

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1

organisationsnummer 714800-2830

Innehållsförteckning

| | | | |
|--|---|---|----|
| OM FÖRENINGEN | 2 | 34 § Styrelsens sammansättning och arvodering | 8 |
| 1 § Namn, säte och ändamål | 2 | 35 § Konstituering | 8 |
| 2 § Upplåtelsens omfattning m.m. | 2 | 36 § Styrelsens protokoll | 8 |
| 3 § Definitioner | 2 | 37 § Beslutsförhet och röstning | 8 |
| MEDLEMSKAP OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT | 2 | 38 § Beslut i vissa frågor | 9 |
| 4 § Medlemskap och överlåtelse | 2 | 39 § Firmateckning | 9 |
| 5 § Medlemskapsprovning - juridisk person | 2 | 40 § Styrelsens åligganden | 9 |
| 6 § Medlemskapsprovning - fysisk person | 2 | 41 § Utdrag ur lägenhetsförteckning | 9 |
| 7 § Bosättningskrav | 3 | 43 § Revisor och revisors arvodering | 9 |
| 8 § Andelsägande | 3 | 44 § Revisionsberättelse | 9 |
| 9 § Överlåtelseavtal | 3 | BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER | 9 |
| 10 § Ogiltighet vid vägrat medlemskap | 3 | 45 § Bostadsrättshavarens ansvar | 9 |
| 11 § Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt | 3 | 46 § Ytterligare installationer | 10 |
| 12 § Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt | 4 | 47 § Balkong, altan och takterrass | 10 |
| 13 § Åtgärder i lägenheten som vidtagit av tidigare innehavare | 4 | 48 § Föreningens ansvar | 10 |
| AVGIFTER TILL FÖRENINGEN | 4 | 49 § Reparationer p.g.a. brand- eller vattenledningsskada | 11 |
| 14 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift | 4 | 50 § Felanmälan | 11 |
| 15 § Årsavgiftens beräkning | 4 | 51 § Gemensam upprustning | 11 |
| 16 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse | 4 | 52 § Vanvård | 11 |
| 17 § Övriga avgifter | 4 | 53 § Övriga anordningar | 11 |
| 18 § Årsavgiftens betalning | 4 | 54 § Förändring i lägenhet | 11 |
| 19 § Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning | 5 | ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN | 11 |
| FÖRENINGSTÄMMA | 5 | 55 § Användning av bostadsrätten | 11 |
| 20 § Föreningsstämma | 5 | 56 § Sundhet, ordning och gott skick | 12 |
| 21 § Motioner | 5 | 57 § Tillträdesrätt | 12 |
| 22 § Extra föreningsstämma | 5 | 58 § Andrahandsupplåtelse | 12 |
| 23 § Dagordning | 5 | 59 § Inneboende | 12 |
| 24 § Kallelse | 6 | FÖRVERKANDE | 12 |
| 25 § Rösträtt | 6 | 60 § Förverkandegrunder | 12 |
| 26 § Ombud och biträde | 6 | 61 § Hinder för förverkande | 12 |
| 27 § Röstning | 6 | 62 § Ersättning vid uppsägning | 13 |
| 29 § Ändring av stadgarna | 7 | 63 § Tvångsförsäljning | 13 |
| 30 § Jäv | 7 | ÖVRIGT | 13 |
| 31 § Resultatdisposition | 8 | 64 § Meddelanden | 13 |
| 32 § Valberedning | 8 | 65 § Framtida underhåll | 13 |
| 33 § Stämmans protokoll | 8 | 66 § Utdelning, upplösning och likvidation | 13 |
| STYRELSE OCH REVISION | 8 | 67 § Tolkning | 13 |

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1. Styrelsen har sitt säte Sollentuna kommun, Stockholms län.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

2 § Upplåtelsens omfattning m.m.

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i upplåtelseavtalet, föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och bostadsrättslagen.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas hos komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

3 § Definitioner

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

En lägenhet kan vara en bostadslägenhet eller en lokal. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som helt eller inte till oväsentlig del är avsedd att användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet. Till lägenhet kan höra mark.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

4 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. 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. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

5 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

6 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

7 § Bosättningskrav

Vid förvärv av bostadslägenhet får medlemskap endast beviljas den som gör sannolikt att han eller hon permanent ska bosätta sig i lägenheten. Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så. Se dock 5 § angående styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv.

8 § Andelsägande

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kap 3 och 5 §§ bostadsrättslagen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras inträde i föreningen. Ej heller får medlemskap vägras när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången.

9 § Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller ovan är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffande förhållanden och omständigheterna i övrigt.

10 § Ogiltighet vid vägrat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning 8 kap bostadsrättslagen. Om förvärvaren i sådant fall vägras inträde i föreningen ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11 § andra stycken får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 11 § femte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

11 § Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen, såvida inte annat anges nedan.

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Samtycke behövs dock inte vid:

1. förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

12 § Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen.

När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten.

13 § Åtgärder i lägenheten som vidtagit av tidigare innehavare

Bostadsrätthavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som har vidtagit av tidigare innehavare av bostadsrätten.

AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

14 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

15 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insats. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska 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.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med 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 som hänför sig till uppvärmning eller nedkyllning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

16 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % 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 bostadsrättsinnehavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

17 § Övriga avgifter

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

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme, nyttjande av pool eller dylikt utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

18 § Årsavgiftens betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar.

Om inte styrelsen bestämt annat ska bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för lokal. Betalning ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på bankkontor anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor eller via internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

19 § Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning

Om inte årsavgiften eller annan avgift till föreningen betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Vid försenad betalning av avgift eller annan förpliktelse mot föreningen ska bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSTÄMMA

20 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

21 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång. Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.

22 § 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. Kallelse ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

23 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens 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 revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och revisorssuppleant
15. Val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

17. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 17 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

24 § Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress. Kallelse får också ske genom e-post.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, brev eller genom e-post.

Kallelse till ordinarie stämma får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast fyra veckor före stämman.

Kallelse till extra stämma får utfärdas sex veckor före stämma och ska utföras senast två veckor före stämman.

Om stämman ska behandla stadgeändring ska det fullständiga stadgeförslaget hållas tillgängligt för medlemmarna i samband med att kallelsen skickas ut.

25 § Rösträtt

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

26 § Ombud och biträde

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara:

- medlem i föreningen,
- medlemmens make,
- registrerad partner,
- sambo,
- syskon,
- förälder eller barn.

Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en (1) annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen, medlemmens make, registrerad partner, sambo, förälder, syskon eller barn.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614)

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

27 § 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 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.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen 28 § Särskilda villkor för vissa beslut.

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser iakttagits:

1. Ändring av insats som rubbar inbördes förhållanden:

Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

2. Ökning av samtliga insatser utan rubbning av inbördes förhållanden:

Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

3. Förändring eller ianspråktagande av bostadsrättslägenhet:

Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

4. Utvidgning av föreningens verksamhet:

Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

5. Överlåtelse av hus med bostadsrätt

Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd av föreningen om ett beslut enligt punkt 2 och 4 ovan.

29 § Ändring av stadgarna

Majoritetskrav

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3, eller det högre antal som anges nedan, av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas fordras att minst ¾ av de röstande på den senare stämman gå med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

30 § 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

31 § Resultatdisposition

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

32 § 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.

33 § 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

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

STYRELSE OCH REVISION

34 § Styrelsens sammansättning och arvodering

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Styrelseledamöter väljs för högst två år. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre tal, vara ett år.

Suppleanter väljs på ett år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Styrelsen ska för varje verksamhetsår arvoderas med 3,5 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter. Styrelsen fördelar arvodet fritt mellan sig.

35 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

36 § 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.

37 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför 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. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. 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 om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

38 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

39 § Firmateckning

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

40 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,
- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst åtta veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen GDPR.

41 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

42 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med 1 september till och med 31 augusti.

43 § Revisor och revisors arvodering

Föreningsstämma ska välja minst två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Väljs revisionsbolag behöver ej suppleant utses.

Revisorer arvoderas enligt räkning.

44 § Revisionsberättelse

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

För det fall, revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkning mot styrelsens förvaltning, ska styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

45 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren 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 ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt,
- icke bärande innerväggar,
- till fönster hörande vädringsfilter och tätninglistor,

- målning av insidan av ytter- balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier,
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr,
- innerdörrar och säkerhetsgrindar,
- lister, foder och stuckaturer,
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar,
- varmvattenberedare (förutsatt att den inte är integrerad med anordning som föreningen svarar för),
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet,
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning samt
- brandvarnare.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren 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,
- ventilationsfläkt samt
- elektrisk handdukstork.

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

- vitvaror
- spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

46 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

47 § Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

Vidare svarar bostadsrättshavaren för golvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak.

48 § Föreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av nedan inredning och installationer förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa:

- ledning för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler vilka tjänar mer än en lägenhet,
- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som inte är synliga i lägenheten,
- värmepanna/värmepump,
- vattenfyllda radiatorer och värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning),
- golvbrunn,

- ytter-, balkong- och altandörrar med tillhörande karmar,
- fönsterbågar och fönsterkarmar,
- målning av utsidan av ytter- balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier samt
- rökkanaler

49 § Reparationer p.g.a. brand- eller vattenledningsskada

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller,
2. vårdslöshet eller försummelse av:
 - a. någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b. någon annan som är inrymd i lägenheten, eller,
 - c. någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

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

50 § Felanmälan

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

51 § 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.

52 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

53 § Övriga anordningar

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

54 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

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

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

55 § Användning av bostadsrätten

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

56 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

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

58 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka 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 bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

59 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

60 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- bostadsrättshavaren 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 väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
- 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 huset,
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs samt
- 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.

61 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

62 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

63 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

64 § Meddelanden

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

65 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas följande fonder.

- fond för yttre underhåll
- dispositionsfond

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus.

Alternativt ska avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ske årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, kan avsättning till fonden yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden. Styrelsen kan disponera dispositionsfonden.

Bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder kan bildas genom årliga avsättningar från bostadsrättshavarna. Beslut om avskaffande, inrättande av och årliga avsättning till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder fattas av styrelsen.

66 § Utdelning, upplösning och likvidation

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

67 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor den 19 juni 2018 och den 2 oktober 2018.

Sollentuna den 2 oktober 2018

Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1