

STADGAR

för Bostadsföreningen Rosen Upa
organisationsnummer 702001-8110

Antagna 2020-05-05

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Utträde ur föreningen
- 4 § Bodelning arv och testamente
- 5 § Besittningsrätt
- 6 § Andelar i bostadsföreningen
- 7 § Årsavgift
- 8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse samt avgift för bredband och TV
- 9 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- 10 § Föreningsstämma
- 11 § Motioner
- 12 § Extra föreningsstämma
- 13 § Dagordning
- 14 § Kallelse
- 15 § Rösträtt
- 16 § Ombud och biträde
- 17 § Röstning
- 18 § Beslut som kräver särskild majoritet
- 19 § Jäv
- 20 § Avsättning till fonder
- 21 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 22 § Styrelsens sammansättning
- 23 § Konstituering
- 24 § Styrelsens protokoll
- 25 § Beslutförhet och röstning
- 26 § Firmateckning
- 27 § Styrelsens åligganden
- 28 § Räkenskapsår
- 29 § Revisor
- 30 § Revisionsberättelse

MEDLEMMENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 31 § Medlemmens ansvar
- 32 § Ytterligare installationer m.m.
- 33 § Brand-, vatten- eller annan skada
- 34 § Balkong, altan
- 35 § Felanmälan
- 36 § Gemensam upprustning
- 37 § Vanvård
- 38 § Övriga anordningar
- 39 § Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

- 40 § Användning av lägenheten
- 41 § Sundhet, ordning och gott skick
- 42 § Tillträdesrätt
- 43 § Andrahandsupplåtelse
- 44 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 45 § Förverkandegrunder
- 46 § Hinder för förverkande
- 47 § Överklagande av uppsägning
- 48 § Ersättning vid uppsägning
- 49 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 50 § Meddelanden
- 51 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 52 § Tolkning

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen Rosen utan personligt ansvar. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten Nebulosan 13 med adress Västmannagatan 55, Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

2 § Medlemskap och överlåtelse

Medlem, som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen, har rätt att överlåta sin andel till annan person, vars ansökan om medlemskap ska prövas av styrelse enligt dessa stadgar.

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 ska båda antas som medlemmar.

Ansökan om medlemskap ska vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten.

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. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

Styrelsen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt inte inskränkts genom vad som stadgats i § 4 nedan.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

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 alljämt för sina skyldigheter som medlem, såvida inte överlåtelsen skett på exekutiv eller offentlig auktion. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

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

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

En ny innehavare får flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen.

3 § Utträde ur föreningen

Medlem har rätt att säga upp medlemskapet i föreningen. Uppsägning ska ske skriftligen till styrelsen. Medlem, som sagt upp sitt medlemskap har de rättigheter som bestämts om detta i lagen om ekonomiska föreningar.

4 § Bodelning, arv och testamente

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

Sådan ansökan ska göras senast sex månader efter medlemmens död om inte styrelsen medger anstånd. Anstånd ska beviljas om inte lagakraftvunnet bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas.

Inkommer inte ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader, eller antages inte 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 inte detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om ej annan överenskommelse om överlåtelse träffas. Föreningen har rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

Avliden medlems dödsbo har 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, har denne rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida inte synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma ska gälla om medlems make, registrerad partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem ska tillämpas erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

5 § Besittningsrätt

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

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

6 § Andelar i bostadsföreningen

Antalet andelar är ettusen åttahundra (1 800), vardera à fyratusen etthundra (4 100) kronor = 7 380 000 kronor och fördelas i följande 24 serier:

Lägenhet Nr	Serie Nr	Antal andelar	Andelsvärde kr
4	4	124	508 400
5	5	135	553 500
6	6	127	520 700
7	7	135	553 500
8	8	127	520 700
9	9	135	553 500
10	10	123	504 300
11	11	131	537 100
12	12	39	159 900
13	13	38	155 800
14	14	38	155 800
15	15	63	258 300
16	16	43	176 300
17	17	42	172 200
18	18	42	172 200
19	19	68	278 800
20	20	43	176 300
21	21	42	172 200
22	22	42	172 200
23	23	68	278 800
24	24	43	176 300
25	25	42	172 200
26	26	42	172 200
27	27	68	278 800
Totalt:	24 st	1 800	7 380 000

7 § Årsavgift

Årsavgiften fastställs av styrelsen. Den ska erläggas kvartalsvis eller månadsvis i förskott.

Utöver årsavgift enligt föregående stycke, ska en särskild årsavgift betalas av de medlemmar som innehar balkong. Årsavgiften ska täcka framtida service och underhåll av balkonger och ska motsvara 1 % av prisbasbelopp.

8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse samt avgift för bredband och TV

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen får efter beslut av styrelsen ta ut en avgift av medlemmen för andrahandsupplåtelse. Avgiften får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut i proportion till det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Styrelsen har, för kostnader som det är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än den som gäller för årsavgifterna bör tillämpas, rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

9 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen tills full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

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

FÖRENINGSSTÄMMA

10 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls i Stockholm före maj månads utgång.

11 § Motioner

Medlem har rätt att få ett ärende behandlat vid föreningsstämma. Sådana ärenden ska anmälas skriftligen senast före februari månads utgång.

12 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådant föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

13 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av styrelsens 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 revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen 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
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

14 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman samt valberedningens förslag till ny styrelse. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

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

Kallelsen ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utsändning med e-post eller, till de medlemmar som inte anmält e-postadress, med utdelning i fastigheten.

15 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar lägenhet gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

Medlem, som inte till fullo inbetalt förfallna avgifter har inte rösträtt vid stämman.

16 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Ombud får företräda högst en medlem.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud får endast vara:

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

Biträde får, förutom ovannämnda kategorier, även vara:

- förälder
- syskon
- myndigt barn

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.

17 § 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.

Omröstningen är öppen om inte annat har beslutats.

Stämмоordförande eller medlem kan begära att sluten omröstning ska genomföras.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar.

18 § Beslut som kräver särskild majoritet

Beslut om:

- försäljning
- nedrivning
- större ombyggnad av föreningens fastighet
- föreningens upplösning
- stadgeändring

är inte giltigt om inte alla röstberättigade medlemmar bifaller detta eller beslutet fattas på två på varandra följande stämmor och på den stämman som sist hållits, bifallits av minst två tredjedelar av de röstande.

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

Avser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes,

erfordras att beslutet på sista stämman bifallits av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att få tillbaka inbetalda insatser enligt kapitel 11, § 16 i lagen om ekonomiska föreningar.

19 § 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

20 § Avsättning till fonder

Inom föreningen ska finnas följande fonder:

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

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

Om föreningen har upprättat underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

21 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som styrelsen 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 justeras och senast inom två veckor hållas tillgängligt för medlemmarna.

STYRELSE OCH REVISION

22 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett år.

Styrelsens ledamöter får endast väljas bland dem som bor i föreningens hus.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Dock kan högst en person per lägenhet väljas in i styrelsen.

23 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

24 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska 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 endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

25 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

26 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av hela styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Alla handlingar, som undertecknas på föreningens vägnar, ska, för att vara giltiga, undertecknas med hela firman.

27 § 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
- förteckningen ska 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 ska detta antecknas varvid även dag för anteckning ska anges. Till förteckningen ska fogas bestyrkt kopia av köpehandling eller dylikt.
- 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.

Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

28 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

29 § Revisor

Föreningsstämma ska välja två revisorer, varav en ska vara auktoriserad, samt minst en och högst två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

30 § Revisionsberättelse

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

MEDLEMMENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

31 § 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 ytbeläggningsen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster, motsvarande gäller för balkong eller altandörr
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar, ringklocka, brevinkast; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer, i fråga om vattenfyllda radiatorer inklusive termostater, svarar medlemmen endast för målning
- golvvärme, som medlem försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar utanför lägenheten
- varmvattenberedare

- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast medlemmens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp
- 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
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler, i fråga om gasledningar svarar medlemmen endast för målning

Medlem är skyldig att tillse att lägenheten är försedd med brandvarnare.

Medlem svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas och vatten om föreningen har försett lägenheterna med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

32 § Ytterligare installationer m.m.

Medlem svarar även för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av lägenheten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

33 § Brand-, vatten- eller annan skada

Medlem svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon, som hör till medlemmens hushåll eller gästar medlemmen eller av annan, som medlemmen inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för medlemmens räkning.

34 § Balkong, altan

Om lägenheten är utrustad med balkong eller altan svarar medlemmen endast för renhållning och snöskotning.

35 § Felanmälan

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

36 § 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.

37 § Vanvård

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

38 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Medlemmen svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. 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.

39 § Förändring i lägenhet

Medlem får ej utan styrelsens godkännande företa väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Åtgärd som kräver bygglov eller byggnämnan är alltid en väsentlig förändring.

Utöver detta är väsentliga förändringar t.ex.:

- ändring i lägenhetens planlösning, såsom flytt av kök, badrum, toalett, etc.
- alla former av förändring i lägenhetens strukturella konstruktion, t.ex. väggar, oavsett de ursprungligen bedömts ha varit bärande eller ej
- ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas, vatten, ventilation

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Styrelsen får vid en bedömning av ansökan om godkännande av väsentliga förändringar, på den ansökande medlems bekostnad, anlita byggnadsteknisk expert som på föreningens uppdrag, granskar underlag, följer genomförandet och godkänner utförande av arbetet.

Medlem som bryter mot detta förbud ska återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen de kostnader, som kan drabba denna dels för återställande av lägenheten eller annat utrymme, dels genom vitesföreläggande av myndigheter.

ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

40 § Användning av lägenheten

Medlemmen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

41 § Sundhet, ordning och gott skick

Medlem 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 medlemmen eller som utför arbete för medlemmens räkning.

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Skulle ohyra visa sig i lägenheten, ska detta omedelbart anmälas till styrelsen.

42 § 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.

Vid tvångsförsäljning av lägenhet är medlemmen skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

43 § Andrahandsupplåtelse

En medlem får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Medlemmen ska skriftligen ansöka hos styrelsen 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.

44 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

45 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas av en medlem kan förverkas och föreningen kan säga upp medlemmen till avflyttning i bland annat följande fall:

- medlemmen dröjer med att betala beslutade avgifter och insatser till föreningen
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- medlemmen inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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
- medlemmen inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- medlemmen inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten används för verksamhet som ingår i brottsligt förfarande
- om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtar ombyggnadsarbeten i strid med stadgarna

46 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger medlemmen till last är av liten betydelse.

Föreningen ska normalt uppmana medlemmen att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp medlemmen. Sker rättelse utan dröjsmål kan medlemmen inte skiljas från lägenheten.

47 § Överklagande av uppsägning

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

48 § Ersättning vid uppsägning

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

49 § Tvångsförsäljning

Har medlem blivit utesluten ur föreningen, ska föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida inte 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.

ÖVRIGT

50 § Meddelanden

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

51 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

52 § Tolkning

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