

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen SOLIDARITET

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Solidaritet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem, som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2 Villkor för inträde i föreningen

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 3 Antagande av medlem

Fråga om antagande av medlem avgörs av föreningens styrelse med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar och bestämmelserna i Bostadsrättslagen kapitel 2. Ansökan om medlemsskap skall göras skriftligen och ha en bevitnad namnunderskrift av sökanden.

§ 4 Rätt till medlemsskap

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta hen som bostadsrättshavare.

För vissa särskilda fall av övergång gäller Bostadsrättslagen kapitel 2, §4-7. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Övergång av bostadsrätt

§ 5 Formkrav vid överlåtelse

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om priset. Motsvarande gäller vid byte eller gåva. Bestämmelsen i kapitel 1, §15 i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar ska inte tillämpas enligt Bostadsrättslagen Kapitel 6, §4. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller kraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 6 Utövande av bostadsrätten

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter att tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen tvångsförsälja bostadsrätten auktion för dödsboets räkning.

Den till vilken bostadsrätt övergått, får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med hen som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående, som varaktigt sammanbodde med hen.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§ 7 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

§ 8 Avsägelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren kan, efter att två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten, och därigenom bli fri från alla sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelsen görs skriftligt hos styrelsen.

Sker avsägelsen, övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning

Övergång till föreningen sker vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

Avgifter till Bostadsrättsföreningen

§ 9 Årsavgift

Årsavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingår ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning och konsumtionsvatten.

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Om

inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader.

§ 10 Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Pantsättningsavgiften får vara högst 1% av prisbasbeloppet.

Överlåtelseavgiften får vara högst 2,5% av prisbasbeloppet. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren av lägenheten.

Avgift för andrahandsupplåtelse får vara högst 10% av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under del av år beräknas den högst tillåtna avgiften efter antal kalendermånader. Del av kalendermånad räknas som hel kalendermånad.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv, tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar hen eller av annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

I fråga om brandskada, som bostadsrättshavaren själv inte vållat, gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn hen bort iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 12 Ingrepp i bostadsrättslägenhet

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten som innefattar:

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten
3. Installation eller ändring av anordning för ventilation
4. Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal eller annat som påverkar brandskyddet
5. Annan väsentlig ändring av lägenheten

§ 13 Ansvar för lägenhetens skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hen skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger hen själv iakttas även av dem, för vilka hen ansvarar.

§ 14 Tillgänglighet av lägenhet för föreningen

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion. Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen enligt första stycket har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning.

§ 15 Andrahandsupplåtelse

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i kapitel 7 § 10 andra stycket i Bostadsrättslagen.

§ 16 Utomstående personer i lägenheten

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

§ 17 Lägenhet avsedd för boende

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

§ 18 Tillträde lägenhet

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid upplåtelseavgift, som förfaller till betalning, innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 19 Förverkande av nyttjande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till lägenheten, som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat hen att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. Om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17,
4. Om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 13 skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
6. Om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. Om bostadsrättshavaren åsidosätter annan av hen åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

§ 20 Undantag av förverkad nyttjanderätt

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada. Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen icke uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 19 första stycket 1 eller 4-6, är hen skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 21. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 19 angiven orsak, får hen bo kvar till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga hen att avflytta tidigare.

§ 21 Försäljning av lägenhet till följd av uppsägning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för har åtgärdats.

Av vad som influerats genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

§ 22 Styrelse

Styrelsen består av minst 3 men högst 4 ledamöter med minst 2 och högst 4 suppleanter. Varje lägenhet får ha högst en ordinarie representant i styrelsen. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan även väljas make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen har sitt säte i Tyresö. Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutsförför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 23 Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till och med 31 december.

Före januari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorn avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

Revisor väljs för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisorn skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före föreningsstämman.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorn gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorn gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 24 Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före mars månads utgång.

§ 25 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hålles då styrelsen eller revisorn finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 26 Anmälan av ärende eller motion

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 10 dagar före stämman. Motioner inlämnas före 15/2.

§ 27 Dagordning ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens redovisningshandlingar.
9. Revisorns berättelse.
10. Fråga om fastställande av balansräkning och resultaträkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Arvoden åt styrelsen och revisorn.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och eventuell suppleant.
16. Övriga ärenden.
17. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 28 Kallelse till föreningsstämma

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

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom mail.

§ 29 Rösträtt, ombud och biträde

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem som inte betalat förfallen årsavgift har inte rösträtt.

Vid föreningsstämman deltar medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftligt daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år efter utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fonder

§ 30 Fonder

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Det skall årligen till fonden för yttre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 0,5% av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

§ 31

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

I allt som ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid Bostadsrättsföreningen Solidaritets möte 2024-09-17



Kjell Habolin, ordförande



Peter Holck, kassör