

## **STADGAR**

För Bostadsrättsföreningen SOLTORPET i DANDERYDS län.

### **Firma och ändamål**

#### **§1.**

Föreningens firma är Bostadsrättsförening SOLTORPET.

Förening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt 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.**

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller bostadshyresgäst i fastighet som avses förvärvas av förening för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med §6 bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt skall upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning om rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

#### **§3.**

Frågan om antagande av medlem avförs av styrelsen om ej annat följer av 52§ bostadsrättslagen.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§6-11 nedan.

### **Uteslutning**

#### **§4.**

Medlem som i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ej tecknar bostadsrätt kan av styrelsen uteslutas ur föreningen.

### **Avgifter**

#### **§5.**

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheterna av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Upplåtelse avgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

### Övergång av bostadsrätt

#### §6.

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta in bostadsrätt och till köpeskillning som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härmed angivande av överlåtelse dag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer eller adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen skall bifogas ansökan.

#### §7.

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtal skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

#### §8.

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

Utan hinner av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får förening 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 anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning. **Lagändring. Se SFS 1987:243.**

#### §9.

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Om det kan antagas att förvärvaren för egen del ej skall bostätta sig i bostadsrättslägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

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

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

#### §10.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att

inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning. **Lagändring. Se SFS 1987:243.**

### §11.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt §§10, 12 eller 37 bostadsrättslagen.

Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten emot skälig ersättning.

### Avsägelse av bostadsrätt

#### §12.

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i den.

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

#### §13.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheter med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenheternas inre räknas: rummets väggar, golv och tak: inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder; glas och bångar i lägenheternas ytter- och innerfönster; lägenheternas 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 de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Är bostadsrättslägenheter försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

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 honom eller av annan som han i runt i lägenheter eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts dock endast om bostadsrättshavaren brutit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

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

**§14**

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheter tillträts, företaga förändring i lägenheter. Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver byggnadslov. Det åligger bostadsrättshavare att ansöka om sådant.

**§15.**

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakta allt som fordra för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv även iakttas av dem som vilka hans vara enligt §13 fjärde stycket.

**§16.**

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig till hålla lägenheter tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion. Underlåter bostadsrättshavaren att bereda förening tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

**§17.**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsen samtycke i andra hand upplåta lägenheter i dess helhet till annan än medlem utan i fall som avses i 30§ andra stycket bostadsrättslagen.

**§18.**

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

**§19.**

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

**§20.**

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelse avgift som förefaller 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 lägenheter tillträts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har förenige rätt till ersättning för skada.

**§21.**

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med. bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflytning:

- 1 om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelse avgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behörigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten används i strid med § 18 eller § 19,
- 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 ohyran 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 §15 skall iakttagas vid lägenhetens begagnade eller brister i den tillsyn som nedligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
- 6 om i strid med §16 tillträde till lägenheten vägras om bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
- 7 om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måsta anses ansvar av synnerliga vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån för vilken föreningen lävart säkerhet enligt §29 tredje stycket,
- 8 om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår i brossligt förfarande.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsagdes bostadsrättshavaren till avflyttning har förening rätt till ersättning för skada.

#### §22.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i §21 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 inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i §21 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.

#### §23.

Är nyttjanderätten enligt §21 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt

bostadsrättshavaren till avflyttning, från denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheter, om avgiften betalas senast tolfte vardagen 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.

#### §24.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i §21 första stycket 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av §23. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan i §21 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

#### §25.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägningen fall som avses i §21, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen om bostadsrättshavaren kommer översyn om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad. Av som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.  
**Lagändring. Se SFS 1987:243.**

### Styrelse och revisorer

#### §26.

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett år. Ledamot kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast person som är bostatt i föreningens fastighet.

Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie ledamot och en suppleant utse av kommunen. Därest den långivande myndigheten så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet i stället för en styrelseledamot jämte suppleant för denne utse en rapportör, vilken skall taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsen förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och yttrande i andledning av eventuella revisionsanmärkningar. Han äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid besiktning av förenings egendom. Vid styrelsen sammanträder ävensom vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

#### §27.

Styrelsen har sitt säte i **Danderyd**.

Styrelsen konstituera sig själv.

Styrelsen utser tre personer, varav minst tre, styrelseledamöter, att tre iförening teckna föreningens firma. Styrelsesammanträdet överstiger hälften av samtliga

styrelseledamöter. Som styrelsen beslut geller den mening som vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika rösttal den mening som biträdes av ordförande, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

#### §28.

Föreningens räkenskaper omfattar tiden **1 JAN – 31 DEC**. Senast **1 månad före föreningsstämman** skall styrelsen till revisionerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

#### §29.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningstämmans 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.

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlems lån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed skall bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

#### §30.

Revisionerna skall vara två jämte två suppleanter.

Revisioner och revieorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie revisior och en suppleant utses av kommunen.

#### §31.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutat och revisionsberättelsen avgiven senast **2 veckor innan föreningsstämman**.

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

Styrelsen redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsen förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

### Föreningsstämma

#### §32.

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före **April** månads utgång.

#### §33.

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

#### §34.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före **Januari** månads utgång för att ärendet skall kunnas anges i kallelsen.

### §35.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande.
- 2 Godkännande av dagordning.
- 3 Val av ordförande vid stämman.
- 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
- 7 Fastställande av röstlängd.
- 8 Styrelsens årsredovisning.
- 9 Revisorernas berättelse.
- 10 Fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11 Beslut om resultatdisposition.
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13 Arvoden åt styrelsen och revisorerna
- 14 Val av styrelse ledamöter och suppleanter.
- 15 Val av revisorer och suppleanter.
- 16 Av styrelsen till stämman hänskjutna frångor samt ärenden enligt §34.
- 17 Stämmans avslutande.

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

### §36.

Kallelsen till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka för extra föreningsstämman, dock tidigast fyra veckor före stämman. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

### §37.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehåller flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt endast genom en annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

### Fonder

#### §38.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:



- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus.  
Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

#### Upplösning och likvidation

##### §39.

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.  
I allt varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

---