

# STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Solen  
I Kv. Grunden 987 och 988.

Firma och ändamål

§ 1.

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Solen.

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

Medlemskap

§ 2.

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus  
Bostadsrätt upplåtes skriftligen enl. § 6 i Bostadsrättslagen.  
Bostadsrättsinnehavare erhåller en upplåtelsehandling som skall innehålla uppgifter om grundavgift för bostadsrätten, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rums antal samt parternas namn

§ 3.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av § 52 i Bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i § 5 – 9 nedan

Avgifter

§ 4.

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 lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder  
i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter förbrukning upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen

Övergång av bostadsrätt

§ 5.

Bostadsrättsinnehavare som överlåtit sin bostadsrätt, skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelse dag samt till vem överlåtelsen skett

## § 6.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten, sedan 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 bostadsrättsinnehavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap, iakttagas inte tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning

## § 7.

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättsinnehavare  
Har bostadsrätt övergått till bostadsrättsinnehavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken, Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättsinnehavaren 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

## § 8.

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, iakttagas inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning

## § 9.

Har den till bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen § 10, 12 eller 37. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

## Avsägelse av bostadsrätt

## § 10.

Bostadsrättsinnehavaren kan sedan två år ha förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare  
Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.  
Skr avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid ett senare månadsskifte som angivits i denna

## Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

### § 11.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster; lägenhetens inner- och ytterdörrar. Bostadsrättsinnehavaren 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.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttä.

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

### § 12.

Bostadsrättsinnehavaren får sedan lägenheten tillträtts förta förändring i lägenheten. avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem

### § 13.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig vid att vid lägenhetens begagnande iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem, för vilka han svarar enligt § 11 tredje stycket.

### § 14.

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

### § 15.

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avser i § 30 andra stycket i Bostadsrättslagen. Vid samtycke med styrelsen får uthyrning i andra hand ske max i ett år. Har uthyrning i andra hand pågått i ett år anmanas bostadsrättsinnehavaren att sälja lägenheten snarast.

### § 16.

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

## § 17.

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

## § 18.

Betalar bostadsrättsinnehavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller Till betalning, innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaningen 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.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning

1. om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen
2. om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand (skriftligt tillstånd erfordras).
3. om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17
4. om bostadsrättsinnehavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren
6. om strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättsinnehavaren inte kan visa giltig ursäkt
7. om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

## § 20.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avser i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättsinnehavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre månader från att föreningen fick kännedom om förhållande som avser i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den fick vetskap om förhållande som avser i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse.

## § 21.

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

## § 22.

Uppsäges bostadsrättsinnehavaren till avflyttning av orsak som anges i § 19 första stycket 1 eller 4 – 6, är han skyldig att genast avflytta om inte annat följer av § 21. Uppsäges bostadsrättsinnehavaren av annan i § 19 angiven orsak, får han 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 honom att avflytta tidigare.

## § 23.

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avser i § 19, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen och bostadsrättsinnehavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättsinnehavaren svarar blivit botad. Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättsinnehavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

## Styrelse och revisor

## § 24.

Styrelsen består av 3 ledamöter med 1 suppleant.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet efter lottning avgå det antal som är närmast högre än hälften.

Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie ledamot och en suppleant

Utses av kommunen.

## § 25.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvall.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter att två i föreningen teckna föreningens firma

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förklarar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordförande, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande

## § 26.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari -31 december.

Senast 31 mars varje år skall styrelsen till revisor avlämna

Förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning

## § 27.

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

Styrelse äger teckna borgen för lån som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt.

Styrelsen äger jämväl ställa inteckningar i föreningens fasta egendom som säkerhet för

Sådan borgensförbindelse eller sådant lån. Medlem skall i sådant fall pantsätta

Bostadsrätten till föreningen

## § 28.

Revisor skall vara en med eller utan suppleant.

Revisor och ev. revisorssuppleant väljes för tiden intill dess nästa ordinarie

Föreningsstämma hållits.

Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie revisor och en suppleant utses

Av kommunen.

## § 29.

Revisor skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och

Revisionsberättelsen avgiven senast den 15 april.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av

Revisor gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaringar

Över av revisor gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmar minst

En vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

## Föreningsstämma

## § 30.

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före april månads utgång.

§ 31.

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

§ 32.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 10 dagar före stämman.

§ 33.

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 justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens redovisningshandlingar
9. Revisor berättelse
10. Fråga om fastställande av balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvoden åt styrelsen och revisor.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och 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

§ 34.

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgifter 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 före extra föreningsstämma. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§35.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst.

Innehavare flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, Äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

## § 36.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

Fonden för yttre underhåll skall månatligen avsättas ett belopp motsvarande minst 100

Kronor per lägenhet

Upplösning och likvidation

## § 37.

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

I allt varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.