

STADGAR

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

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

FÖRENINGSSTÄMMA

- 15 § Föreningsstämma
- 16 § Motioner
- 17 § Extra föreningsstämma
- 18 § Dagordning
- 19 § Kallelse
- 20 § Röst rätt
- 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 § Beslutsförhet 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 § Ansvar för ändringar och installationer
- 41 § Brand- och vattenledningsskador
- 42 § Ersättning för inträffad skada
- 43 § Balkonger
- 44 § Felanmälan
- 45 § Gemensam upprustning
- 46 § Vanvård
- 47 § Övriga anordningar
- 48 § Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

- 49 § Användning av lägenheten
- 50 § Störningar m.m.
- 51 § Tillträdesrätt
- 52 § Andrahandsuthyrning
- 53 § Inneboende

FÖRVERKANDE

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

ÖVRIGT

- 60 § Meddelanden
- 61 § Framtida underhåll
- 62 § Upplösning, likvidation mm
- 63 § Tolkning
- 64 § 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, vars ansökan om medlemskap prövas av styrelsen enligt 4 §.

Överlåtelsen blir inte giltig mot föreningen förrän styrelsen har antagit köparen som medlem och det har förts in en anteckning i medlems- och lägenhetsförteckningen.

4 § Ansökan om medlemskap

Den som förvärvat 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 förvärvat 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 förvärvat 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 kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas

Om förvärvaren för egen del inte 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 arvskitte. 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 eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

Handwritten signature and date: 2/11

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 andelstal 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.

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. Avgiften betalas av medlemmen som hyr ut lägenheten i andra hand.

13 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av någon 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 gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSTÄMMA

15 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

16 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma 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. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorens 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, revisorer och valberedning 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

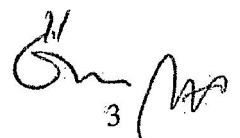
På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

19 § Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om tid och plats för stämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.


3

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär
 - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
 - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
 - c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Utöver vad som ovan angetts ska kallelsen dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens 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.

21 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. 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 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. Underårig 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 lottnings 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 samtliga röstberättigade är ense om det.

Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet.

För vissa beslut om ändring av stadgarna angående medlems rättigheter och skyldigheter mot föreningen krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar.

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

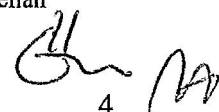
En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

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 intresse.

25 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska 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 61 § finns bestämmelser om avsättning till fonder.

26 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma ska 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 föreningsstämman beslutat annorlunda.

30 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll 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 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför 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. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. 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 ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att en medlems lägenhet förändras ska samtycke från medlemmen 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 tillsammans.

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 enligt lagstiftning för personuppgifter
- 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 i stället 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

5
GA

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 förråd, och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Medlemmen är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Medlemmen svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som medlemmen försétt lägenheten med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persiennor, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar medlemmen.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrs utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar medlemmen, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar medlemmen endast för målning
- golvvärme med samtliga ingående komponenter
- eldstäder, dock inte tillhörande rökångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast medlemmens lägenhet

- elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork
- 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 im/ventilationskanal, och spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledning svarar medlemmen endast för målning.

40 § Ansvar för ändringar och installationer

Medlemmen svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts 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 § Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot medlemmen för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se 41 §.

43 § Balkonger

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar medlemmen för oljning av trädäck, renhållning och snöskotning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

44 § Felanmälan

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

45 § 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.

46 § Vanvård

Om medlemmen försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 48 §, 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.

47 § Övriga anordningar

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, markiser, inglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar, solceller och laddningspunkt får sättas upp 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.

48 § Förändring i lägenhet

Medlemmen får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Medlemmen svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får vägra

att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Ett tillstånd får förenas med villkor.

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

49 § 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.

50 § Störningar m.m.

Vid användning av lägenheten ska medlemmen 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. Medlemmen ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Medlemmen ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för förråd eller annat lägenhetskompement som hör till lägenheten.

Medlemmen ansvarar för att bestämmelserna följs även av den som hör till hushållet, gästar medlemmen eller som utför arbete för medlemmens räkning.

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

51 § 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.

52 § 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

7
G. M.

lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

53 § Inneboende

Medlemmen får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

54 § 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 avvikelsen 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. om lägenheten vanvårdas, eller om medlemmen utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler
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 inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
10. medlemmen utan behövtillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i 48 §.

55 § 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.

56 § Uteslutning

En medlem vars nyttjanderätt förverkats utesluts samtidigt som medlem.

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

57 § Skyldighet att flytta

En medlem vars nyttjanderätt förverkats är skyldig att flytta.

58 § Ersättning vid förverkande

Om nyttjanderätten förverkats, har föreningen rätt till skadestånd.

59 § Tvångsförsäljning

Har medlemmen blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan lägenheten komma att tvångsförsälas 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

60 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens hemsida, genom e-post eller utdelning.

61 § Framtida underhåll

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

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.

62 § Upplösning, likvidation mm.

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


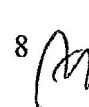
63 § Tolkning

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.

64 § Stadgeändring

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

 8 

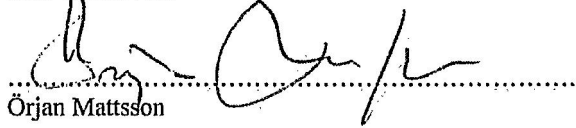
Ovanstående stadgar har antagits genom två beslut, majoritet på ordinarie föreningsstämma den 29 mars 2023 och mer än två tredjedelars majoritet på extra föreningsstämma den 26 april 2023.

Stockholm den 28 april 2023

Bostadsföreningen Engelbrekt u.p.a.



Mari Andersson



Örjan Mattsson

.....

