allabrf.se

Stadgar för

Bostadsrättsföreningen Solklippan 1 (716426-3449)

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på den ordinarie årsstämman den 27 mars 2014 och på extra stämma den 15 maj 2014.

_____ _____

Jan-G Isberg Agneta Clavering

_____ _____

Erik Hedin Karin Wahlberg

allabrf.se

ÄNDAMÅL, FIRMA OCH SÄTE

1 §
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Ändamålet är samtidigt att främja medlemmarnas boendemiljö och boendestandard. Föreningen skall därför säkerställa att husens standard upprätthålls och nödvändiga förbättringar och moderniseringar genomförs men också att investeringar, underhållsåtgärder och drift hålls på bästa ekonomiska nivå. Föreningens förvaltning av husen skall erbjuda långsiktig trygghet i boendet. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Solklippan 1 med organisationsnummer 716426-3449. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §
När en bostadsrätt överlåtits till annan person (-er) får denne (dessa) utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten men först efter att ha antagits som medlem(-mar) i föreningen. Köparen skall ansöka om medlemskap på sätt som styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom fyra veckor från det att ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen skall föreningen inhämta kreditupplysning avseende sökanden.

3 §
Förvärvaren av bostadsrätten är medlem i föreningen. Förvärvaren får inte utgöras av en juridisk person. Om medlemskap i föreningen nekas potentiell (-a) förvärvare kan heller inte rätten till bostad förvärvas. Förvärvaren skall bo permanent i lägenheten och vara mantalsskriven på bostadsrättens adress. Äkta makar och personer, som lever sammanboende, kan gemensamt förvärva samma bostadsrätt och därmed dela medlemskapet i föreningen.

Förvärvet kan i tillägg till ovan nämnda personer inkludera person, som inte avser att bo i lägenheten. Sådant förvärv ska nogsamt prövas enligt dessa stadgar och enligt bostadsrättslagens skrivningar före styrelsens beslut om antagande av sådan medlem. Som exempel är det inte tillåtet att förvärva en bostadsrätt i spekulationssyfte eller för kommersiellt ändamål. Förvärvare (medlem) som inte bor i husen kan inte boka övernattningslägenheten 121.

INSATS OCH AVGIFTER M.M.

allabrf.se

4 §
Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift månadsvis till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grunden för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättnings-avgiften till högst 1% av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift betalas av köparen.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår enligt räntelagen dröjdmålsränta på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning skett samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

För reparationer på grund av brand- eller vattenskada svarar bostadsrättshavaren enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning, som föreningen svarar för.

Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna hemförsäkring. Bostadsrättstillägg till hemförsäkringen tecknas och betalas av föreningen. Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats, svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning av dessa ytor.

Bostadsrättshavaren skall hålla god ordning i till lägenheten hörande förråd.

6 §

allabrf.se

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet eller egendom äventyras har bostadsrätts-föreningen rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

7 §
Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder som tidigare har vidtagits av innehavare av bostadsrätten.

8 §
Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation eller byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten, som medlemmen svarar för.

9 §
Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas först efter tillstånd av styrelsen. Förändringen får genomföras under förutsättning att den inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller andra bostadsrättshavare. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Väsentlig förändring är åtgärd som kräver bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, vatten eller ventilation. Bygganmälan krävs även för inglasning av balkong.

10 §
Bostadsrättshavaren är skyldig att upprätthålla ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler, som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren ansvarar härvid för egna familjemedlemmar, gäster och för den som utför arbete för hans/hennes räkning.

Föremål med ohyra får inte föras in i fastigheten.

11§
Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten vid behov av tillsyn eller för att utföra arbete, som föreningen svarar för. Detta gäller även åtgärder beskrivna i 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrätts-havaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

12 §
Bostadsrättshavare (medlem) kan efter skriftlig ansökan och styrelsens beslut upplåta sin bostadsrätt till en hyresgäst för självständigt brukande i högst sex månader. I ansökan skall anges skälet till uthyrningen (upplåtelsen), hyres-gästens personnummer, fullständiga namn, e-postadress och telefonnummer

samt upplåtelsens tidsperiod. Skälen kan vara: Ny egen livssituation, studier eller arbete på annan ort, arbete utomlands, att närstående behöver bostad eller svårigheter att få bostadsrätten såld till normalt pris i Hammarbyhöjden. Ytterligare exempel kan utläsas av bostadsrättslagen 7 kap. 10-11 §§. Om styrelsen beviljar bostadsrättshavare att hyra ut i andra hand skall styrelsen för föreningens räkning ta ut maximalt tillåten avgift av uthyrande bostadsrättshavare för det merarbete som drabbar föreningen för uthyrningen.

Hyresgästen äger inte rätt att boka övernattningslägenheten 121, då ansvaret för lägenheten, t.ex. för övernattande gäster, helt vilar på föreningens medlemmar, boende i husen.

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

13 §
Nyttjanderätten till en lägenhet, som innehas med bostadsrätt, kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren inte betalat månadsavgift under tre månader
- lägenheten utan styrelsens godkännande upplåtits i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymt utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten använts för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet bidragit till att ohyra spridits i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttagit ordning och gott skick inom fastigheten eller rättat sig efter de särskilda ordningsregler, som föreningen meddelat
- bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till lägenheten
- lägenheten till väsentlig del använts för näringsverksamhet.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar. Föreningens nyckelansvarige har kunskap om antalet ASSA-nycklar, som finns individtillverkade till respektive lägenhetsdörr. Antalet är lägst fyra. Förlust av sådan nyckel ger föreningen rätt att kräva byte av låscylinder att bekostas av berörd medlem. Bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom av ytterdörrens utsida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling

- lister och foder
- innerdörrar
- radiatorer, målning och termostater
- läckage
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

Bostadsrättshavaren svarar vad gäller badrummet för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- ev. tvättmaskin och torktumlare samt anslutningar
- kranar
- ventilation; rengöres men får inte justeras
- ev. elektrisk handdukstork.

Bostadsrättshavaren svarar vad gäller köket för all inredning och utrustning t.ex.

- vitvaror
- ventilationsdon
- ev. diskmaskin med anslutningar
- kranar
- avlopp från diskho och diskmaskin.

Befintlig ventilator får inte bytas till köksfläkt.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

Fastigheten är OVK-besiktigad (Obligatorisk Ventilations Kontroll) och därför får bostadsrättshavaren inte ändra inställda in- respektive utsugningsventiler under fönster, kök, badrum eller klädkammare.

allabrf.se

14 §
Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker ingen rättelse kan bostadsrättshavarens medlemskap sägas upp.

15 §
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

16 §
Har bostadsrättshavarens medlemskap sagts upp, kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas om inte föreningen, bostadsrättshavaren och kända borgenärer, vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat.

STYRELSEN

17 §
Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Ordförande väljs av föreningsstämman för två år.

Ledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för ett eller två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus. Endast en medlem per lägenhet kan samtidigt ingå i styrelsen.

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas av hela styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen åligger

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
att, inom de ramar som omfattas av föreningens ansvar, besiktiga föreningens fastigheter och övriga tillgångar och till årsstämman lämna förslag till åtgärder, som är av stor betydelse.

Avgifternas inbördes storlek bestäms av lägenhetens andelstal.

Styrelsen upprättar regler för träfflokalen.

allabrf.se

18 §
Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras. Detta justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

19 §
Styrelsen är beslutsmässig när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet 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 fordras enhällighet, när för beslutsmässighet minsta antalet ledamöter är närvarande.

20 §
Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

21 §
Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt, som avses i personuppgiftslagen.

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

RÄKENSKAPER OCH REVISION

22 §
Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

23 §
Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer. Revisorer väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie förenings-stämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

24 §
Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

allabrf.se

25 §
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

26 §
Ordinarie årlig föreningsstämma skall hållas tidigast den 1 mars och senast 30 juni.

27 §
Medlem, som önskar anmäla ärenden till stämma, skall göra detta senast en månad före ordinarie stämma.

28 §
Extra föreningsstämma skall hållas, när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat på stämman.

29 §
På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- Öppnande
- Godkännande av dagordningen
- Val av stämmoordförande
- Anmälan av styrelsens förslag, val av protokollförare
- Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- Fastställande av röstlängd
- Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- Föredragning av styrelsens årsredovisning
- Föredragning av revisorernas berättelse
- Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- Beslut om resultatdisposition
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för verksamhetsåret
- Val av ordförande
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Val av revisor (-er)
- Val av valberedning
- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- Avslutande

allabrf.se

30 §
Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden, som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

31 §
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Även om flera medlemmar innehar andelar av samma bostadsrätt har de dock endast tillsammans en röst och bör företrädas av en medlem vid omröstningar. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

32 §
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus, får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall medföra en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller endast för stämma angiven på fullmakten.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sammanboende, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

33 §
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening, som stämmoordföranden biträder. 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.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrätts-lagen.

34 §
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

allabrf.se

35 §
Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

36 §
Meddelanden delges genom anslag i föreningens byggnader eller genom utdelning.

FONDER

37 §
Inom föreningen skall finnas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens anskaffningsvärde. Medel till fonden kan också avsättas genom amortering av föreningens gemensamma lån.

Avsättningen av medel till yttre underhåll skall ligga i nivå med behoven av resurser enligt underhållsplanen.

VINST

38 §
Om föreningsstämman beslutar, att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

39 §
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

ÖVRIGT

40 §

allabrf.se

För frågor, som inte regleras i dessa stadgar, gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.