

# STADGAR

för Bostadsföreningen Engelbrekt u.p.a  
organisationsnummer 702000-4813

2017041202153

## OM FÖRENINGEN OCH MEDLEMMARNA

- 1 § Namn, ändamål och säte
- 2 § Medlemskap och nyttjanderätt
- 3 § Överlåtelse
- 4 § Ansökan om medlemskap
- 5 § Medlemskapsprövning
- 6 § Förvärv genom bodelning, arv, testamente
- 7 § Del av andel
- 8 § Insats och upplåtelseavgift
- 9 § Årsavgift
- 10 § Årsavgiftens beräkning
- 11 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- 12 § Avgift vid andrahandsuthyrning
- 13 § Övriga avgifter
- 14 § Dröjsmål med betalning

## FÖRENINGSTÄMMA

- 15 § Föreningsstämma
- 16 § Motioner
- 17 § Extra föreningsstämma
- 18 § Dagordning
- 19 § Kallelse
- 20 § Rösträtt
- 21 § Ombud och biträde
- 22 § Röstning
- 23 § Röstning med kvalificerad majoritet
- 24 § Jäv
- 25 § Över- och underskott
- 26 § Valberedning
- 27 § Stämmans protokoll

## STYRELSE OCH REVISION

- 28 § Styrelsens sammansättning
- 29 § Konstituering
- 30 § Styrelsens protokoll
- 31 § Beslutförhet och röstning
- 32 § Beslut i vissa frågor
- 33 § Firmateckning
- 34 § Styrelsens åligganden
- 35 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 36 § Räkenskapsår
- 37 § Revisorernas sammansättning
- 38 § Avgivande av revisionsberättelse

## MEDLEMMARNAS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 39 § Medlemmens ansvar
- 40 § Ytterligare installationer
- 41 § Brand- och vattenledningsskador
- 42 § Komplement
- 43 § Felanmälan
- 44 § Gemensam upprustning
- 45 § Vanvård
- 46 § Övriga anordningar
- 47 § Ombyggnad

## ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

- 48 § Användning av lägenheten
- 49 § Sundhet, ordning och gott skick
- 50 § Tillträdesrätt
- 51 § Andrahandsuthyrning
- 52 § Inneboende

## FÖRVERKANDE

- 53 § Förverkandegrunder
- 54 § Hinder för förverkande
- 55 § Uteslutning och klander
- 56 § Skyldighet att flytta
- 57 § Ersättning vid förverkande
- 58 § Tvångsförsäljning

## ÖVRIGT

- 59 § Meddelanden
- 60 § Fonder
- 61 § Upplösning, likvidation mm
- 62 § Tolkning
- 63 § Stadgeändring

## OM FÖRENINGEN OCH MEDLEMMARNA

### 1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsföreningen Engelbrekt u.p.a.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### 2 § Medlemskap och nyttjanderätt

Endast fysiska personer får beviljas medlemskap i föreningen.

En medlem som innehar en andel i föreningen, har en nyttjanderätt till en lägenhet i föreningens fastighet så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter mot föreningen.

### 3 § Överlåtelse

En medlem som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen får överlåta sin andel till någon annan, vars ansökan om medlemskap prövas av styrelsen enligt 4 §.

Överlåtelsen blir inte giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem och styrelsen fört in en anteckning i medlems- och lägenhetsförteckningen.

### 4 § Ansökan om medlemskap

Den som förvärvar en andel i föreningen får inte nyttjanderätt till lägenheten och får inte flytta in innan han eller hon antagits som medlem i föreningen. Den som förvärvar en andel i föreningen ska därför ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt som styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden.

En medlem som inte längre innehar en andel i föreningen ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

### 5 § Medlemskapsprövning

Medlemskap kan beviljas en fysisk person som förvärvar en andel i föreningen. Den som har förvärvat en andel får inte vägras medlemskap i föreningen om

föreningen skäligen bör godta förvärvaren som medlem.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i lägenheten, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en andel övergått till vägras medlemskap i föreningen.

Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning och vid tvångsförsäljning.

### 6 § Förvärv genom bodelning, arv, testamente

Den som förvärvat en andel från en avliden medlem genom bodelning, arv eller testamente har rätt att bli medlem i föreningen, om sökanden uppfyller kraven i 5 § och om det inte finns synnerliga skäl mot medlemskap.

En sådan ansökan ska göras senast sex månader efter att medlemmen avlidit, om inte styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd ska meddelas om dröjsmålet beror på att det inte finns en lagakraftvunnen bodelning eller ett lagakraftvunnet testamente eller arvsifte. Om det inte kommer in en ansökan om medlemskap eller anstånd inom sex månader, eller om sökanden inte antas som medlem, kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon som kan antas som medlem förvärvat andelen och sökt medlemskap. Om dödsboet inte gör detta, förlorar det nyttjanderätten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om det inte träffas någon annan överenskommelse om överlåtelse. Föreningen har rätt att få tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

Avliden medlems dödsbo har rätt att behålla nyttjanderätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap kan ske.

Överlåter medlem genom bodelning i samband med skilsmässa sin andel till andra maken, har denne rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i 5 §, om det inte finns synnerliga skäl mot medlemskap. Detsamma gäller om en medlems make eller sammanboende får rätt till lägenheten på grund av föreskrifter i lag.

### 7 § Del av andel

Den som har förvärvat en del av en andel i föreningen får vägras medlemskap i föreningen om inte andelen efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

## AVGIFTER

### 8 § Insats och upplåtelseavgift

Varje medlem som förvärvar en andel i föreningen ska som insats betala andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten.

Om föreningen säljer en andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, har föreningen rätt att utöver insatsen ta ut ett belopp som motsvarar skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

### 9 § Årsavgift

Varje medlem ska betala en årsavgift. Årsavgiften fastställs av styrelsen.

### 10 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna i föreningen fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Årsavgiften för en medlem får för varje andel uppgå till högst en summa som motsvarar gällande prisbasbelopp multiplicerat med tre.

### 11 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen..

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

### 12 § Avgift vid andrahandsuthyrning

En särskild avgift får tas ut vid andrahandsuthyrning efter beslut av styrelsen. Avgiften får uppgå till högst 50 % av årsavgiften.

### 13 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av en författning.

### 14 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från

förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

## FÖRENINGSSTÄMMA

### 15 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

### 16 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämman ska anmäla detta senast tre veckor före stämman.

### 17 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

### 18 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende (motion)
18. Övriga frågor
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

### 19 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast sexveckor

före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller epost. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom ansås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

## 20 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar äger en andel gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

## 21 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig underskriven dateradfullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt. Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårige medlem företräds av sin förmyndare

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman

## 22 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval

ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

## 23 § Röstning med kvalificerad majoritet

Vid beslut om

- försäljning, rivning eller en större ombyggnad av föreningens fastighet
- föreningens upplösning
- ändring av stadgarna

krävs att alla medlemmar är eniga om beslutet eller att beslutet fattas på två på varandra följande stämmor och att beslutet vid den sista stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Vid stadgeändring som medför

- en inskränkning av en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning
- en ändring av en avgående medlems rätt att få ut inbetalda insatser enligt lagen om ekonomiska föreningar

krävs att beslutet på den sista stämman biträts av samtliga röstande.

I 10 § finns bestämmelser om kvalificerad majoritet vid beslut på föreningsstämman om rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen. I 32 § finns bestämmelser om kvalificerad majoritet när en medlem inte ger sitt samtycke till en ändring om en ny-, till- eller ombyggnad som innebär att medlems lägenhet förändras.

## 24 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens

## 25 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet balanseras i ny räkning.

Föreningsstämman kan dock besluta att uppkommen vinst ska delas ut. Då ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

I 60 § finns bestämmelser om avsättning till fonder.

## 26 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

### 27 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## STYRELSE OCH REVISION

### 28 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av fyra ledamöter och högst två suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

### 29 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

### 30 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### 31 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma.

### 32 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma.

Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om medlemmen inte ger sitt samtycke till ändringen ska beslut fattas på föreningsstämma och för beslut krävs att minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet.

### 33 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

### 34 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

### 35 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Medlem har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet.

### 36 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### 37 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

### 38 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

## MEDLEMMARNAS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 39 § Medlemmens ansvar

Medlemmen ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Medlemmen svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggnings på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, läsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- ytterdörr och till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; medlemmen svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar medlemmen endast för målning
- golvvärme, som medlemmen försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast medlemmens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar medlemmen därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handduktork
- ventilationsfläkt får inte förekomma

I kök eller motsvarande utrymme svarar medlemmen för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt, får inte anslutas till in/ventilationskanal

- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledning svarar medlemmen endast för målning.

### 40 § Ytterligare installationer

Medlemmen svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av medlemmen eller tidigare medlem.

### 41 § Brand- och vattenledningsskador

Medlemmen svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskador om skadan uppkommit genom hans vårdslöshet eller försummelse eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som besöker honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete i lägenheten för hans räkning. För reparation på grund av brandskada som medlemmen inte själv har vållat gäller detta bara om medlemmen brustit i omsorg och tillsyn.

### 42 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar medlemmen för oljning av trädäck, renhållning och snöskottning.

### 43 § Felanmälan

Medlemmen är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för.

### 44 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### 45 § Vanvård

Om medlemmen försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet eller lägenhetsfunktioner och fastighetens sundhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på medlemmens bekostnad.

### 46 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Medlemmen svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar liksom för eventuell skada. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är medlemmen skyldig att, efter

uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

#### 47 § Ombyggnad

Medlemmen får företa förändringar i lägenheten.

Ombyggnad får dock inte företas utan styrelsens tillstånd. Däri ingår bl.a.

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, ventilation, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Medlemmen svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Den som gjort förändringar som kräver styrelsens tillstånd utan att ha fått ett sådant ska, om styrelsen kräver det, återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick. Medlemmen ska vidare ersätta föreningen för de kostnader som den kan ha drabbats av på grund av detta.

### ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

#### 48 § Användning av lägenheten

Medlemmen 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 annan medlem i föreningen.

#### 49 § Sundhet, ordning och gott skick

Medlemmen är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar lägenheten eller som utför arbete för medlemmens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd eller annat lägenhetskoment ska medlemmen iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

#### 50 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen 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.

Om medlemmen inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

#### 51 § Andrahandsuthyrning

En medlem får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Samtycket ska avse viss tid. Medlemmen ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

#### 52 § Inneboende

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

### FÖRVERKANDE

#### 53 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp medlemmen till avflyttning i bland annat följande fall:

1. medlemmen dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. medlemmen inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelser är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. medlemmen eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om medlemmen, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
6. medlemmen inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. medlemmen inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en intet oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

#### 54 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger medlemmen till last är av liten betydelse. Föreningen får säga upp medlemmen för avflyttning, endast om medlemmen uppmanats att vidta rättelse och medlemmen underlåter att utan dröjsmål vidta sådan rättelse.

7  
M B

### 55 § Uteslutning och klander

En medlem vars nyttjanderätt förverkats utesluts samtidigt som medlem.

En medlem som uteslutits kan väcka talan mot föreningen vid domstol.

### 56 § Skyldighet att flytta

En medlem vars nyttjanderätt förverkats är skyldig att flytta.

### 57 § Ersättning vid förverkande

Om nyttjanderätten förverkats, har föreningen rätt till skadestånd.

### 58 § Tvångsförsäljning

Har medlemmen blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan lägenheten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen

Föreningen har rätt till den ersättning som behövs för att täcka föreningens fordran på medlemmen. Det som därefter återstår tillfaller medlemmen.

## ÖVRIGT

### 59 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

### 60 § Fonder

Inom föreningen ska finnas en reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar.

Inom föreningen ska också finnas en fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp som motsvarar minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens byggnad.

### 61 § Upplösning, likvidation mm.

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

### 62 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning.

Föreningen kan utfärda ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

### 63 § Stadgeändring

I 23 § finns bestämmelser om hur beslut om stadgeändringar ska fattas.


---

Ovanstående stadgar har enhälligt antagits vid stämma med alla närvarande

den 5 april 2017

Stockholm den 10 april 2017

Bostadsföreningen Engelbrekt upa

  
.....  
Mari Andersson

  
.....  
Örjan Mattsson