

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Solsidan i Åhus
Antagna den 2023-05-30

§ 1 Föreningens namn, ändamål, verksamhet och säte Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Solsidan i Åhus. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Med nyttjande avses att bostadsrättshavaren har för avsikt att nyttja bostadslägenheten som bostad för permanent bruk. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Kristianstads kommun, Skåne län.

§ 2 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader. samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 3 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt ska föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2.5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ Socialförsäkringsbalken (2010:110).

Om en lägenhet upplåts under en del av ett år beräknas den högst tillåtna avgiften efter del antal månader lägenheten är uthyrd.

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

§ 4 Lånepolicy

Vid upptagning av lån för bostadsrättsföreningens räkning ska styrelsen eftersträva en balanserad riskexponering av föreningens lån, exempelvis lånen delas upp och fördelas på olika bindningstider.

§ 5 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst noll och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 6 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 7 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari - 31 december.

§ 8 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Revisionsberättelsen ska vara klar senast tre veckor före ordinarie stämma.

Styrelsen måste hålla årsredovisningen tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före en ordinarie stämma.

§ 9 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Öppnande
2. godkännande av dagordning
3. val av stämмоordförande
4. anmälan av stämмоordförandes val protokollförare
5. val av två justerare tillika rösträknare
6. fråga om stämmar blivit utlyst enligt stadgar
7. fastställande av röstlängd
8. föredragning av styrelsens förvaltningsberättelse och styrelserapport
9. föredragning av revisorns berättelse
10. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. beslut om resultatdisposition

12. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. beslut om arvode för styrelsens ledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. val av styrelse och styrelsesuppleanter
15. val av revisor och revisorssuppleant
16. val av valberedning
17. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. avslutande

§ 10 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§11 Medlems möjlighet att kalla till föreningsstämma Om 2/3 av föreningens bostadsrättshavare önskar kalla till en extra föreningsstämma, utan att styrelsen så gjort, äga den rätten att kalla till en sådan. Kallelse till extra stämma ska göra senast två veckor före extra föreningsstämma.

§12 Motion

Medlem som önskar få ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast en vecka före datum stämman äga rum.

§ 13 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från del att den utfärdades. Ett ombud får

bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 14 Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om vederbörande har 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.

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.

§ 15 Medlemskapsprövning

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

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångs-försäljning.

§ 16 Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 17 Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

§ 18 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt Bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 19 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap inkommit till styrelsen. För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende ansökan.

§ 20 Förverkandegrunder

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen två veckor efter förfallodagen anmodat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet
- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse med mer än en vecka efter förfallodagen.
- 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 avvikelserna 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 eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand inte iakttar sundhet, ordning och gott skick, utsätter boende i omgivningen för störningar eller rättar sig efter de särskilda trivselregler 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
- 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

Ny förverkandegrund

En ny förverkandegrund införs. Detta innebär att föreningen kan ta över bostadsrätten om medlemmen renoverar mot gällande regler och som inte anses som ringa. Styrelsen måste dock ha uppmanat medlemmen att rätta till det som olovligt har utförts i bostaden (enligt lagändring 230101).

§ 21 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.

§ 22 Ersättning vid uppsägning

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

§ 23 Tvångsförsäljning

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

§ 24 Andrahandsuthyrning

En bostadsrätthavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger skriftligt samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Om inte samtycke lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv auktion eller tvångsförsäljning enligt Bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlen i bostadsrättsföreningen. När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§ 25 Utomstående

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

§ 26 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Bostadsrättshavaren

svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av för flera lägenheter gemensamma ledningar (stam) för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. 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 fackmannamässigt sätt
- ☐ icke bärande innerväggar
- ☐ glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- ☐ till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida
- ☐ innerdörrar och säkerhetsgrindar
- ☐ lister och foder
- ☐ elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ☐ eldstäder, inklusive tillhörande rökgångar
- ☐ 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
- ☐ Till- och frånluftsventilation, rengöring
- ☐ brandvarnare

- ☐ badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:
 - ☐ till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
 - ☐ inredning och belysningsarmaturer
 - ☐ vitvaror och sanitetsporslin

- ☐ golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- ☐ rensning av golvbrunn och vattenlås
 - ☐ tvättmaskin och torktumlare, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- ☐ kranar och avstängningsventiler
- ☐ ventilationsfläkt
- ☐ elektrisk handdukstork

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

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

För reparationer på grund av brand-, vattenlednings- och övrig skada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan (ex.vis inneboende eller någon som hyr bostaden i andra hand) som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 27 Ytterligare installationer

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

§ 28 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Renovering av bostadsrätt

Tydligare regler gäller när det kommer till renovering och tillstånd från bostadsrättens styrelse. Det handlar om ingrepp i eldstad, ventilations- och rökkanaler samt åtgärder som påverkar brandskyddet. Den nya lagen ger också hyresnämnden rätt att godkänna renoveringar även om styrelsen inte har gett tillstånd (enligt lagändring 230101).

§ 29 Exteriöra förändringar

Exteriöra förändringar ska godkännas av styrelsen. Exempel på detta kan vara

- ☐ markiser (enhetligt uttryck önskas för fastigheten, grå-vit-svart färgskala, ej mönster)
- ☐ tillbyggnader (ex uterum)
- ☐ borning i fasad

- ☐ parabol/antenn
- ☐ ac-aggregat
- ☐ yttre målning av fasad, plank etc
- ☐ laddningsaggregat i carport för elbil
- ☐ förändringar av glasytor

§ 30 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 31 Försäkringar

Bostadsrättshavare är skyldig att utöver att utöver sin hemförsäkring teckna ett bostadsrättstillägg via sitt försäkringsbolag.

§ 32 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 29. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 33 Upplösning av föreningen

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

§ 34 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagares vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den;

1. tillsägningar om störande i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist

3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående medlemskap.

§ 35 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.