

Innehåll:

Ordförande har ordet	1
Ekonomi	2
Statistik och avtal	4
Teknik	5
Trädgård	9
Övrigt	9

GOD JUL och ETT GOTT NYTT ÅR!

Önskar

Stefan, Björn, Håkan A, Håkan S, Kristina,
Nick, Spiros, Solveig och Torbjörn



Ordförande har ordet



Nu lider året mot sitt slut och det har varit ett väldigt roligt år.

Under sommaren så tyckte jag att det var trevligt att gå omkring i vår förening och titta på alla täppor som ni sköter om.

En del av er tar verkligen hand om och sköter er lilla täppa på ett föredömligt sätt.

Riktigt roligt!

Jag återkommer till något som jag berörde i mitt förra ord, nämligen dom två ledord som jag tycker ska gälla i vår förening: hänsyn och respekt.

Visa dina grannar hänsyn och respekt så visar dina grannar dig detsamma.

Vi får alla visa respekt för att vi bor "vägg i vägg" med varandra och normala vardagsljud förekommer hela tiden.

Det är däremot inte respektfullt mot sina grannar att skruva upp musiken på sin stereo klockan 6 på morgonen.

Ska du ha fest så tala gärna om det för dina grannar eller kanske till och med, bjud in dom.

Kollektiv el är det några som har frågat om, mer om det i tidningen.

Brandtillsynen som gjordes på sensommaren berörs också i tidningen.

Vi har i styrelsen haft ett väldigt bra år, arbetsamt men mycket givande.

Det är också roligt att vi kommer att låta avgifterna ligga kvar på samma nivå.

Nu hoppas jag att alla får en väldigt skön och avkopplande jul- och nyårshelg.

Ekonomi



Vi har precis haft en budgetkonferens där vi gick igenom nästa års budget samt underhållsplanen för åren framöver. Denna presenteras i kortversion längre fram i tidningen.

Vi har återigen haft ett år i medvind, **vi kommer inte att höja avgiften 2006.**

Vi ser i budgeten att även 2006 kommer troligen att bli ett bra år, men det behövs för att minska det balanserade underskottet. Vi har även stora behov av att avsätta medel mot yttre fonden, detta för att möta framtida underhåll/renoveringsbehov. Föreningen har i dagsläget jobbat in en liten buffert som vi behöver framöver om marknaden förändrar sig drastiskt.

I underhållsplanen finns bla fastighetsboxar inlagda (brevinkasten kommer efter 1/1 2011 att ligga i entréplanet i trappuppgången, och EJ i dörrarna. Vissa med handikapp kan dock få dispens, mer info framöver). Då detta genererar en kostnad för föreningen väljer vi att sprida kostnaden över flera år. Detta för att möta ev. stigande räntor med sjunkande/bibehållna kostnader. Även för renoveringarna av läckande terrasser måste vi göra en liknande

planering för att inte belasta ekonomin för hårt

Tyvärr har föreningen medlemmar som inte betalar in avgiften i tid. 30-40 000 kr varje månad inkommer för sent. Detta är allvarligt och man riskerar att bli av med medlemskapet i föreningen och därmed lägenheten. Använd autogiro som är en bra hjälp för att få in avgiften i tid. Det kostar att påminna och att driva in pengar, helt onödiga kostnader samt onödig tidsåtgång.

Vi i styrelsen arbetar aktivt med att om möjligt låta avgiften ligga kvar på samma nivå. Vi planerar kort och långsiktigt. Samarbete mellan ekonomi/teknik/finans gör att vi alltid har koll på utgifterna på ett bra sätt. En av våra största enskilda kostnadsposter är ju utgiftsräntorna, vi har nu under ett par år levt med sjunkande sådana. Troligen fortsätter denna utveckling inte länge till., det är därför som noggrann planering är mycket viktig, nu och framöver!!

Jag har suttit på diverse poster i styrelsen nu i 4 år, jag kommer att avgå efter nyår och tacka för mej. Det har varit lärorika år och stundtals tuffa. Men vi har nu fått in en del nya krafter samt en del gamla namn som är kvar, Det känns tryggt nu när jag lämnar detta uppdrag att få göra det till ett så bra gäng, lycka till och

TACK FÖR MEJ !!

Torbjörn

När Torbjörn nu lämnar styrelsen kommer jag att ta över som ekonomiansvarig. Efter sex månader sedan årsmötet har jag hunnit komma in i styrelsearbetet samt sätta mig in i föreningens ekonomi, bland annat tack vare Torbjörn.

Föreningens ekonomi utvecklas positivt även om vi har en balanserad förlust sen tidigare. Dessutom är det troligt att räntan höjs inom de närmsta åren och då är

det viktigt att vi är förberedda på det. Likaså är det viktigt att planera underhållet och genomföra kostnadsbesparande investeringar. Det ser som sagt ljusst ut för en överskådlig tid framöver och vi arbetar aktivt för att det ska fortsätta vara så.

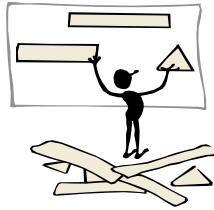
Håkan Schildt

<u>Förvaltningsbudget i miljoner kronor</u>	<u>Bokslut 2004</u>	<u>Budget 2006</u>
Summa intäkter	30	29
<i>Kostnader</i>		
Fastighetsförvaltning	-15	-14
Övriga rörelsekostnader		
Personal, avskrivningar m.m.	-3	-3
Summa kostnader	-18	-18
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>	-10	-7
Redovisat resultat	<u>1</u>	<u>4</u>
Förslag till avsättning till underhållsplan	1,5	1,6
Likvid för kollektiv el		1,2
Likvidöverskott budget år 2006		1,6

Vi har sedan även ett balanserat underskott som måste beaktas

Ekonomigruppen.

Statistik och avtal



Avtal

Nya föreningsstadgar

Föreningen har som bekant antagit nya stadgar efter de två föreningsstämmorna i mars och maj 2005. Stadgarna är nu registrerade hos Bolagsverket och gäller därför från och med registreringsdatumet den 2 november 2005, se bilaga.

De innebär bl.a. ett ökat ansvar för innehavaren av bostadsrätten för både skador och underhåll.

Den som innehar en bostadsrätt svarar själv för skador som uppstår i lägenheten. Bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenhetens inre d.v.s. allt som är synligt.

För att skydda sig mot mycket höga kostnader vid uppkomna skador behövs en tilläggsförsäkring till den vanliga hemförsäkringen.

Styrelsen har beslutat att till fastighetsförsäkringen teckna ett sådant tillägg för alla medlemmar. Det tillägget träder i kraft den 1 januari 2006.

På detta vis säkerställer vi att alla har en sådan försäkring.

En annan fördel är att skaderegleringshanteringen blir

smidigare, med bara ett försäkringsbolag inblandat.

Informationsbroschyren ”Vem ska underhålla bostadsrättslägenheten” kommer att delas ut till samtliga medlemmar. I den kan man se vem som ansvarar för vad när det gäller underhåll, bostadsrättshavaren alternativt bostadsföreningen.

Björn

Teknik



UHP 2005

Styrelsen har under konferensen i oktober, tagit beslut om följande vad gäller underhållsplanen:

Periodiskt Underhåll

Åtgärder 2005

- ◆ Gårdar (belysning, lekutrustning, slamsugning)
- ◆ Garageramp
- ◆ Terrasser (10 st)
- ◆ Avloppsrensning (160 lgh)
- ◆ Kollektiv el
- ◆ Energibesparingar, trimning och styr- och regler i UC
- ◆ Entrépartier (betongtröskel lagas)

DELSUMMA:

2050 tkr

Till ovanstående tillkommer (det redan påbörjade arbetet).

- ◆ Hissar enl. plan för 2005:

1220 tkr

SUMMA:

3270 tkr

Kollektiv el



Årsstämman i maj gav styrelsen mandat att köpa in elen kollektivt till alla medlemmar.

Detta arbete med att jämföra olika alternativ har pågått under en längre tid och styrelsen har funnit att det bästa sättet för alla att spara pengar på sin el är en teknisk lösning som heter "Enhetsmätning el".

Vad är enhetsmätning av el?

Enhetsmätning el ger färre räkningar för de boende samt lägre el- och abonnemangskostnader för fastigheten. Den mäter och samlar in elförbrukningen för varje lägenhet automatiskt. Minskar därmed antalet fasta el-abonnemang. Brf. Segelflygarens styrelse köper kollektivt in el för alla i fastigheten.

Enhetsmätning El innebär att Segelflygaren levererar el till alla medlemmar och hushåll i föreningen. Alla privata el-abonnemang ersätts med ett fåtal större el-abonnemang, där parterna är föreningen och en el-distributör.

En av fördelarna med systemet är att det blir ett fåtal fasta mätaravgifter istället för att alla hushåll har sin egen mätaravgift. De fasta avgifterna är en stor del av konsumentens kostnader för hushållsel. Det är på denna del som vi kan spara pengar.

I kraft av sin storlek kan Segelflygaren gå ut på el-marknaden och handla upp det mest förmånliga elpriset. Erfarenheter från andra Brf:er som övergått till enhetsmätning, är att det går att pressa leverantörens pris rejält.

Tekniken för enhetsmätning är att varje gammal elmätare i föreningen byts ut mot en ny elmätare som går att fjärravläsa. Via en plattform (dator) i fastigheten skickas värdena på elförbrukningen via Internet till ett centralt system. Där kvalitetssäkras värdena innan de bildar underlag för fakturering och statistik.

Säkerheten i systemet innebär att varje hushåll kan känna sig övertygad om att man bara betalar för sin faktiska förbrukning. El-kostnaden redovisas i efterskott på bostadens avgiftsfaktura/avi. Allt krångel med att tyda el-bolagens fakturor med uppskattad förbrukning o s v, försvinner.

Övergång till enhetsmätning innebär vissa investeringskostnader, dock visar både beräkningar och erfarenheter från redan installerade system att föreningen och föreningsmedlemmar har mycket att spara på införandet.

Kort sammanfattat, innebär enhetsmätning av el att konsumenten pressar ner sina kostnader väsentligt samtidigt som redovisningen av den verkliga elförbrukningen blir klar och tydlig.

Hur påverkas medlemmar?

- sänkta elkostnader för en 3 rumslgh med cirka 500 kr/år
- föreningen minskar sina elkostnader med cirka 400.000 kr/år efter investeringen är betald (investeringen beräknas kosta ca 1,1 miljon)
- Automatisk avläsning av förbrukning/lgh
- Räkning betalas månadsvis i efterskott på verklig förbrukning och inte uppskattad (sänds med avgiftsavin varje kvartal)
- Ett enhetspris för el/förbrukad kilowatt-timme.



Besiktning av lägenheterna

Våra hus byggdes för tjugo år sedan och då gjordes en besiktning av lägenheterna. Nu är det dags för en ny besiktning. Det innebär att styrelsen anlitar en besiktningsman som kommer att besöka samtliga lägenheter och genomföra en besiktning av våtutrymmen, ytskikt, fönster m.m.

Syftet med besiktningen är att vi bättre kan förutse behov av reparationer och kan lägga upp en långsiktig underhållsplan för våra hus.

Arbetet kommer att påbörjas våren 2006. Avisering görs i god tid.



Ren behå – dyr affär!

60 000 kr per år betalar föreningen, dvs. vi medlemmar, för reparation av tvättmaskiner där behåbyglar fastnat. En reparation kostar ca 2 000 – 2 500 kr per gång, tänk om du skulle behöva betala det ur egen ficka!

Jag vill därför be er att alltid använda tvättpåse när behå tvättas i våra tvättmaskiner, alternativt tvätta för hand. För att hjälpa till att minska kostnaden så har styrelsen beslutat att köpa in ett antal tvättpåsar till varje tvättstuga. Det är min förhoppning att tvättpåsar märkta Segelflygaren kommer att användas och att de kommer att lämnas kvar så de kan användas av alla.

Byggfel i takterrasserna.

Det har uppkommit fuktskador på två takterrasser och när dessa undersöktes närmare upptäcktes byggfel i terrassernas golv. Med anledning av detta kommer samtliga takterrassers golv att fuktmätas. När mätningen är gjord kommer styrelsen att gå igenom resultatet för att avgöra vilka terrasser som behöver åtgärdas. Reparation kommer att ske på följande sätt:

- visst förarbete med lagning av sprickor, rengöring, dammsugning och torkning,

- samtliga betongplattor (dvs. golvet) kommer sedan att förseglas med en 4 mm akrylplastbeläggning,
- samtidigt görs ventilationshål genom två st. små hål invid väggen, dessa kommer sedan att förses med en lucka.

I samband med reparationen ges möjligheten för bostadsinnehavaren att välja färg på akrylbelägningen. Du kan även välja att lägga klinker men då på egen bekostnad, arbetet utförs då av den firma som reparerar terrassen.

Avisering för fuktmätning görs i god tid. Reparationerna kommer att göras i etapper gårdsvis med start under 2006. Kostnaden för reparationerna kommer att belasta föreningen, inte den enskilde bostadsrättsinnehavaren.



Ny utebelysning

Samtlig fast utebelysning på alla gårdar - vägg och tak - kommer att bytas ut, främst av kostnadsskäl. Pga. att nuvarande armatur är energislukande och dessutom inte är vandalsäker har vi höga kostnader för driften av utebelysning. Styrelsen har därför beslutat att byta ut samtliga armaturer till vandalsäkra och energisnåla sådana. Den armatur som är vald ger dessutom bättre belysning.

På vissa gårdar som kan upplevas som mörka kommer belysningen att kompletteras med fler armaturer. När vi får en bättre belyst utemiljö hoppas vi att klotter och vandalism helt kommer att försvinna.

Arbetet kommer att utföras gårdsvis i etapper med start våren 2006.



ComHem/ Digital tv

Det kanske är några som undrar vad som händer när det analoga tv-nätet släcks ner i Stockholm.

För oss som bor i hus där ComHem är kabel-tv leverantör så innebär det ingenting.

Vi kommer att kunna se på tv precis som vanligt.

Det finns inget behov av att köpa någon digital-box för att kunna se på tv.

Dom kanaler som idag ligger i grundutbudet kommer att ligga kvar och kunna ses av alla.

Kanalerna som ingår i grundutbudet är nu: SVT1, SVT2, TV3, TV4, TV4 Plus, Kanal 5, SVT24, Barn- & Kunskapskanalen, Eurosport, MTV, ZTV, Discovery Mix, YLE 1, Lokal kanal samt ComHem-kanalen.

Vill du veta mer kan du gå in på:
www.svt.se/digitaltv eller
www.comhem.se

Om du vill kunna se på fler kanaler än dom ovanstående så får du beställa detta från ComHem och i

så fall kommer du att få en digital-box.

Alltså, det finns inget behov av att skaffa digital-box inför nedsläckningen av det analoga tv-nätet i Stockholm om du inte vill ha fler kanaler än dom kanaler som finns i grundutbudet idag.

Radiator rör

I våra lägenheter går det rör till elementen. Dessa rör ligger bakom de plastlister som främst sitter utmed ytterväggarna. Rören går även under trösklarna på vissa balkongdörrar. Vi har sett att det har kommit in många anmälningar om vattenläckage i dessa rör efter utförda hantverksarbeten i lägenheten. Om du ska göra arbeten i lägenheten, se då till att kontrollera om rören går under tröskeln. Detta syns bäst på att om du har plastlister på bägge sidor om tröskeln så ligger det ett rör i tröskeln.

Är du osäker så ring fastighetsskötaren så får han kontrollera detta INNAN det händer något.

SPIKA INTE I PLASTLISTEN!

Felanmä!!

Vi vill gärna be er att alltid felanmäla så fort ni upptäcker ett fel, räkna inte med att någon annan gör det. Det är bättre att 10 felanmäler samma sak än att ingen gör det. Ett litet fel är alltid lättare och billigare att åtgärda än ett stort.

Nick och Stefan

Trädgård



Höststädning

Vi hade vädrets makter med oss även denna gång.

Även om det känns som länge sedan nu när Julen närmar sig vill jag tacka alla som deltog och bidrog till denna trevliga dag.

Kristina

Övrigt



20-årsjubileum!

Nästa år fyller föreningen 20-år som förening och det ska ju firas på något sätt.

Vi söker nu därför dig som vill ingå i en festkommitté.

Även du som har någon form av talang sökes.

Det kan vara trakterande av något instrument, jonglering, trolleri eller någon annan talang som du vill visa oss andra.

Ni som är intresserade av detta kan höra av er via e-post eller lägga en lapp i föreningens brevlåda på Segelflygsgatan 18, före 31 januari 2006.

Garaget

Städning

Vi hade städning av garaget i slutet av oktober och tyvärr så kunde inte allt arbete avslutas.

Vi hade förhoppning om att kunna lägga på ett skyddande vax-skikt på betongen, som ska förhindra framtida skador. Men då det stod 36 st bilar kvar i garaget så kunde inte detta arbete göras, eftersom det stänker väldigt mycket vid påläggning av detta och det skulle då skada dom bilar som stod där.

Vår önskan är att alla respekterar nästa städning så att detta kan göras.

Ett **stort tack** till er som flyttade era bilar.



P-mätaren

Önskemål om att sänka avgiften i P-mätaren som sitter i garaget på vår besöksparkering har funnits. Detta för att besökare som stannar över natten har behövt betala 72 kronor i småpengar för ett dygns parkering.

Avgiften på 3kr/tim kvarstår men numera ger 30 kronor 24 timmars parkering.

Det går alltså att betala 60 kronor och få 48 timmars parkering.

Anledningen till att det inte går att betala med sedlar eller kort är att denna hantering skulle bli alldeles för dyr för föreningen.

Allt överskott från p-mätaren går till föreningen.

Brandsyn

Det gjordes en brandtillsyn av brandmästare Per Sjögren från Farsta brandstation.

Rent generellt så tyckte han att det såg bra ut, men påpekade en del småsaker.

Möbler i entréer, bildäck i förrådsgångar, cyklar och bråte på våningsplanen.

Cyklar ska förvaras i cykelförråden, bildäck ska läggas i det egna förrådet.

Dom gemensamma utemöbler som trappen har kan ställas ute och lägga en presenning på eller märkas upp och ställas för förvaring i garaget av fastighetskötare alternativt ställas i gemensamhetslokalen.

Om ni i trappen har blomkrukor, tänk på att det gärna ska vara lerkrukor och att dessa placeras så att dom inte står i vägen.

Segelflygaren har en mall för det systematiska brandskyddet och i denna mall finns ett stycke rörande våra trapphus:

”Viktigt att veta om trapphusen Eftersom trapphusen och våningsplanen är utrymningsvägar och brandceller får absolut inte något förvaras i trapphusen och på våningsplanen av olika skäl:

- 1. Risken för anlagda bränder**
- 2. Hindrar utrymning och brandmännens arbete, eftersom sikten kan vara dålig pga rök, risk för snubbling och fall.**

- 3. Branden kan sprida sig till föremålen som förvaras i trapphusen och våningsplanen, med ökad rök och hetta som följd.**
- 4. Hindra ambulansmännen vid hämtning av sjuka personer på bår och övriga transporter .**

I trapphusen finns två rökdetektorer utanför tvättstugan ”

Per hänvisade till detta stycke gällande saker som förvaras i våra trapphus.

Barnvagnar är tillexempel den främsta orsaken till brand i trapphus.

Det finns mycket som kan brinna i en barnvagn.

En dörmatta kan man tycka inte är så stor brandrisk, men om någon får för sig att starta en brand så kan denne någon samla ihop alla mattor i ett trapphus, lägga i en hög och tända på.

Lägg därför dörmattan på insidan av dörren.

Detta underlättar dessutom för städningen.

Det är för vår egen skull som det inte ska finnas något i våra trapphus.

Därför kommer allting förutom blomkrukor (med levande blommor) och tavlor som står och ligger i våra trapphus att med jämna mellanrum tas bort.

Vi måste alla hjälpas åt med detta och se till att det är rent i trapphusen.

Hela vår mall för det systematiska brandskyddet finns på www.segelflygaren.org



Brandvarnare

Nu är det december och många plockar fram ljus för att göra det lite mysigt.

Vill bara påminna om att det kan vara bra att göra en funktionskontroll av brandvarnaren och eventuellt göra ett batteribyte.

Då de flesta brandvarnare fungerar på samma sätt så gör man funktionstesten genom att trycka på den knapp som finns på brandvarnaren och hålla in densamma.

Då kommer brandvarnaren att larma som vid en brand så ljudet kan vara ganska högt.

Tänk på detta när ni testar så att ni inte väcker barnen eller skrämmer era husdjur.



Lämna aldrig ett brinnande ljus utan tillsyn.

Motioner

Vill du lämna in motioner till styrelsen? Sista inlämningsdag:

2005-02-28

Sopkorgar i tvättstugan

Vi vill bara informera de som inte upptäckt det att tvättstugornas sopkorgar finns inne på toaletten.

Städning

Städföretaget har påbörjat att rengöra alla föreningens sopluckor på insidan.



Snö

Snön som faller på våra gator och gångvägar ska ju helst tas bort så fort som möjligt. Ansvaret för detta kring våra hus faller på två parter, dels vår förening, dels

Stadsdelsförvaltningen. Vi snöröjer på vår tomtmark. Är det ändå inte framkomligt felanmäl detta till FSS. Övriga områden ansvarar Stadsdelsförvaltningen för, och då rapporterar man dit.

Tfn: 508 15 000.

Möjlighet finns även att själv ta fram trappens skyffel och snöröja.

Inglasning av balkongerna

Pga. stor efterfrågan har styrelsen beslutat att söka ett generellt bygglov för våra hus gällande inglasning av balkongerna/loftgångarna/takterrasserna. Det finns dock ingen garanti att alla balkonger/loftgångar/takterrasser får lov att glasas in. I bygglovet kommer med all säkerhet att finnas undantag från det generella bygglovet.

Föreningen står för kostnaden för det generella bygglovet. Kostnaden för inglasning står den enskilde bostadsinnehavaren för.



Raketer

Inga raketer är tillåtna på våra gårdar. Nyårsraketer och smällare avfyras bäst på Skarpabyskolans bollplan.



Övernattningsrummet rustas upp

Övernattningsrummet kommer att rustas upp med en dusch. Det var ett önskemål från många medlemmar som har hyrt/vill hyra rummet.

Styrelsen har inga avsikter att höja på hyran som kommer att ligga kvar på 150 kr. per natt. I detta pris ingår även en gratis parkeringsplats i vårt garage åt era gäster.

Den optimala lösningen när ni har gäster!

Rummet bokas vid
föreningslokalen,
Segelflygsgatan 18.

Spiros

Gemensamhetslokal

Det har varit många medlemmar som har hört av sig till styrelsen via mail eller frågat på gårdsmötet om hur gemensamhetslokalen som ligger i varje port kan användas.

Det är faktiskt upp till varje trapp att bestämma om möblering, framkomlighet och viktigt syfte som gäller för denna lokal. En del trappor använder lokalen till cykelförråd andra har pingisbord alt. biljardbord. Några använder den som gym, andra som lärum eller som ett mötesrum med bord stolar och soffor.

Den enda begränsning som finns är att det måste vara en gång på 90 cm till förråden.

Störningsjour

Segelflygaren har skrivit under ett avtal med Securitas gällande störningsjour.

Till denna störningsjour kan vi ringa om vi får störningar i vårt boende.

Exempel på detta är: fester som är alldeles för högljudda, grannar som skriker och bråkar.

Grundtanken är ju att vi själva ska säga till om en granne till exempel spelar alldeles för hög musik på sin fest, men om man nu tycker att det är obehagligt eller redan har gjort det så kan vi ringa.

Då kommer väktare från Securitas och tillrättavisar den som orsakat störningen.

Telefonnummer till
störningsjouren är: 08- 657 75 10



Samverkansgruppen

Segelflygaren har gått in och sponsrar den lokala samverkansgruppen.

Dom anordnar bl.a. nattvandring här i Skarpnäck.

Se separat informationsblad.

Jag hoppas att det finns några som är intresserade av att delta i denna vuxenvandring.

Det är väldigt roligt att vara med och gå på dessa.

Förutom att du ganska snart kommer att märka att det inte bara är busungar ute på kvällarna så får man också en nypa frisk luft.

Medlemshörna

På denna plats i tidningen så var tanken att våra medlemmar kan sätta in en "annons".

Detta är inte en insändarsida utan här ska du som kanske är intresserad av att bygga modeller, sticka, spela hockeyspel, gå ut med hundar, baka eller kanske springa söka efter likasinnade.

Här kan du sätta in en annons och söka.

Det du vill ha infört kan du antingen skicka per e-post eller lägga en lapp om i föreningens brevlåda på Segelflysgatan 18.

Medlemsinformation

För att underlätta för alla medlemmar i föreningen att ta kontakt med styrelsen så kommer vi att ha en "medlemskvart" innan våra möten.

Då kan du som har några frågor komma ner till föreningslokalen på Segelflysgatan 18 och ställa dom till styrelsen som kommer att vara där för din skull.

Datum för dessa möten är:
11/1, 8/2, 8/3, 5/4 samt 3/5.
Tiden är 18:45.

Varmt välkomna!



Solveigs tankar

Det har nu gått ett halvår sedan jag fick medlemmarnas förtroende att väljas in i styrelsen. Det har varit

ett givande halvår med många möten som har gett mig mycket information och kunskaper om hur en HSB-förening fungerar. Dessa kunskaper är förmedlade av styrelsens väldigt kunniga ledamöter inom de olika specialområden såsom teknik, ekonomi, avtal och drift. Tack för era kunskaper!

Men en förening blir aldrig starkare än vad dess medlemmar gör den till! Med det vill jag säga att vi alla har ett eget ansvar för att få saker att fungera. Jag tänker på vår yttre miljö och på vår inre miljö. Bara en sådan enkel sak som att knyta ihop soppåsen innan den slängs i sopnedkastet kostar inte den enskilde något men är värt pengar när det blir stopp. Inte heller kostar det något att plocka upp skräp men är också värt pengar när vi måste ha extra städning för trevnadens skull. Bara små tankar men som i långa loppet ger oss en trevligare miljö och mer pengar i kassan.

Det ska bli trevligt att få träffa fler medlemmar nu när vi kommer att ha "Öppet Hus" innan våra styrelsemöten. Spontana besök är alltid trevligt förutom de organiserade besöken vid våra städdagar. Hoppas det kommer många nya medlemsansikten på dessa öppna hus.

Jag ser fram emot ett riktigt bra nytt år tillsammans med styrelsen och alla medlemmar.

Solveig

Styrelsen:

Ordförande: Stefan Gillback 740 63 47
v.ordf: Kristina Romare 724 21 39
Sekreterare: Håkan Axberg Uppvindsg. 2
Ledamot: Håkan Schildt Uppvindsg. 2
Ledamot: Björn Östman Segelflygsg. 20
Ledamot: Spiros Lykakis Segelflygsg. 37
Ledamot: Torbjörn Lindberg Segelflygsg. 43
Ledamot: Nick Perivolaris Skarpnäcks Allé 35
Ledamot: Attila Kriss (HSB) 785 34 86
Suppleant: Solveig Kotsadam Glidflyktsg. 9

Medlemsrådgivning i juridiska ärenden

HSB
Vardagar kl. 11.00-13.00
Tel: 08-785 36 36

HSB Stockholm
Tis. och Tors. Kl. 9.00-13.00
Tel: 08-785 39 50

Nästa ordinarie nummer

Kommer under våren. Till dess hänvisas du till hemsidan (www.segelflygaren.org) där de senaste nyheterna kan inhämtas.

Förvaltning:

FSS
Fastighetsförvaltning Tel: 657 90 90

HSB:
Administrativ förvaltning Tel: 785 32 31
Lägenhetsadministration Tel: 785 33 58
Hysesredovisning Tel: 785 34 31

Felanmälan:
Mån - fredag kl.: 7.30 - 16.00 övriga tider
telefonsvarare
Tel: 08-657 90 90
E-post: felanmalan@fss.se
Övrig tid (journummer)
Tel: 08-18 70 00

Hissjour:
Elektra Motor AB
Mån - Fre 7 - 16
OBS! Övrig tid endast akuta ärenden.
Tel: 0200-21 02 21

Lås och nycklar:
Bergs lås
Tel: 08-86 30 30



Ansvarig utgivare: Stefan Gillback
Redaktörer: Kristina Romare och Solveig Kotsadam



STADGAR för HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren 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 Stockholm.

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.

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

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.

§ 6

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

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

§ 7

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras medlemskap i föreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts åger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt 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 tvångsförsäljas 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 genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Rätt att utöva bostadsrätten

§ 11

Om en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten 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 arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Motsvarande andra stycket gäller för juridisk person om denne har pantträtt 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 och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkravet är överlåtelsen ogiltigt.

Föreningens organisation

§ 13

Föreningens organisation består av:
föreningsstämma
styrelse
revisorer
valberedning

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 14

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

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

051102... registrerades
stadgar, stadgeändring av
Bolagsverket

Charia Sandberg

Föreningsstämma

§ 15

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

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

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) 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 februari månads utgång.

Dagordning

§ 18

På ordinarie stämma skall förekomma:

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

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

Röstning

§ 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 företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Beslut vid stämma

§ 21

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

Stämмоорdföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. 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 föreningsstämman 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 utser.

Protokoll skall förvaras betryggande. Protokoll från styrelsemöte skall föras i nummerföljd.

Styrelse

§ 26

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

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

Konstituering och firmateckning

§ 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 föreningens firma.

Beslutförhet

§ 28

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

§ 29

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

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga 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 föreningens fasta egendom eller tomrätt.

B/B

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.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 31 maj.

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

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

Avgifter till föreningen

§ 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 lägenhetens av föreningskostnader, samt amorteringar och avskrivning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

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

§ 32

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

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

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

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 avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 41 om förändring av lägenhet. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar, stuckatur,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: 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,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten,
- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme,
- handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- egna installationer.

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

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

770

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

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

§ 37

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken 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, gas, 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 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 försämma deras bostadsmiljö då de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren 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 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 p 2 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.

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

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

§ 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 bostadsrättshavaren har avsett 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.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar av nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

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

§ 44

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke begränsas till viss tid.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar 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 men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 46

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.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 47

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 angetts i denna.

Förverkandeansledningar

§ 48

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 förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
6. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
7. om 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. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 43 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. 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
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.

§ 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 p 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 p 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse 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 bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 48 p 7 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 p 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 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 bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 52

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 48 p 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 angotts 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.

§ 53

Är nyttjanderätten enligt § 48 p 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.

Stadgarna antagna vid föreningsstämmor

Firmatecknarnas namnteckningar

Firmatecknarnas namnteckningar bevitnas

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 p 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

Sågs bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 48 p 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. 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, avsänt 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 tvångsförsälas 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

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 tomträtt.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar, i de fall nya stadgarna överensstämmer med av HSB Riksförbund och HSB Stockholm gemensamt 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 och HSB Stockholm gemensamt rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsförening.

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

Upplösning

§ 58

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

Godkännes
HSB Stockholm ek. för.

Charlotte Axelsson

Godkännes
HSB Riksförbund ek för

Firmatecknarnas namnteckningar

df



VIKTIGT UPPROP!

Till Dig som bor på Skarpnäcksfältet.

Vet Du vad Dina och/eller andras barn gör ute sent på helgkvällarna?

Om inte – Vill Du veta det?

Kom då med i NATTVANDRARN!

**Vuxenvandringar fredagar och ev. lördagar
mellan kl. 22.45 och ca 02.00**

För närvarande är vi ett 10-tal Boende, som turas om att vandra på fredagskvällar, mellan 22.45 och ca 02.00.

Om vi blir fler behöver vi inte ställa in en fredagsvandring, för att vi är för få. Och förhoppningsvis kan vi utöka vandringarna till lördagar, som det är stort behov av.

NATTVANDRARN ingår i Samverkangruppen, en förening där fastighetsägare, företag, Boende och andra ges ett forum för att bl.a. diskutera åtgärder mot buslivet och vardagsbrottsligheten på Skarpnäcksfältet.

Vuxnas närvaro – Minskad brottslighet – Ökad trygghet

**Välkommen att anmäla ditt intresse till någon av
nedanstående personer:**

Vadim Azbel, tel. 070-958 63 81, E-post: vadim@arkifact.se

Johan Owenius, tel. 070-751 40 18, E-post: johanowenius@bredband.net

Ingabritt Billström, tel. 073-700 29 71, E-post: ibill@chello.se

Siv Wåle, tel. 070-351 30 75, E-post: wale@bredband.net

**Samverkangruppen på Skarpnäcksfältet
DROGFRITT = BRÅKFRITT**