

NORMALSTADGAR för bostadsrättsförening

STADGAR för HSB Bostadsrättsförening Vävstolen i Östersund

INLEDANDE BESTÄMMELSER

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Vävstolen i Östersund.

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

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Östersund.

Samverkan

§ 3

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

Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB.

Föreningen bör genom ett särskilt tecknat avtal uppdra åt HSB att biträda föreningen i förvaltningen av föreningens angelägenheter och handhavandet av dess räkenskaper och medelsförvaltning.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4

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

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

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 6

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

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

§ 7

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens 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 bostadsrättsinnehavarens make eller andra med varandra varaktigt sammankopplade personer.

§ 8

Om en bostadsrätt övergår genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärf och förvärfaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmåna förvärfaren att inom sex månader från uppmaning visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärfat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaning inte följs, får bostadsrätten tvångsförsljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärfarens räkning.

Ogiltighet vid vägrat medlemskap

§ 9

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergår till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsljning enligt bostadsrättslagen. Här i dessa fall förvärfaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning utom i fall då en juridisk person enligt 6 kap 1 § andra stycket bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

Rätt för juridisk person som är medlem att förvärva bostadsrätt

§ 10

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

Rätt att utöva bostadsrätten

§ 11

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

Ett dödsbo efter en avlidet bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet, får föreningen dock uppmåna dödsboet att inom sex månader från uppmaning visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärfat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaning inte följs, får bostadsrätten tvångsförsljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning. Motsvarande andra stycket gäller för juridisk person om denne har parträtt i bostadsrätten och förvärfvet sker genom tvångsförsljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

Formkrav vid överlåtelse

§ 12

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

FÖRENINGSPÅGÅR

Föreningens organisation

§ 13

Föreningens organisation består av:
 Föreningsstämma
 styrelse
 revisorer
 valberedning

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 14

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorererna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 15

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skal till det. Sådant stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

Kallelse till stämma

§ 16

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om

a) föreningsförsättande i likvidation eller

b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

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

Motionsrätt

§ 17

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

§ 18

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av stämмоорdförande
2. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. fråga om kallelse behövs skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorerernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarfrihet för styrelseledamöterna
12. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisorer och suppleant
15. val av valberedning
16. erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
17. övriga i kallelsen anmälda ärenden

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

Röstning

§ 19

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

§ 20

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall föres i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Bestut vid stämma

§ 21

Föreningsstämmans beslut utövas av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоордföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lotning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 22

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

§ 23

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

Valberedning

§ 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 förtroendepdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Protokoll

§ 25

Stämмоордföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämma. I fråga om protokollets innehåll gäller

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

Senast tre veckor efter föreningsstämma skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna. Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av styrelseordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utses. Protokoll skall förvaras tryggande. Protokoll från styrelsemöte skall föras i nummerföld.

§ 31
Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.
Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningskostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från föfalldagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.
I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Avgifter till föreningen

§ 30
Revisorerna skall till antalet vara minst två och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden in till dess nästa ordinarie stämma hållits, dock skall en revisor alltid utses av HSB Riksförbund.
Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 30 april.
Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkingar.
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkingar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Revisorer

§ 29
Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämman bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomvärt.
Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningshus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 41.
Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i förenings fasta egendom eller tomvärt.

§ 28
Styrelsen är beslutföret när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Bestutföret

§ 27
Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisator för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen.
Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna förenings firma.

Konstituering och firmateckning

§ 26
Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en ledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Styrelse

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

Underhållsplan

§ 33 Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§ 34 Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Fond för inre underhåll för bostadslägenheter

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 33.

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 bostadslägenhet belöpande del av fonden skall härvid bestämmas efter förhållande mellan insatsen för lägenheten och de sammanlagda insatserna för föreningens samtliga bostadslägenheter samt med avdrag för gjorda uttag.

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

BOSTADSRÄTTSFÅGOR

Utdrag ur lägenhetsförteckning

§ 35

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

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 36

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avsende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 41. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

- ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandlingen som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktsolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar, stucatur,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledning, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningsslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbyte gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningsslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmelädningsrör,
- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och behövar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbunnen, rensning av golvbunnen och vattenläs,
- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd enligt § 41,
- gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnar,
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- handduksstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handduksstork som en del av lägenhetens värmeförvärmning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhåll,
- egna installationer.

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

Ingår i upplåtelsen föräd, 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 skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avvinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

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

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

Föreningen har därutöver underhållsansvar för ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmelädningsrör i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökångar (ej rökångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

§ 37
Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättsshavaren enligt § 36 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättsshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

§ 38
Bostadsrättsshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 39
Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättsshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 40
Om bostadsrättsshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 36 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmärksam avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättsshavarens bekostnad.

§ 41
Bostadsrättsshavaren 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 inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 42
När bostadsrättsshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämrar deras bostadsmiljö att de inte skalligen bör talas. Bostadsrättsshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelat. Bostadsrättsshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap 12 § tredje stycket p 2 bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättsshavaren tillräckligt tid för att störningarna omedelbart upphör.

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

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

§ 43
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 40. När bostadsrättsshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförslås är bostadsrättsshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättsshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Bostadsrättsshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att låta sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.
Om bostadsrättsshavaren inte lämnat tillräde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräkning vid kronofogdemyndigheten.

§ 44
En bostadsrättsshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid.
Samtycke behövs dock inte,
1. om en bostadsrätt har förvärvat vid exekutiv försäljning eller tvångsförsljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landssting.

Nyinjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättsshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyinjanderätten till bostadsäggenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i § 48 p 9 inte fullgörs, om bostadsrättsshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättsshavare.

§ 49

1. om bostadsrättsshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättsshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadsäggenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättsshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. om bostadsrättsshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
6. om bostadsrättsshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
7. om lägenheten på annat sätt vanärdas eller om bostadsrättsshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 42 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättsshavare,
8. om bostadsrättsshavaren inte lämnar tillräde till lägenheten enligt § 43 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättsshavaren 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
10. 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.

Nyinjanderätten till en lägenhet som innehåller bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsshavaren till avflyttning.

§ 48

Förverkandeanledningar

En bostadsrättsshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsshavare. 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 angetts i denna.

§ 47

Avsägelse av bostadsrätt

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

§ 46

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

§ 45

Styrelsen skall genast underättas om en upplåtelse enligt andra stycket. Väger styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättsshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättsshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall av hyresnämnden begränsas till viss tid. I fråga om en bostadsäggenhet som innehåller en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 50
En uppsägning skall vara skriftlig. Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 48 p 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättsshavaren läter bli att efter tillägelse vid rättsförelse utan dröjsmål.
Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 48 p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättsshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.
Är det fråga om särskilt allvariga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 48 p 7 även om någon tillägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 44.

§ 51
Är nyfjänderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 48 p 1-5 eller 7-9 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättsshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyfjänderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvariga störningar i boendet som avses i § 42 tredje stycket.
Bostadsrättsshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättsshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 48 p 6 eller 9 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 48 p 3 sagt till bostadsrättsshavaren att vidta rättelse.

§ 52
En bostadsrättsshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 48 p 10 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättsshavaren 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 in till dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 53
Är nyfjänderätten enligt § 48 p 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättsshavaren 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 bostadsrättsshavaren har delgett underättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättsshavaren har delgett underättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättsshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när visten om avlysning av görs i första instans.
Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättsshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 48 p 2, har åtdömts sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.
Beslut om avlysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

§ 54
Sågs bostadsrättsshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 48 p 1, 6-8 eller 10, är han eller hon skyldig att flytta genast.
Sågs bostadsrättsshavaren upp av någon orsak som anges i § 48 p 3-5 eller 9, får han eller hon bo kvar till det månadssticket som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 48 p 2 och bestämmelserna i § 53 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 48 p 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 53 :

Vissa övriga meddelanden

§ 55
Är sådant meddelande från föreningen som avses i §§ 8, 40, 42, 48 p 1 och § 50, avsåt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

Tvångsförsäljning

§ 56

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 48, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

AVSLUTANDE BESTÄMMELSER

Särskilda regler för giltigt beslut

§ 57

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

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomtärr.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar, i de fall nya stadgarna överensstämmer med av HSB Riksförbund rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsförening.
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

Beslut om ändring av stadgar skall godkännas även av HSB Riksförbund i de fall de nya stadgarna inte överensstämmer med av HSB Riksförbund rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsförening.

Upplösning

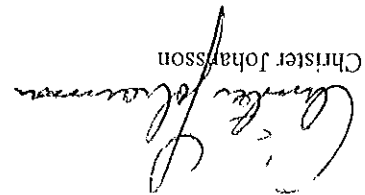
§ 58

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

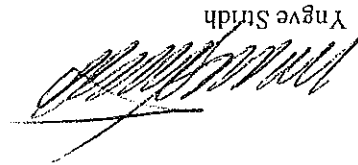
Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 26 april 2004 samt den 25 maj 2004.

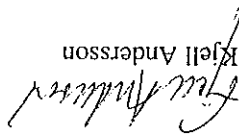
HSB bostadsrättsförening Vävsolen i Östersund

Inygas för bostadsrättsföreningen:

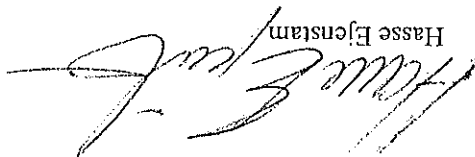

Christer Johansson

Stadgändringen godkännes:
HSB Mitt ekonomisk förening


Yngve Stridh


Kjell Andersson

2004-11-25 registrerades
stadgar, stadgändring av
Bolagsverket


Hasse Ejenstam

Christina Uellmann