

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLBACKA

## Föreningens firma och ändamål

### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Solbacka.

### § 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Särskilda bestämmelser

### § 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Sandvikens kommun.

### § 4

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

## Räkenskapsår

### § 5

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

## Medlemskap

### § 6

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § Bostadsrättslagen. (1991:614)

### § 7

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevitnade namnteckning.

## Avgifter

### § 8

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningar. Årsavgifterna fördelas efter andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring. (1962:381)

## Avsättningar och användning av årsvinst

### § 9

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av köpeskillingen för föreningens fastighet.

Resultatet som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

## Styrelse och revisorer

### § 10

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Vid fusion gäller att för tiden från och med tillträdesdagen till den första gemensamma föreningsstämman för föreningarna efter fusionens genomförande är till föreningens styrelse valbar också den som är valbar till de överlåtande föreningarnas styrelser.

### § 11

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsfär när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattande beslut fordras, då för beslutsfärhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslut.

### § 12

Föreningens firma tecknas av förutom styrelsen i sin helhet av den person eller av de personer som styrelsen utsett.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att företräda föreningen för särskilt angivet fall.

### § 13

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

### § 14

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

### § 15

Det åligger styrelsen:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter (dock ej lägenheter) samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- att minst fyra veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas till revisorerna, lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

### § 16

Högst två revisorer och revisorssuppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. En av revisorerna och suppleanten skall vara kvalificerad, dvs antingen auktoriserad eller godkänd. Den andra revisorn och suppleanten, om sådan väljs, väljs de bland bostadsrättshavarna, däribland menas också make/maka eller sambo till bostadsrättshavare.

Det åligger revisor:

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

### Föreningsstämma

#### § 17

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse skall utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

#### § 18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

#### § 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd.
- b) Val av ordförande och sekreterare vid stämman.
- c) Val av justerare.
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisorernas berättelse.
- g) Fastställande av resultat- och balansräkning.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om arvoden, rese- och trakamentesersättningar.
- k) Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- m) Val av revisorer och suppleanter.
- n) Fråga om val av valberedning.
- o) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

#### § 20

Vid stämma fört protokoll skall senast inom fyra veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

#### § 21

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall företa skriftligt dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bland annat frågor om ändring av dessa stadgar – då särskild röstvikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap, 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen. (1991:614)

## § 13

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

## § 14

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avlända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

## § 15

Det åligger styrelsen:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter (dock ej lägenheter) samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

att minst fyra veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas till revisorerna, lämna årsredovisningen för det förtiunda räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

## § 16

Högst två revisorer och revisorsupplemter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. En av revisorerna och supplemten skall vara kvalificerad, dvs aningen auktoriserad eller godkänd. Den andra revisorn och supplemten, om sådan väljs, väljs de bland bostadsrättsavarna, däribland menas också make/Make eller sambo till bostadsrättsavare.

Det åligger revisor:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## Föreningsstämma

### § 17

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skull till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga rösterättsgade medlemmar.

## Upplyselse och övergång av bostadsrätt

### § 22

Bostadsrätt upplåses skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplyselsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsern avser, ändamålet med upplåtelsern samt de betopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgiften skall utlösas, skall även den anges.

### § 23

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till ny medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom övertagelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock annu dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsdelning med anledning av bostadsrättsavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmanningen inte iaktas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

### § 24

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivits i stadgarna är uppfyllda och föreningen sådigen bör godta honom som bostadsrättsavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgavillkor för medlemskap och det sådigen kan fördras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadsrättsavare övergått till någon annan närstående person som vägrat sammanbode med bostadsrättsavaren.

Fråga om förvärfv av andel i bostadsrätt åger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärfvet innehåller av make eller , om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

### § 25

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bodelningsdel eller liknande förvärfv och förvärfvaren inte anslags till medlem, får föreningen annu innehavaren att inom sex månader från anmanningen visa att någon som inte vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angivits i anmanningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärfvarens räkning.

### § 26

Ett avtal om övertagelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivs under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som övertagelsen avser samt köpe- ställningen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av övertagelseavtalet skall tillställas styrelsen.

## Avsägelse av bostadsrätt

### § 27

En bostadsrättsavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna. Vid avsägelse skall föreningen besiktiga lägenheten tillsammans med bostadsrättsavaren. Skulle onormalt slitage och skador finnas har föreningen rätt till ersättning.

## Bostadsrättsavarens rättigheter och skyldigheter

### § 28

Bostadsrättsavaren skall på egen bekostnad till det inte hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas: numrets vägar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bänkar i lägenhetens yttre- och innauförst; lägenhetens yttre- och innaöppningar. Bostadsrättsavaren svarar dock inte för målning av ytterisidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från samledningen för avlopp, värme, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försurnisse av någon som hör till hans hushåll eller som gäst hos honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Fråga om brandskada som bostadsrättsavaren själv inte vållar gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsavaren brutit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohälsa i lägenheten.

Bostadsrättsavaren svarar för försäkring av lösöret i lägenheten.

### § 29

Bostadsrättsavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

### § 30

Bostadsrättsavaren är skyldig att när han använder lägenheten iakttaga allt som fördras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överenskommande med ortens sed meddelar. Bostadsrättsavaren skall hålla noggrann tillsyn över, att detta också iaktas av dem han svarar för i lägenheten.

Gods som enligt vad bostadsrättsavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohälsa får inte föras in i lägenheten.

### § 31

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

### § 32

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

### § 33

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

### § 34

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

### § 35

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra som betalnings-skyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt för-farande.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i punkt 2, 3, 5, 6 eller 7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

## Övriga bestämmelser

### § 36

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas andelstal.

### § 37

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

Undertecknande styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar blivit antagna på föreningsstämma

2001-05-29.

.....  
Eva Carlsson

.....  
Inger Mikaelsson

.....  
Susanne Nilsson