

STADGAR

för Bostadsföreningen Solgården utan personligt ansvar, med organisationsnummer 715200-1454. Dessa stagar är antagna på föreningsstämma den 31 maj 2018 och gäller från denna dag.

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Resultatdisposition
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutsförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

MEDLEMS ANSVAR O SKYLDIGHETER

- 35 § Medlems ansvar
- 36 § Förändring i lägenhet
- 37 § Ytterligare installationer
- 38 § Brand- och vattenledningsskador
- 39 § Balkong, altan och takterrass
- 40 § Felanmälan
- 41 § Gemensam upprustning
- 42 § Vanvård
- 43 § Övriga anordningar

44 § Precisering av föreningens ansvar

ANVÄNDNING AV MEDLEMS BOSTAD

45 § Användning av bostad

46 § Sundhet, ordning och gott skick

47 § Tillträdesrätt

48 § Andrahandsupplåtelse

49 § Inneboende

FÖRVERKANDE

50 § Förverkandegrunder

51 § Hinder för förverkande

52 § Ersättning vid uppsägning

53 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

54 § Meddelanden

55 § Framtida underhåll, fond för yttre underhåll

56 § Utdelning, upplösning och likvidation

57 § Tolkning

58 § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsföreningen Solgården upa, organisationsnummer 715200-1454. Styrelsen har sitt säte i Solna.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus/fastighet med fastighetsbeteckning Eken 2 i Solna, upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna, för besittningsrätt och nyttjande utan tidsbegränsning.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare som förvärvar andel i föreningen får ej besittningsrätt till lägenheten och får inte flytta in i lägenheten om inte han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska bifogas 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, gåva och förvärv genom bodelning/boskillnad samt arv och testamente. Till ansökan ska bifogas bestyrkta förvärvshandlingar. För förvärv genom arv och testamente gäller att dödsboet får utöva nyttjanderätt till lägenhet utan att vara medlem i föreningen. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat nyttjanderätten till lägenhet och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får nyttjanderätten till lägenheten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, pröva frågan om medlemskap.

En medlem som upphör att vara nyttjanderättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Medlem som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen, äger rätt att överlåta sin andel med tillhörande besittningsrätt till annan person. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person kan inte medges medlemskap i föreningen

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas myndig fysisk person som förvärvar andel med besittningsrätt till bostadslägenhet i föreningens fastighet. Styrelsen har rätt att fritt pröva frågan om sökandes antagande.

Den som en lägenhet/besittningsrätt/andelsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som medlem.

Denna rätt kan inskränkas på grund av förvärv som avser bodelning, arv, gåva eller testamente. I dessa fall får medlemskap beviljas om inte synnerliga skäl talar mot detta.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

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

6 § Andelsägande

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

7 § Årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

8 § Årsavgiftens beräkning

Medlem är skyldig att genom erläggande av årsavgift delta i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom för räntor och inköp av värme, sophämtning, avloppshantering, bredband mm, samt även amorteringar, samt avsättning enligt §55 samt övriga omkostnader för verksamhetens bedrivande. Årsavgiften avvägs så att den beräknas motsvara vad som av föreningens kostnader belöper på respektive lägenhet, inklusive gemensamma utrymmen samt vinds- och källarförråd.

Årsavgifterna fördelas på bostadslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal kan endast 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. Beslut om ändring av insats fattas av föreningsstämman.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med belopp motsvarande högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

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

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning

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.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av medlem som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Utän hinder av §10 har föreningen rätt att ta ut avgifter såsom för frånvaro vid städdag, utdrag ur pantsättnings-/lägenhetsförteckningen samt besvarande av frågor till mäklare.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott, den sista helgfria dagen i kvartalet eller månaden på det sätt styrelsen beslutar. Betalning ska 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 full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska årligen hållas i Solna före maj månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 april eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

14 § 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 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Information om föreningens nya medlemmar
8. Fastställande av röstlängd

9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Information om underhållsplan för föreningens fastighet/egendom
15. Beslut om arvoden åt styrelse och interna revisorer för nästkommande verksamhetsår
16. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisorer och revisorssuppleant
19. Val av valberedning
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor, stadgeenligt inkomna motioner samt av föreningsmedlem anmält ärende
21. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1 - 6, 8 och 21 endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § 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 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 utdelning, brev - till de som angett annan adress än Stråkvägen respektive Parkvägen, samt dessutom genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostad 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, äger ej rösträtt vid stämman.

18 § 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. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets 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. 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.

19 § Röstning

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

För beslut i vissa frågor se §8 och §28.

För beslut om stadgeändring, se §58.

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 sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

20 § 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.

21 § Resultatdisposition

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

22 § 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 förslag till arvode.

23 § 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.
- 4.

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

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst två och högst fyra suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant utses för tiden från den ordinarie föreningsstämman, då valet äger rum, till ordinarie föreningsstämma följande räkenskapsår. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

25 § Konstituering

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

26 § 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 styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter 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.

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut, grundade i strävan att bibehålla föreningens egendom i gott, sunt skick och effektiv förvaltning, och som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman.

Om ett beslut avseende om-, ny- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om medlem inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet.

För åtgärder rörande om- till- eller nybyggnation som yrkas utföras på medlems önskan, kan beslut rörande dessa åtgärder inte fattas om inte minst två tredjedelar av samtliga röstberättigade medlemmar biträder beslutet.

29 § Firmateckning

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

30 § 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 en gång årligen inventera föreningens fastighet och informera föreningens medlemmar om genom inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- att senast åtta veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.

- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmar.
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning
- att föra register över medlemmarnas pantsättning av sina respektive lägenheter.
- 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 än Parkvägen/Stråkvägen, ska det fullständiga förslaget istället skickas till av medlemmen uppgiven annan adress.

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckningen

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

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisor

Föreningsstämma ska bland föreningens medlemmar 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.

Föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning skall dessutom granskas av en extern revisor, auktoriserad eller godkänd.

34 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska före april månads utgång, eller i vart fall senast tre veckor före tidpunkten för stämman avge revisionsberättelse till styrelsen.

MEDLEMS ANSVAR OCH SKYLDIGHETER

35 § Medlems ansvar

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

Medlem skall vid handhavande av lägenheten samt i övrigt vad avser föreningens fastighet/egendom följa de regler som finns i föreningens Ordningsregler. Medlem har också ansvar för att eventuell hyresgäst uppfyller samtliga krav som gäller för medlemmen själv.

Det åligger även medlem att ha lägenheten försäkrad med s.k. "bostadsrättstillägg."

Medlem svarar för underhåll (inre underhåll) och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- icke bärande innerväggar.
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar dock medlem.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För

skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar dock medlem, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

- innerdörrar och säkerhetsgrindar.
- lister, foder och stuckaturer.
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar medlem endast för målning.
- golvvärme, som medlem, eller tidigare medlem, försett lägenheten med.
- eventuella kvarvarande eldstäder/kakelugnar och deras rökgångar, för handhavande och ansvar för bestridande kostnader för dessa - hänvisas till föreningens Ordningsregler, vilket innebär att dessa är medlems fulla ansvar.
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast medlems lägenhet.
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledning- 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 medlem därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt.
- inredning och belysningsarmaturer.
- vitvaror och sanitetsporlin.
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås.
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- kranar och avstängningsventiler.
- elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar medlem 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 som är i operation/funktion, svarar medlem endast för målning. Gasledningar som inte är i funktion äger medlem fulla ansvaret för.

Medlem ansvarar för att arbete som kan behöva utföras skall och måste utföras på ett fackmannamässigt sätt. Detta för att inte äventyra föreningens fastighet/egendoms fortsatta bibehållande i gott skick, till gagn för samtliga medlemmar, nu och framledes.

Medlem skall därför i förväg skriftligen till styrelsen anmäla sina önskemål om arbeten i lägenheten. Medlem kan inte påbörja arbeten i lägenheten förrän styrelsens skriftliga tillstånd är inhämtat. Medlem måste också underkasta sig att styrelsen, och/eller den som styrelsen utser, löpande äger besikta arbetets bedrivande, allt för att tillförsäkra att föreningens fastighet/egendom inte lider skada eller men p g a medlems åtgärder.

Medlem som förvärvat besittningsrätt till lägenhet som, vid denna medlems förvärv, visar sig vara behäftad med felaktigt utförda arbeten till men/skada/fara för föreningens fastighet/egendom, ansvarar för kostnader för att återställa lägenheten i fullgott och säkert skick, till gagn för samtliga medlemmar, nu och framledes. Detta ansvar kan tex, gälla kostnader för åtgärdande av felaktig ventilation, elinstallationer, badrums- och/eller köksarbeten mm.

36 § Förändring i lägenhet

Medlem får företa vissa mindre förändringar i lägenheten i enlighet med villkor/krav som stadgas i §35.

Följande åtgärder får dock inte företas utan att medlem först skriftligen har informerat styrelsen om planerade åtgärder samt därefter erhållit styrelsens skriftliga tillstånd (särskild blankett för detta tillhandahålls av föreningen):

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

Styrelsen kan ge tillstånd endast om styrelsen finner att åtgärden inte medför skada eller olägenhet för föreningens fastighet/egendom eller annan medlem. Medlem svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Föreningen har rätt till löpande tillträde till lägenheten för tillsyn och kontroll av att arbetet förlöper på ett för föreningens fastighet/egendom betryggande och säkert sätt. Medlem äger för arbetens bedrivande endast anlita för arbetet fullt kvalificerade/legitimerade/certifierade hantverkare. Skulle det visa sig att arbetena inte genomförts på ett fackmannamässigt och korrekt sätt, är medlem skyldig att bekosta återställningsarbete. Detta för att åter uppnå säkerhet och funktion i lägenheten respektive föreningens fastighet/egendom.

37 § Ytterligare installationer

Medlem svarar även för alla installationer i lägenheten som tillförts av medlem eller tidigare innehavare av lägenheten. Medlem ansvarar också för att installationer är utförda på ett fackmannamässigt sätt, detta för att inte äventyra föreningens fastighets/egendoms fortsatta bibehållande i gott skick, till gagn för samtliga medlemmar.

38 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar medlem endast om sådan uppkommer genom vållande, vårdslöshet eller försummelse av medlem eller någon som hör till medlems hushåll eller gästar medlem, av annan som medlem inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för medlems räkning.

39 § Balkong, altan eller takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar medlem endast för renhållning och snöskottning samt ska vidta åtgärder så att avledning för dagvatten inte hindras.

40 § Felanmälan

Medlem är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för, i enlighet med föreningens Ordningsregler.

41 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning, el-, gas- eller vattenledningar och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för. Medlem äger då inte motsätta sig att sådana åtgärder

vidtas. Medlem skall då bekosta åtgärderna, dock inte till den del de belöper på egendom som föreningen ansvarar för.

42 § Vanvård

Om medlem försummar sitt ansvar för lägenhetens skick och vård, tex vad avser bland annat elledningar och vattenledningar, badrum och kök mm i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans och/eller föreningens fastighet/egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på medlemmens bekostnad. Det skall noteras att medlem också är ansvarig för eventuell hyresgästs agerande.

43 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Medlem svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är medlem skyldig att, efter skriftlig uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

44 § Precisering av föreningens ansvar

- För att säkerställa att sotning blir genomförd enligt gällande myndighetskrav ansvarar föreningen för att sotning blir beställd. Medlem står för kostnaden.
- Ledningar för värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar mer än en lägenhet.
- Vattenfylld radiator, förutom målning.
- I fråga om ledning för el svara föreningen fram till lägenhetens säkringskåp.
- Ytbehandling av ytterdörrs utsida och för synliga delar av fönster, balkong- eller altandörr.
- Vattenburen handdukstork.
- Ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem.

ANVÄNDNING AV MEDLEMS BOSTAD

45 § Användning av medlems bostad

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

46 § Sundhet, ordning och gott skick

Medlem är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset/byggnaden samt rätta sig efter föreningens Ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar medlem eller som utför arbete för medlems räkning, eller eventuell hyresgäst.

Såvitt avser medlems och/eller föreningens mark, förråd eller annat lägenhetskoment ska medlem iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten. Skulle medlem, eller den som bebor lägenhet upptäcka ohyra skall detta ofördröjligen anmälas till styrelsen. Medlem är skyldig att genast ombesörja sanering, samt bekosta densamma.

47 § Tillträdesrätt

För att tillförsäkra föreningens fastighet/egendoms bibehållande i gott skick och god sundhet samt förhindra skada, fara mm äger styrelsen och företrädare för styrelsen vidta/genomföra en årlig besiktning/tillsyn av respektive lägenhet.

Styrelsen och/eller företrädare för styrelsen har då rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för årlig och allmän tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Fel och brister som uppdagas vid tillsyn äger medlem att skyndsamt åtgärda.

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

48 § Andrahandsuthyrning

Medlem får hyra ut sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen, efter skriftlig ansökan, ger sitt skriftliga samtycke. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid uthyrningen ska pågå samt till vem lägenheten ska uthyras, med angivande av namn och personnummer, telefonnummer, samt e-postadress till andrahandshyresgästen. Tillstånd ska lämnas om medlem har skäl för uthyrningen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

49 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE/UTESLUTNING

50 § Grunder för förverkande/uteslutning

Besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad och föreningen kan säga upp medlem till omedelbar avflyttning i bland annat följande fall:

- medlem dröjer med att betala upplåtelseavgift, årsavgift eller ev. avgift för andrahandsuthyrning
- lägenheten utan skriftligt samtycke från styrelsen uthyrts i andra hand
- medlem inrymmer utomstående personer till men/olägenhet/skada för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- medlem eller den, som lägenheten uthyrts till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om medlem genom att inte utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran inte saneras och/eller sprids i huset
- medlem, eller den som lägenheten uthyrts till i andra hand, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda Ordningsregler som föreningen meddelar
- medlem, eller den som lägenheten uthyrts till i andra hand, inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §46 och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- medlem, eller den som lägenheten uthyrts till i andra hand, inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 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
- medlem underlåter att enligt §35 och §43 skriftligen ansöka om tillstånd för arbetets utförande i lägenheten, eller, enligt §35, underlåter att

- åtgärda felaktigt utförda arbeten i lägenheten, som var förhanden vid medlems inträde i föreningen
- medlem utan styrelsens tillstånd inte bosätter sig i lägenheten

Så snart utslutning vunnit laga kraft (när medlem vidtager motåtgärder) eller annars en månad från styrelsens beslut, måste medlem avflytta från lägenheten.

51 § Hinder för förverkande

Besittningsrätten är inte förverkad om det som ligger medlem till last är av ringa betydelse. Föreningen skall normalt uppmana medlem att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp besittningsrätten. Sker rättelse utan dröjsmål kan medlem inte skiljas från besittningsrätten.

52 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp medlem till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd, samt kostnader för att skilja medlemmen från besittningsrätten till lägenheten samt städa, flytta, måla mm andra åtgärder som föreningen måste vidtaga i lägenheten, för att återställa den i gott skick.

53 § Tvångsförsäljning

Har medlem blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning/förverkande av besittningsrätt till lägenheten kan bostaden/andelen med tillhörande besittningsrätt komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i Lag om ekonomisk förening.

ÖVRIGT

54 § Meddelanden

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

55 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska finnas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

56 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret. Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna på motsvarande sätt.

57 § Tolkning

Föreningen har utfärdat Ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar. Ordningsreglerna, som uppdateras vid behov, ska alltid finnas tillgängliga på föreningens websida. Dokumentet distribueras till alla medlemmar i samband med uppdateringar samt till nya medlemmar vid inträde.

58 § Stadgeändring.

Ett stämmobeslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om två tredjedelar av de avgivna rösterna bifaller förslaget till nya stadgar. Nya stadgar skall registreras hos Bolagsverket.