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

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### SAMVERKAN MED HSB

### 4 §

Föreningen skall vara medlem i HSB Norra Stor-Stockholm i det följande kallad HSB.

Föreningen skall för i 1 § avsett ändamål bedriva sin verksamhet i nära och fortlöpande samverkan med HSB.

HSB ombesörjer uppförandet av föreningens hus och utförandet av allt som sammanhänger därmed i överensstämmelse med inom HSB gängse normer och mot ersättning enligt av HSB:s Riksförbund vid varje tidpunkt fastställda arvodesnormer.

HSB handhar föreningens räkenskaper och medelsför-

valtning samt biträder föreningen i förvaltningen av dess angelägenheter mot ersättning enligt av HSB:s Riksförbund vid varje tidpunkt fastställda arvodesnormer.

### 5 §

För föreningens verksamhet skall genom HSB:s försorg upprättas ekonomisk plan i enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen.

### 6 §

För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB skall föreningen betala avgäld till HSB på sätt som anges i den ekonomiska planen.

### 7 §

Föreningen skall hålla sina fastigheter i förstklassigt och väl underhållet skick. Till kontroll härav äger HSB tillträde till samtliga utrymmen i fastigheterna.

#### MEDLEMSKAP

### 8 §

Föreningens medlemmar är:

1) HSB samt intill dess den ordinarie föreningsstämma, som avses i 17 § andra stycket hållits, ledamöter och suppleanter i HSB:s styrelse.

2) Medlemmar i HSB som vunnit inträde i enlighet med 9 § nedan.

### 9 §

Inträde i föreningen kan beviljas medlem i HSB om föreningen upplåter bostadsrätt till sökanden eller om denne förvärvat bostadsrätt i föreningens hus.

Annan juridisk person än kommun eller landstingskommun som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet

Styrelsen avgör fråga om att anta medlem.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i 29 -32 §§ nedan.

## FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

### Föreningens organ

#### 10 §

Föreningens organ är:  
föreningsstämma  
styrelse  
revisorer  
valberedning

### Räkenskapsår och årsredovisning

#### 11 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden januari-december.

Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning som skall omfatta resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

### Föreningsstämma

#### 12 §

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

Extra stämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

Vid den ordinarie föreningsstämma som inträffar närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts skall HSB lämna redovisning över sitt uppdrag enligt 4 §, tredje stycket, ovan. Över denna redovisning skall föreningens revisorer på lämpligt sätt lämna sitt yttrande. Sedan föreningsstämman godkänt redovisningen är HSB:s uppdrag enligt 4 §, tredje stycket avslutat.

### Kallelse till stämma m m

#### 13 §

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. 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 en annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom an-

slag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

### Motionsrätt

#### 14 §

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

### Röstning, ombud och biträde

#### 15 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Med närstående avses i tredje och femte styckena förutom make eller sambo, föräldrar, syskon och barn.

### Dagordning

#### 16 §

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av ordförande vid stämman
2. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. fastställande av dagordningen
4. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
5. fråga om kallelse behörigen skett
6. styrelsens årsredovisning
7. revisorernas berättelse
8. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
9. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. fråga om arvoden
12. val av styrelseledamöter och suppleanter
13. val av revisor och suppleant
14. val av valberedning
15. erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
16. behandling av inkomna motioner

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt 1-5 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

## **Styrelse**

### **17 §**

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter.

Under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastigheter genomförts, väljs två ledamöter och en suppleant på föreningsstämma; övriga ledamöter och suppleanter väljs av styrelsen för HSB och - i förekommande fall - av kommunen.

Om vederbörande kommun inte utsett styrelseledamot och suppleant i HSB skall styrelsen bestå av lägst fyra och högst tolv ledamöter med lägst tre och högst fem suppleanter. I sådant fall och så länge villkoren för bostadslån föreskriver det, utses en styrelseledamot och en suppleant för denne av kommunalt organ på den ort där styrelsen har sitt säte. Sålunda utsedd ledamot eller suppleant behöver inte vara medlem i föreningen.

Under tiden från och med den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, väljs en ledamot och en suppleant för denne av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämma och - i förekommande fall - av vederbörande kommun.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån blivit tillgängliga för lyftning.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottning eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften.

## **Konstituering och firmateckning**

### **18 §**

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare samt organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen.

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

## **Beslutförhet**

### **19 §**

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet

styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande föreningar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

## **Underhållsplan**

### **20 §**

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.

## **Avyttring, till- eller ombyggnad**

### **21 §**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller besluta om till- eller ombyggnad av sådan egendom.

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

## **Besiktning**

### **22 §**

Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningen. Stämмоvald revisor skall kallas till sådan besiktning.

## **Revisorer**

### **23 §**

Revisorerna skall vara två. En revisor och suppleant för denne utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits; den andra revisorn skall vara HSB:s Riksförbunds Revisionsbyrå. Om vederbörande kommun inte utsett revisor och suppleant i HSB skall revisorerna vara tre med två suppleanter. I sådant fall utses, så länge villkoren för bostadslån föreskriver det, den tredje revisorn och suppleant för denne av kommunalt organ på den ort där styrelsen har sitt säte.

Den av föreningsstämman valde revisorn skall varje kvartal granska föreningens räkenskaper och kassa. Han skall också delta i besiktning och inventering av föreningens fasta egendom och övriga tillgångar.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 15 april.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna 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.

### **Valberedning**

#### **24 §**

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 vid föreningsstämman.

### **Avgifter till föreningen**

#### **25 §**

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet.

### **Fonder**

#### **26 §**

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för inre underhåll  
Fond för yttre underhåll  
Dispositionsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske enligt 20 § antagen underhållsplan.

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 överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

### **Protokoll**

#### **27 §**

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den styrelsen utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser till det.

Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras betryggande.

### **BOSTADSRÄTTSFRÅGOR**

#### **Upplåtelse**

#### **28 §**

Bostadsrätt upplåts skriftligen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange

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

### **Övergång av bostadsrätt**

#### **29 §**

Bostadsrättshavare som vill överlåta sin bostadsrätt skall upprätta skriftlig överlåtelsehandling med iakttagande av de formkrav som föreskrivs i 6 kap 4 § bostadsrättslagen (1991:614). Vid överlåtelsen bör HSB:s formulär användas. Överlåtelsen skall handläggas enligt HSB:s rutiner. Säljare och köpare skall ta del av de rekommendationer om överlåtelsevärde som HSB:s Riksförbund kan ha utfärdat samt bekräfta detta i överlåtelsehandlingen.

## 30 §

Om en bostadsrätt har övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Trots bestämmelsen i första stycket får ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

## 31 §

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om de villkor för medlemskap som föreskrivs i 8 och 9 §§ är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

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 bostadsrättshavaren närstående person som varaktigt sammanbodde med honom.

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

## 32 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

## 33 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även uteplats om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av uteplatserna.

Till det inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten; glas i fönster och dörrar; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Till det inre räknas också mark som ligger i anslutning till lägenheten avsedd att användas som komplement till lägenheten och som omfattas av bostadsrättsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

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

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sägs bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

## 34 §

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

## 35 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda föreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 33 § tredje stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med

skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

### 36 §

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.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning.

### 37 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

I fråga om en bostadslägenhet, som innehas av en annan juridisk person än en kommun eller landstingskommun, krävs det för tillstånd till upplåtelse i andra hand endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanent boende och innehas av en kommun eller landstingskommun. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

### 38 §

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

### 39 §

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

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.

### 40 §

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från

anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

### Avsägelse av bostadsrätt

### 41 §

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 senare månadsskifte, som angivits i denna.

### Förverkandeanledningar

### 42 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfalldagen,

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

3. om lägenheten används i strid med 38 § eller 39 §,

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 fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt 35 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 36 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren åsidosätter sin skyldighet enligt 8 § att vara medlem i HSB,

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går

utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

9 .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

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

Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 42 § 8 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller en landstingskommun och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2-3 eller 5-8 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 42 § 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

### Förfarande vid förverkande

## 43 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1-3 eller 5-8, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 42 § första stycket 4 eller 7-8 eller inte inom två månader från det den fick reda på förhållande som avses i 42 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 42 § 9 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.

## 44 §

Är nyttjanderätten enligt 42 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen

med anledning därav sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp

## 45 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i 42 § första stycket 1, 4-6 eller 9, är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 44 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 42 § angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

### Offentlig auktion

## 46 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 42 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet förordnade gode mannen tagits ut, behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

### AVSLUTANDE BESTÄMMELSER

#### Stadgeändring

## 47 §

För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av styrelsen för HSB samt såvitt gäller 3 och 4 även av HSB:s Riksförbund.

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt
2. Beslut om ändring av ekonomisk plan
3. Beslut om ändring av dessa stadgar
4. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person
5. Beslut av ordinarie eller extra föreningsstämma - utom såvitt avser beslut enligt 16 § 1-15 p under tiden intill den ordinarie föreningsstämma, som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastigheter genomförts.



Upplösning  
48 §

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall, i den mån annan fördelning inte bestämts av HSB:s Riksförbunds förbundsstämma, tillfalla HSB med undantag för belopp motsvarande av medlemmarna betalda kapitaltillskott, vilka skall tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämmor den 7 oktober 1991 och den 18 november 1991 med revidering av § 26 vid ordinarie föreningsstämma den 18 april 1994 och vid extra föreningsstämma den 30 maj 1994

*Hans Strandberg*  
Hans Strandberg

*PER TÄLLENSTRÖM*  
PER TÄLLENSTRÖM

Godkännes  
Järfälla 1994-08-16

HSB NORRA STOR-STOCKHOLM EK FÖR

*Bo Johansson*  
Bo Johansson

940984 registrerades  
stadgar, stadgförändring av  
Patent- och registreringsverket,  
Bolagsavdelningen

*Inga-Lena Almqvist*

fotostatkopier enligt original, vilket härmed  
intygas

*Maria Blom*  
*Skantz*