

Styrelsen yrkar

**Att: lydelsen i stadga §1**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Ändras till**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Att: lydelsen i stadga §2**

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med Kap 6 § 4 i Bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

**Ändras till**

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med Kap 6 § 4 i Bostadsrättslagen.

Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

**Att: lydelsen i stadga §4**

Insats (grundavgift), upplåtelseavgift och årsavgift fastställs av styrelsen.

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

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

Överlåtelseavgift beslutas av styrelsen med belopp som dock inte får överstiga 2,5% av basbeloppet.

Pantsättningsavgift tas ut enligt styrelsens beslut med belopp på högst 1% av basbeloppet per pant.

**Ändras till**

Insats (grundavgift), upplåtelseavgift och årsavgift fastställs av styrelsen.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

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

Överlåtelseavgift beslutas av styrelsen med belopp som dock inte får överstiga 2,5 % av prisbasbelopp.

Pantsättningsavgift tas ut enligt styrelsens beslut med belopp på högst 1 % av prisbasbeloppet per pant.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen och får tas ut årligen. Denna avgift får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 % per år av prisbasbeloppet. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

**Att: lydelsen i stadga §5**

Bostadsrättshavare som avser överlåta sin bostadsrätt, bör till bostadsrättsföreningen meddela detta innan avtal om överlåtelse träffas.

Då överlåtelse skett skall bostadsrättshavare, som lämnar sin bostadsrätt, skriftligt anmäla detta till föreningen med angivande av överlåtelседag och till vem bostadsrätten överlåts.

**Ändras till**

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

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

**Att: lydelsen i stadga §10**

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning på den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen. Fardagen är 1 april och 1 oktober.

**Ändras till**

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs 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 anges i avsägelsen.

**Att: lydelsen i stadga §11**

Bostadsrättshavare åligger att hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott skick.

Föreningen svarar för reparationer av de stamledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten, vilka förbinda lägenhetens ledningsnät med stadens ledningsnät, så ock för reparationer i anledning av brand- och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon för vilken han svarar enligt Kap 7 § 12 andra stycket bostadsrättslagen.

Till lägenhetens inre räknas i detta avseende rummens väggar, tak och golv, elektriska installationer inklusive gruppcentral, mätartavla och elledningar från kopplingsplinten i lägenheten. Kall- och varmvattenledningar från första avstängningsventil i lägenheten. Tappkranar, blandare, diskbänk och sanitetsporlin. Kökssnickerier, garderobsinredningar o dyl. Inner- och ytterdörrar, glas och bågar i lägenhetens fönster. Föreningen svarar dock för ytbehandling av fönsterytterbågarnas yttersida och ytterdörrens utsida.

Observera särskilt att bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll av våtvägg i badrum och korrekt installation av tvättmaskin och diskmaskin. Bostadsrättshavaren ansvarar också för eventuella skador på fastigheten som orsakats av felaktig installation eller eftersatt underhåll.

Det är förbjudet för enskild medlem att utföra installationer som medför vattenavstängning i lägenheten med hjälp av föreningens ballofixer eller ventiler om inte föreningen på förhand lämnat sitt godkännande.

Alla vvs installationer skall vara fackmannamässigt utförda, i enlighet med försäkringsbranschens krav.

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten, är bostadsrättshavaren ansvarig för att underrättelse därom ofördröjligen göres hos styrelsen.

I fråga om desinfektionsåtgärder inom lägenheten och kostnader i anledning därav stadgas i Kap 7 § 13 bostadsrättslagen.

**Ändras till**

Bostadsrättshavaren åligger att hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott skick. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

a) ytskikt på rummens väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,

b) ickebärandeinnervägg,

- c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar.
- d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för ytbehandling med undantag för ytterdörrens utsida;
- e) innerdörr och säkerhetsgrind,
- f) lister, foder,
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporlin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el inklusive gruppcentral och mätartavla samt informationsöverföring (bredband) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- k) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- l) elektrisk golvvärme och handdukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- m) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpens armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- n) brandvarnare,
- o) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf 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.

3. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
  - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
  - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
  - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

4. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

5. Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

7. Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

Föreningen

8. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d) ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr
- e) ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem.

9. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

**Att: lydelsen i stadga §12**

Bostadsrättshavare får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten.

**Ändras till**

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

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

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

**Att: lydelsen i stadga §13**

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt Kap 7 § 12 andra stycket bostadsrättslagen.

**Ändras till**

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska 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 ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 11 § punkt 3 b.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

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.

**Att: lydelsen i stadga §14**

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning.

**Ändras till**

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

**Att: lydelsen i stadga §15**

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i Kap 7 § 10 bostadsrättslagen.

**Ändras till**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

**Att: lydelsen i stadga §24**

Styrelsen består av fem ledamöter som väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden till och med den ordinarie stämma som hålles under andra räkenskapsåret efter valet och avgå växelvis två respektive tre vartannat år. Vid föreningsstämma väljs även två suppleanter för en tid av ett år.

**Ändras till**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

**Att: lydelsen i stadga §26**

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Före 15 februari varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

**Ändras till**

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 till 31/12.

**Att: lydelsen i stadga §27**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Utan Stockholms kommuns fastighetsnämnds medgivande kan ej fastigheten nedrivas eller ombyggas.

Stockholms kommun äger att genom fastighetsnämndens rapportör följa föreningens verksamhet. Denna rapportör äger rätt att taga del av föreningens räkenskaper med tillhörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelsen och styrelsens yttrande i anledning av revisionsanmärkning. Han äger också rätt att närvara vid föreningens och styrelsens sammanträden samt vid besiktning och inventering av tomträtter och övriga tillgångar.

Vid styrelsens sammanträden ävensom vid föreningsstämmor äger fastighetsnämndens rapportör rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

En revisor jämte suppleant för denne utses av Stockholms Fastighetsnämnd.

**Ändras till**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Det åligger styrelsen att bland annat, avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskaps- årets utgång (balansräkning),

upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,

minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

**Att: lydelsen i stadga §28**

Revisorerna skall, förutom vad som nämns i § 27, vara tre jämte två suppleanter. En av revisorerna skall vara auktoriserad. Revisorer och revisorssuppleanter väljes vid ordinarie föreningsstämma för tiden till och med nästföljande ordinarie stämma.

**Ändras till**

Minst en och högst tre revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. En av revisorerna skall vara auktoriserad. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att:

verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

**Att: lydelsen i stadga §29**

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutat och revisionsberättelsen avgiven senast 15 mars.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

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

**Ändras till**

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

**Att: lydelsen i stadga §30**

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före april månads utgång.

**Ändras till**

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

**Att: lydelsen i stadga §32**

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 45 dagar före stämman.

**Ändras till**

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 mars eller den senare dag som styrelsen meddelar.

**Att: lydelsen i stadga §35**

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

Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

**Ändras till**

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

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

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

**Att: lydelsen i stadga §36**

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

Fond för inre underhåll

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

Avsättning till fonderna sker enligt styrelsens underhållsplan och beslut av föreningsstämman.

**Ändras till**

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

**Att: lydelsen i stadga §37**

Vid föreningens upplösning behålla tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

I allt varom ej härövan stadgats gäller bostadsrättslagen.

**Ändras till**

Vid föreningens upplösning behålla tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.