

Stadgar
för
BOSTADSFÖRENINGEN
EKEN nr 2 u.p.a.
Hagagatan 14, Stockholm



Bostadsföreningen
EKEN N:0 2
u.p.a

Innehållsförteckning

§ 2	Medlemskap	5
§ 3	Besittningsrätt	6
§ 4	Andelsbevis	7
§ 5	Avgifter till föreningen	8
§ 6	Upplåtelse	9
§ 7	Avsättning till fonder	10
§ 8	Styrelsen och dess åligganden	11
§ 10	Räkenskapsår och revision	13
§ 12	Rösträtt vid föreningsstämman	16
§ 13	Beslut som kräver kvalificerad majoritet	17
§ 14	Om överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt samt rätt att bli medlem	18
§ 15	19
§ 16	20
§ 17	21
§ 18	Rätt till uppsägning ur föreningen	22
§ 19	Medlems skyldighet	23
§ 20	Underhållsansvar	27
§ 21	Uthyrning	27
§ 22	Lägenhetens disposition	28
§ 23	Uteslutning och förverkande av besittningsrätten	29
§ 24	Om klander av uteslutning av medlem	30
§ 25	Om försäljning av andel	31
§ 26	Om vinstutdelning	32
§ 27	Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning	33
§ 28	Kompletterande bestämmelser	34

Stadgar
för
BOSTADSFÖRENINGEN
EKEN nr 2 u.p.a.
Hagagatan 14, Stockholm

§1

Namn och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen Eken nr 2 utan personligt ansvar.

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten nr 7 i kvarteret Nejlikan - adress Hagagatan 14 och 14A, Gustav Vasa församling i Stockholm - och där bereda bostäder åt sina medlemmar samt att samtliga medlemmar skall medverka för en god totalekonomi.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Bostadslägenheterna inom föreningens fastighet, till antalet 23, är betecknade med särskilda nummer.

Gathuset Hagagatan 14

Lantmäteriets

<u>lgh nr</u>		<u>Internt lgh nr</u>	<u>Yta</u>	<u>Andelstal (%)</u>
1001	3 rok, nedre botten, vänster	1-2	69	4,21
1002	2 rok, nedre botten, höger	3-4	69	4,21
1101	3 rok, 1 tr, vänster	5	81	4,94
1102	3 rok, 1 tr, höger	6	84	5,13
1201	3 rok, 2 tr, vänster	7	81	4,94
1202	3 rok, 2 tr, höger	8	84	5,13
1301	3 rok, 3 tr, vänster	9	81	4,94
1302	3 rok, 3 tr, höger	10	84	5,13
1401	4 rok, 4 tr, vänster och mitten	11-12	165	10,06
1402	2 rok, 4 tr, höger	13	120	7,33

Gårdshuset Hagagatan 14A

1001	2 rok, nedre botten, vänster	14-15	65	3,97
1002	2 rok, nedre botten, höger	16-17	65	3,97
1101	2 rok, 1 tr vänster	18	55	3,36
1102	3 rok, 1 tr, mitten och höger	19-20	94	5,74
1201	2 rok, 2 tr, vänster	21	55	3,36
1202	1 rok, 2 tr, mitten	22	36	2,20
1203	2 rok, 2 tr, höger	23	56	3,42
1301	2 rok, 3 tr, vänster	24	55	3,36
1302	1 rok, 3 tr, mitten	25	36	2,20
1303	2 rok, 3 tr, höger	26	56	3,42
1401	2 rok, 4 tr, vänster	27	55	3,36
1402	1 rok, 4 tr, mitten	28	36	2,20
1403	2 rok, 4 tr, höger	29	56	3,42

1638 100,00

Förutom angivna bostadslägenheter finns 2 uthyrningslokaler, Lokal 1 och Lokal 2.
Dessutom inryms i källarplanet bostadskomplement.

Paragraf reviderad enligt stämmobeslut 1994-04-27 / 1995-04-05

Paragraf reviderad enligt stämmobeslut 2007-03-29 / 2008-04-08

Paragraf reviderad enligt stämmobeslut 2014-04-07 / extra stämmobeslut 2014-10-22

§ 2

Medlemskap

Till medlem i föreningen kan antagas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen. Har två personer förvärvat andel gemensamt skall båda antagas som medlemmar.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig på av föreningen fastställt formulär och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna och ordningsföreskrifterna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten. Till ansökan skall bifogas bestyrkt kopia av handling på vilken sökanden grundar sitt förvärv. Styrelsen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i det fall då denna rätt icke inskränkts genom vad som stadgats i § 17 nedan.

§ 3

Besittningsrätt

Medlem erhåller besittningsrätt till lägenhet i föreningens fastighet och behåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna och ordningsföreskrifter.

Varje medlem som förvärvar andelsrätt i föreningen skall som insats betala andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten.

§ 4

Andelsbevis

För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett med lägenhetens nummer samt lägenhetsinnehavarens namn betecknat andelsbevis. Beviset skall även innehålla uppgift om lägenhetens andelsvärde, storlek och läge inom fastigheten.

Därjämte erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och ordningsföreskrifter.

§ 5

Avgifter till föreningen

Medlem, som erhållit besittningsrätt är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelsvärde delta i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta, amortering, fondavsättningar samt årliga omkostnader för fastigheten.

Årsavgiften fastställs av styrelsen. Den skall erläggas kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

Ersättning för värme, vatten o.dyl. kan om föreningsstämman så beslutar beräknas och fördelas enligt varje lägenhetsförbrukning.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden ej överskrida två dagar och skall den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt räntelagen på obetalt belopp från förfallodagen till dess full betalning sker.

Skulle föreningen tvingas vidtaga laga åtgärder för att utfå sin fordran är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen kostnaderna härför. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut i styrelsen.

- Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och får maximalt uppgå till 2,5% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.
- Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och får maximalt uppgå till 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgiften skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

§ 6

Upplåtelse

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen, beräknad enligt § 3 ovan, uttaga ett belopp, motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

§ 7

Avsättning till fonder

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- Reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar.
- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp, motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden om ej föreningsstämman annorlunda bestämmer.

§ 8

Styrelsen och dess åligganden

Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse med säte i Stockholm.

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ordinarie styrelseledamöter samt minst två och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottning eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften. Suppleant inkallas vid förfall för ordinarie ledamot.

Valbar till styrelsen är i stället för föreningsmedlem dess äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelseledamot skall vara svensk medborgare, om ej vederbörlig myndighet beviljar dispens.

Styrelsens ledamöter får endast väljas bland dem som bor i fastigheten.

Styrelsen är beslutsför när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet.

Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall tillse att organisationen beträffande bokföringen och medlemsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll.

Styrelsen får utan särskilt bemyndigande från föreningsstämman besluta om inteckning eller annan inskrivning å föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Genom styrelsens försorg skall föras en medlems- och lägenhetsförteckning. Förteckningen skall innehålla uppgifter om medlemmens namn och hemvist, andelsvärde, lägenhetens beteckning, belägenhet, storlek samt övriga tillhörande utrymmen. Underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt eller ändras uppgift i förteckningen skall detta antecknas varvid även dag för anteckning skall anges. Till förteckningen skall fogas bestyrkt kopia av handling på vilken förvärvet grundas.

Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas.

Styrelsen skall årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig årsredovisning, som skall innehålla förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning samt budget för kommande räkenskapsår.

§9

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Paragraf reviderad enligt stämmobeslut 2014-04-07 / extra stämmobeslut 2014-10-22

§ 10

Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen skall tillse att dessa föreligger färdiga för granskning av revisorerna före mars månads utgång.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter granskas av två därtill, för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under första räkenskapsåret efter valet, utsedda revisorer varav en skall vara auktoriserad. För revisorerna utses minst en och högst två suppleanter för samma tid. Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver före april månads utgång.

§ 11

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före maj månads utgång.

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet
13. Årsarvode åt styrelse och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av två revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Stadgeenligt inkomna motioner
18. Information om budget och årsavgifter
19. Övrig information
20. Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämman om han skriftligt framställer yrkande därom hos styrelsen före februari månads utgång.

Extra stämma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade påkallar det hos styrelsen.

På extra stämma skall, utöver ärenden enligt punkterna 1- 7 ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlysta och vilka angetts i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna med brev per post eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Under minst en vecka före ordinarie stämma skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna.

Över beslut som fattas på stämman skall föras protokoll som justeras och senast inom två veckor efter stämman vara tillgängligt för föreningens medlemmar.

Paragraf reviderad enligt stämmobeslut 2014-04-07 / extra stämmobeslut 2014-10-22

§ 12

Rösträtt vid föreningsstämman

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst.

Äger flera personer gemensamt en andel har de endast en röst gemensamt.

Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, barn, stadigvarande sammanboende eller annan medlem genom fullmakt.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem, som icke till fullo inbetalt förfallna avgifter, äger ej rösträtt vid stämman.

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres val genom lotning och andra frågor den mening som biträdes av föreningens ordförande. Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutas.

§ 13

Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltigt med mindre alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas å två på vardera följande stämmor, därav minst en ordinarie och å den stämman, som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen ökas, erfordras att minst tre fjärdedelar av de röstande vid sista stämman biträder förslaget.

Avser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes, erfordras att beslutet å sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt § 16 i lagen om ekonomiska föreningar.

§ 14

Om överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt samt rätt att bli medlem

Medlem, som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen, äger rätt att överlåta sin andel till annan person, vars ansökan om medlemskap skall prövas av styrelsen enligt § 2.

Medlem skall minst 15 dagar före träffad överenskommelse om överlåtelse skriftligt meddela styrelsen om sin avsikt att sälja. Styrelsen skall omgående meddela detta till medlemmarna. Syftet är att medlemmarna skall få en tidigare möjlighet att kunna förhandla om köp i och för sammanslagning av en eller flera andelar eller för byte från en andelslägenhet till annan andelslägenhet.

Avtal om överlåtelse genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse genom byte eller gåva.

Överlåtelser som inte uppfyller ovanstående föreskrifter är ogiltiga.

Överlåtelsen blir ej giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem och styrelsen infört anteckning härom i andelsbeviset.

§ 15

Har andel övergått till ny innehavare, får denne ej besittningsrätt till lägenheten förrän han eller hon antagits till medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alltjämt för sina skyldigheter som medlem, såvida icke överlåtelsen skett på exekutiv eller offentlig auktion. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Antages icke den, som inropar andelen vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion, till medlem, skall föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

§ 16

Har andelen förvärvats på exekutiv eller offentlig auktion utan att den, som ropat in andelen, antagits till medlem, äger förvärvaren icke annan rätt än den, som stadgas i lagen om ekonomiska föreningar för medlem, som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

§ 17

Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar mot detta.

Sådan ansökan skall göras senast sex månader efter medlemmens död om icke styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om icke lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader antages icke sökanden till medlem, kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtagas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iakttages icke detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentligt auktion för innehavarens räkning, om ej annan överenskommelse om överlåtelse träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

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

Dödsboets rösträtt får utövas av boutredningsman eller av dödsbodelägare, som erhållit fullmakt av övriga delägare.

Överlåter medlem genom bodelning i samband med äktenskapsskillnad sin andel till andra maken, äger denne rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

§ 18

Rätt till uppsägning ur föreningen

Medlem äger rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen. Uppsägning skall ske skriftligen till styrelsen.

Medlem, som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter, som bestämts härom i lagen om ekonomiska föreningar.

§19

Medlems skyldighet

Ansvar för lägenhetens begagnande

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Medlem skall härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsföreskrifter som föreningsstämman beslutat. Skulle ohyra visa sig i lägenheten, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv, iakttages även av dem, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Medlem ansvarar för att hyresgäst lämnar tillträde till lägenheten i enlighet med vad som bestämts i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter, som antagits av föreningsstämman.

Det åligger medlem att teckna hemförsäkring för bostadsrätt. Det åligger medlem att se till att tilläggförsäkring för bostadsrätter är tecknad antingen via föreningen eller i egen regi.

Paragraf reviderad enligt stämmobeslut 2001-04-03 / 2002-04-09

Paragraf reviderad enligt stämmobeslut 2014-04-07 / extra stämmobeslut 2014-10-22

§20

Underhållsansvar

Medlemmen ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Medlemmen är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som medlemmen utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Medlemmen

1. Medlemmen svarar bland annat för följande underhåll i lägenheten:

- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Medlemmen ansvarar också för tätskikt,
- b) icke bärande innervägg,

- 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. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
- d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel.
- e) eventuell innerdörr och säkerhetsgrind,
- f) lister, foder, stuckaturer,
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetspor­slin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring 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, 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 medlemmen endast för målning av radiator och värmeledning,
- l) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- m) vattenburen golvvärme och vattenburen handdukstork,
- n) rökgång som är kopplat till kakelugn eller eldstad ,
- o) köksfläkt jämte kåpa och om fläkten och fläktens armatur ingår i husets ventilationssystem ansvarar medlemmen för underhåll såsom rengöring.
Medlemmen svarar alltid för strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- p) brandvarnare,
- q) inredning av tillhörande källar- och vindsutrymmen,
- r) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det Medlemmen att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Vidare ansvarar medlemmen för underhåll av balkongräcket samt målning av trätrallen inklusive utbyte till likadan trätrall. Medlemmen får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

3. Om Medlemmen 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 Medlemmens bekostnad.

4. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar Medlemmen 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.

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

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

6. Medlemmen ska snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

7. 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,
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringskåp ,
- d) ytbehandling av ytterdörrens utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr.
- e) ventilationskanal, ventilationsdon, imkanal samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem.

8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts Medlemmen ska svara för. Beslut om detta och som berör Medlemmens lägenhet ska fattas av styrelsen. Kostnaden debiteras medlemmen.

9. Föreningen har rätt till tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller för att utföra arbete, som är nödvändigt för fastigheten. Medlem är skyldig att medverka för att sådan tillsyn/arbete kan utföras på ändamålsenligt sätt.

Vägrar medlem föreningen tillträde till lägenheten för sådant ändamål som anges i förra stycket, har föreningen rätt att genom Kronfogdemyndighetens eller domstols försorg bereda sig tillträde till lägenheten på medlemmens bekostnad.

10. Alla större ändringar i lägenheten eller andra tillhörande lägenhetskompement kräver ovillkorligen styrelsen skriftliga godkännande innan arbete påbörjas. Som ”större ändring” räknas t.ex. badrums- och köksrenovering, flytt av väggar och andra väsentliga ändringar. Medlem som bryter mot detta ska, om föreningen så kräver, återställa lägenheten eller annat utrymme i sådant skick som föreningen kräver samt ersätta medlem i föreningen eller föreningen de kostnader som kan drabba föreningen/medlem.

Paragraf reviderad enligt stämmobeslut 2001-04-03 / 2002-04-09

Paragraf reviderad enligt stämmobeslut 2014-04-07 / extra stämmobeslut 2014-10-22

§ 21 **Uthyrning**

Uthyrning i andra hand (total sublokation) innebär uthyrning av lägenheten när medlemmen själv inte bor i densamma. Om medlemmen själv disponerar någon del av lägenheten utan att själv bo där anses även detta förhållande innebära uthyrning i andra hand.

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas om medlem har beaktansvärda skäl för upplåtelse och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas och kan förenas med villkor. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Vid långvarig uthyrning, över 5 år, har föreningen en restriktiv hållning till nytt tillstånd för andrahandsuthyrning.

Styrelsen kan besluta att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen som maximalt per år kan uppgå till 10 % av gällande prisbasbelopp.

Samtycke behövs dock inte om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen.

Medlemmen har rätt att ha inneboende utan tillstånd från föreningen (partiell sublokation). Vid total eller partiell sublokation får inte uthyrningen likna hotellverksamhet.

Paragraf reviderad enligt stämmobeslut 2014-04-07 / extra stämmobeslut 2014-10-22

Paragraf reviderad enligt stämmobeslut 2017-05-10 / extra stämmobeslut 2017-10-16

§ 22

Lägenhetens disposition

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än det vartill den är avsedd. Bostadslägenhet får ej användas för kontor, läkar- eller tandläkarpraktik eller dylikt.

§ 23

Uteslutning och förverkande av besittningsrätten

Medlem kan av styrelsen uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad:

1. om medlem underlåter att erlægga beslutande avgifter till föreningen utöver 20 dagar från förfallodagen;
2. om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillstånd i andra hand eller används till annat ändamål än vartill den är avsedd;
3. om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten, för vilka byggnadslov erfordras;
4. om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsföreskrifterna skall iakttagas vid lägenhetens nyttjande och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta.

Besittningsrätten är inte förverkad och uteslutning kan icke ske, om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Uteslutning får ske endast om medlem underlåter att på tillsägelse utan dröjsmål vidtaga rättelse.

Medlem, som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen är skyldig att flytta så snart klandertiden enligt § 24 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

§ 24

Om klander av uteslutning av medlem

Medlem, som uteslutits ur föreningen kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från det han delgavs beslutet.

Utesluts medlem, har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlem från besittningsrätten till lägenheten.

§ 25

Om försäljning av andel

Har medlem blivit utesluten ur föreningen, skall föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida icke föreningen och den uteslutna medlemmen kommer överens om annat.

Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

§ 26

Om vinstutdelning

Skulle så stor vinst uppkomma något år, att ordinarie stämma beslutar om vinstdelning, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras andelstal.

§ 27

Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att envar erhåller så stor del av uppkommet överskott som motsvarar medlemmens andelsvärde.

§ 28

Kompletterande bestämmelser

Där ej annorlunda bestäms i dessa stadgar, gäller lagen om ekonomiska föreningar av den 11 juni 1987 med undantag för 3 kap 1§ om skyldighet att antaga medlem. I sådant fall gäller alltså lagen av den 22 juni 1911, § 10.

Paragraf reviderad enligt stämmobeslut 1990-05-17 / 1990-09-06