

## **STADGAR**

för

### **HSBs Bostadsrättsförening Kandelabern nr 269 i Stockholm**

#### **Föreningens firma och ändamål**

- 1 §** Föreningens firma är HSB:s Bostadsrättsförening Kandelabern nr 269 i Stockholm. 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 Stockholms kommun.

#### **Samverkan**

- 3 §** Föreningen skall vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB skall vara medlem i föreningen. Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB. För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB skall föreningen betala avgäld på sätt som anges i den ekonomiska planen.

#### **Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen**

- 4 §** Inträde i föreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller övertar bostadsrätt i föreningens hus. 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 eller att sökanden företer referenser avseende tidigare boende.
- 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/henne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten eller inte uppfylla kraven i föreningens stadgar har

föreningen rätt att vägra medlemskap.

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

**7 §** Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras medlemskap i föreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.  
För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

**8 §** Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

#### **Ogiltighet vid vägrat medlemskap**

**9 §** En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen.  
Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig 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 förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

#### **Rätt att utöva bostadsrätten**

**11 §** Om en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, är överlåtelsen giltig endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.  
Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvsifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets räkning.  
Motsvarande bestämmelser som gäller för dödsbo gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning 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/säljarna och köparen/köparna. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

### **Föreningens organisation**

13 § Föreningens organisation består av:

föreningsstämma  
styrelse  
revisorer  
valberedning

### **Räkenskapsår och årsredovisning**

14 § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari – 31 december.

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

### **Föreningsstämma**

15 § Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

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

### **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 sändas till varje medlem på den postadress som är känd för föreningen om

- 1) ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna eller
- 2) föreningsstämma skall behandla fråga om
  - a) föreningens försättande i likvidation eller
  - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

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

### **Motionsrätt**

17 § Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före april månads utgång.

### Dagordning

18 § På ordinarie stämma skall förekomma:

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

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än dem som har angetts i kallelsen.

### Röstning

19 § På föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Om en medlem innehar 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 daterad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.  
Ombud får bara företräda en medlem.  
Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.  
För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

### Beslut vid stämma

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

val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen (se 9 kap. 16 § punkterna 1, 1 a, 3-4 samt 23 § bostadsrättslagen).

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

**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 förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

### **Protokoll**

**25 §** Stämмоordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

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

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 styrelsens ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokoll från styrelsemöte skall föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

### **Styrelse**

**26 §** Styrelsen skall bestå av minst tre och högst elva ordinarie ledamöter samt 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.

### **Konstituering och firmateckning**

**27 §** Styrelsen skall inom sig utse ordförande, vice ordförande, sekreterare och kassör samt organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen.

Styrelsen skall utse fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening tillsammans teckna föreningens firma.

### Beslutförhet

- 28 §** Styrelsen är beslutför när fler än hälften av styrelseledamöterna är närvarande. Vid lika röstetal gäller som styrelsens beslut den mening som ordföranden biträder. När det minsta antalet ledamöter är närvarande, krävs enhällighet för giltigt beslut.
- 29 §** Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller besluta om rivning av föreningens hus eller om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom omfattande till-, ny- 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 föreningens fasta egendom eller tomträtt.

### Revisorer

- 30 §** Revisorerna skall till antalet vara minst två och högst tre samt högst en suppleant. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits, dock skall en revisor alltid utses av HSB Riksförbund. Revisorer skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast den 31 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över de eventuella anmärkningar som revisorerna framfört i revisionsberättelsen. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring till anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall behandlas.

### Avgifter till föreningen

- 31 §** Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfalldagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan efter beslut av årsstämman beräknas efter förbrukning.
- 32 §** Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid överlåtelse av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren (säljaren) tas ut överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2½ % av prisbasbeloppet enligt lagen

(1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för köparens ansökan om medlemskap. En administrativ avgift (pantsättningsavgift) får av bostadsrättshavaren tas ut med högst 1 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse 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 av bostadsrättslägenhet

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan. Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare till bostadslägenhet får för att bekosta inre underhåll använda sig av medel från den del av fonden som belöper på lägenheten. Storleken på denna fondandel skall bestämmas efter förhållandet mellan insatsen för lägenheten och de sammanlagda insatserna för föreningens samtliga bostadslägenheter samt med avdrag för gjorda uttag.

Efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycket skall överskott eller underskott balanseras i ny räkning.

### **Utdrag ur lägenhetsförteckning**

- 35 § Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han/hon 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 (tillägg till hemförsäkringen).

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande instal-

lationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs tillstånd av styrelsen (se 41 §). Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bl.a.:

- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt; bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- b) icke bärande innerväggar
- c) inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, t.ex. sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- d) lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar m.m.; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens utsida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller brandklassning och ljuddämpning,
- e) glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- f) till fönster och dörrar hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, kittning m.m. samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar fönster/fönsterdörr,
- g) målning av radiatorer och värmeledningar,
- h) ledningar för avlopp och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- i) anordningar för vatten (blandare, duschmunstycke m.m.) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- j) klämring runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
- k) kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning - t.ex. fläkt - som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- l) säkringsskåp, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- m) installationer för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten,
- n) brandvarnare (t.ex. funktionskontroll)
- o) elektrisk golvvärme,
- p) handdukstork som bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med
- q) egna installationer.

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

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Om lägenheten är utrustad med balkong eller altan eller om mark/uteplats hör till lägenheten som är upplåten med bostadsrätt, svarar bostadsrättshavaren för renhållning (även av balkongtak som föreningen har försett lägenheten med) och snöskottning. För balkong eller altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront samt golv. Sådan målning skall utföras enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser



mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

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

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, informationsöverföring och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler. Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas och vatten som föreningen har försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen har försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med samt även för spiskåpa som utgör del av husets ventilation.

- 37 §** Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning som bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.
- 38 §** Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.
- 39 §** Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.
- 40 §** Om bostadsrättshavaren 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 uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.
- 41 §** Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar
- 1) ingrepp i en bärande konstruktion
  - 2) ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation 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 eller kan bli till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.
- 42 §** När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens

sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap. 12 § tredje stycket andra punkten bostadsrättslagen.

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

Om störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning får föreningen säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning utan föregående rättelseanmaning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning misstänka att ett föremål är behäftat med smitta eller 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 § (inklusive nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset). När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

**44 §** En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke, vilket skall begränsas till viss tid. Samtycke behövs dock inte om

1) en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen eller

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

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

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

**46 §** Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat än bostadsändamål. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.

### Avsägelse av bostadsrätt

- 47 §** En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast 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 angetts i denna.

### Anledningar till förverkande av nyttjanderätten

- 48 §** Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om
- 1) bostadsrättshavaren 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) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
  - 3) bostadsrättshavaren utan tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
  - 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
  - 5) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till olägenhet för föreningen eller annan medlem,
  - 6) bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdlöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
  - 7) lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavare,
  - 8) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 43 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
  - 9) 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,
  - 10) lägenheten helt eller till väsentlig del används för 1) näringsverksamhet eller liknande verksamhet, 2) brottslig verksamhet eller 3) tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- 49 §** 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 48 § punkten 9 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.
- 50 §** En uppsägning skall vara skriftlig. Uppsägning på grund av förhållande som avses i 48 § punkterna 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.
- Om det är fråga om en bostadslägenhet, får dock uppsägning på grund av förhållande

som avses i 48 § punkten 3 inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller enligt 48 § punkten 7 att uppsägning kan ske även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 44 §.

- 51 §** Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 48 § punkterna 1-5 eller 7-9 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 42 § tredje stycket. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 48 § punkten 6 eller 9 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 48 § punkten 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.
- 52 §** En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 48 § punkten 10 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 annat sätt.
- 53 §** Är nyttjanderätten enligt 48 § punkten 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten
- 1) om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
  - 2) om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.
- Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.
- Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 48 § punkten 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten. Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.
- 54 §** Om bostadsrättshavaren sägs upp till avflyttning av någon orsak som anges i 48 § punkterna 1, 6-8 eller 10, är han eller hon skyldig att flytta genast. Om bostadsrättshavaren sägs upp av någon orsak som anges i 48 § punkterna 3-5 eller 9, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader

från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Det samma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 48 § punkten 2 och bestämmelserna i 53 § tredje stycket är tillämpliga.

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

### **Övriga meddelanden**

**55 §** Är sådant meddelande från föreningen som avses i 8, 40, 42, 48 punkten 1 och 50 §§ avsänt i rekommenderat brev till mottagaren på den adress som är känd för föreningen 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.

### **Särskilda regler för giltigt beslut**

**57 §** Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt skall godkännas av HSB Stockholm

Beslut att ändra dessa stadgar skall godkännas av HSB Stockholm. Om de nya stadgarna inte överensstämmer med de normalstadgar för bostadsrättsförening som HSBs Riksförbund och HSB Stockholm gemensamt har utarbetat, skall de godkännas även av Riksförbundet.

Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person skall godkännas av både HSB Stockholm och HSBs Riksförbund.

Godkännande av stadgeändringsbeslut fordras dock inte om föreningen beslutat utträda ur HSB enligt 23 §.

### **Upplösning**

**58 §** Om föreningen upplöses, skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Stockholm 28 april 2004

Motion  
till brf Kandelaberns årsmöte 2004

### **Service på föreningens centralradioantennutrustning**

I varje bostadsrätt finns uttag för såväl radio som TV-antenn installerade. TV-antennanslutningen fungerar som regel bra, medan radioantennanslutningen är i ett bedrövligt skick. Ibland fungerar radiomottagningen något så när, ibland inte alls, ibland kommer och går ljudet, ibland består mottagningen mest av ett högljutt sprakande. Vissa tider är mottagningen ganska bra, vissa tider nästan obefintlig.

Hittills har vi boende löst problemet på olika sätt. Vissa har en eller flera transistorradior, vissa har skaffat inomhusantenn till de olika rummen, vissa finner sig i sitt öde. Det går visserligen alltid att fixa till något halvbra eller tillfälligt eller lära sig att leva med problemen. Men om man exempelvis är intresserad av att någon gång göra en inspelning från radion, kräver detta oftast en fungerande fast radioanläggning. I vilket fall som helst, har vi en centralradioantenn borde denna underhållas och servas så att den fungerar för det ändamål till vilket den är avsedd.

Undertecknade motionärer hemställer om att årsmötet beslutar att låta föreningen utföra service på centralradioantennanläggningen så den fungerar för sitt avsedda ändamål.

Lennart Levén  
Lgh 104

Bo Kjellberg  
Lgh 102

Styrelsen för Brf Kandelabern

Motion till årsmöte 2004

### Styrelsearvode

#### *Bakgrund:*

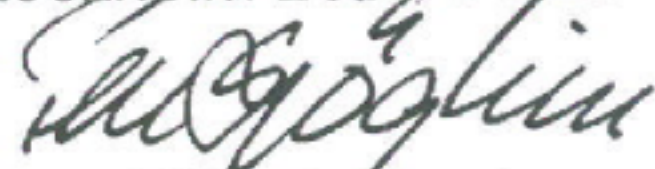
Kandelaberns styrelse såväl som andra styrelser i de flesta ekonomiska och ideella föreningar utför sina uppdrag såsom fritidssysselsättning, d.v.s. utanför ordinarie arbete och arbetstider. Uppdraget är likväl viktigt och kräver att styrelsen lägger ner en hel del arbete och tid på uppdraget. Min uppfattning är att Kandelaberns styrelse sköter sin uppgift på ett utmärkt sätt, till gagn för alla medlemmar/boende i vår förening.

Sedan lång tid tillbaks har årsmötet anslaget ett samlat arvode för styrelsen uppgående till ett basbelopp (ca 38.000 sek). Styrelsen har fått årsmötets mandat att själva inom sig fördela arvodet.

#### *Förslag:*

Med hänsyn till vad som anförts ovan föreslår jag att årsmötet beslutar om **ett höjt arvode uppgående till två basbelopp** (ca 76.000 sek) för styrelsen att inom sig själva fördela. Det är min uppfattning att detta högre belopp på ett bättre sätt än nuvarande belopp, svarar mot de krav som ställs på och det arbete som vår styrelse lägger ner för föreningen.

Stockholm 2004-04-26



Peter-Mikael Sjögrim  
Grenljusbacken 17  
Lägenhet nr 22