

Brf Torekov Solsidan.

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TOREKOV SOLSIDAN

Föreningens firma, ändamål och säte

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Torekov Solsidan

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Medlems rätt inom föreningen p g a sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Båstads kommun,

Skåne län.

Räkenskapsår

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

§ 5

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen, om ej annat följer av 52 § bostadsrättslagen. Till medlemsansökan skall fogas styrkt kopia av överlåtelsehandling.

Inträde i föreningen skall beviljas den/dem som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen.

Inträde i föreningen kan även beviljas den/dem som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus genom förvärv, byte eller gåva.

§ 6

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen.

§ 7

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om ovan 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.

§8

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.

§ 9

För lägenheten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter.

Beslut om ändring av insats och grund för beräkning av årsavgift skall fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför att det inbördes förhållandet mellan andelar av bostadsrätter förändras blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, VA, TV eller bredband skall erläggas efter förbrukning. Om en kostnad avser uppvärmning, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt skall denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

Årsavgift skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Årsavgiften skall betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Styrelse och revisorer

§ 10

Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter samt högst fem suppleanter, vilka väljes av föreningen på ordinarie stämma varav två ledamöter väljes på två år och övriga för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person, dock högst en person per hus, som tillhör medlemmens familjehushåll och som disponerar föreningens hus. Stämma kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Avgående ledamot och suppleant får omväljas.

§ 11

Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

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

§ 12

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i dess helhet, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan som styrelsen utsett därtill.

§ 13

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation.

§ 14

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande.

Styrelsen äger vidare teckna borgen för lån, som medlem upptar för förvärv av bostadsrätt eller andel 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.

§ 15

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall 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, ombesörja besiktning av föreningens fastigheter samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 16

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits minst en revisor och minst en revisorssuppleant, av vilka minst en bör vara auktoriserad revisor eller godkänd granskningsman.

§ 17

Revisorn skall verkställa årsrevisionen enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorn skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till - eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast tre veckor efter det styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisning.

Föreningsstämma

§ 18

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen i första hand via e-mail och om medlem saknar e-mail med post till den till föreningen uppgivna postadressen. Kallelse skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Ordinarie föreningsstämma skall besluta om på vilken ort nästa års ordinarie föreningsstämma skall hållas. Fattar stämman inget beslut härom, skall stämman hållas i Båstad.

§ 19

Medlem kan genom skriftlig motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet. Motion, som skall behandlas på ordinarie stämma, skall vara styrelsen tillhanda senast den 31 januari före stämman. Styrelsen skall bereda inkomna motioner.

§ 20

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

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 stadgöenligt 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. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt punkterna 1.-7. ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma.

§ 21

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Avskrift av stämmoprotokollet skall utsändas till medlemmarna.

§ 22

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar andel av bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem, som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud, som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. Blankröst är inte en avgiven röst

Bestut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark, inklusive all bygglovspliktig verksamhet, skall alltid fattas av föreningsstämma.

Stämmofrågor - bl a fråga om ändring av dessa stadgar - som för giltighet fordrar särskild röstövertikt behandlas i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 23

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, ändamålet med upplåtelsen, lägenhetens beteckning samt de belopp varmed insats, årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den redovisas i upplåtelsehandlingen.

§ 24

Har bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen.

§ 25

Har bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka, får inträde i föreningen ej vägras maken/makan. Detsamma gäller om bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till person, som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren, eller till bostadsrättshavarens föräldrar, barn eller syskon.

§ 26

Den, till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått, är jämte överlåtare solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen, som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

Föreningen äger meddela undantag från bestämmelsen i föregående stycke.

§ 27

Överlåtelse av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt skall ske skriftligt på bostadsrättshavarens exemplar av upplåtelse-/överlåtelseavtalet samt undertecknas av upplåtare/överlåtare och förvärvare.

Bestyrkt kopia av upplåtelseavtalet eller överlåtelseavtalet, utvisande att upplåtelse/överlåtelse skett, skall inom en månad från upplåtelse-/överlåtelsedagen insändas till föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för förvärvaren.

Föreningen skall därefter bekräfta till upplåtare/överlåtare och förvärvare dels huruvida överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels huruvida förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen samt att noteringar härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 28

Den enskilde bostadsrättshavaren ansvarar (ensam eller gemensamt med övriga bostadsrättshavare för samma fastighet inklusive bostadsrättsföreningen, där bostadsrättsföreningen äger andel) för bostadshusets inre underhåll (inre ytor, lösöre, vitvaror etc). Det yttre underhållet (inkl. tomtmark) svarar bostadsrättsföreningen för.

Styrelsen kan i samband med gemensam underhållsåtgärd som föranletts av att säkerställa att olyckor inte inträffar, besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

Bostadsrättsföreningen betalar det underhåll som föreningen ansvarar för.

I hus där en bostadsrättshavare äger samtliga andelar, står denne ensam för inre underhållets kostnader. Om bostadsrättshavaren inte äger samtliga andelar i huset, betalar denne inre underhållets kostnader i proportion till antalet veckor med bostadsrätt dividerat med 52.

Varje medlem skall vid sitt utnyttjande av sin bostadsrätt iakttaga gällande regler och aktsamhet med gemensam egendom.

§ 29

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga någon förändring i lägenheten.

§ 30

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastigheter i övrigt. Bostadsrättshavaren skall därvid ställa sig till efterrättelse de föreskrifter, som föreningen meddelar.

§ 31

Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra underhållsarbeten. Föreningen eller dess representanter äger därvid rätt bereda sig tillträde till lägenheten med användande av huvudnyckel respektive masterkod, dock skall den besökande dessförinnan ha undersökt att tillträde inte kan beredas genom hemmavarande person.

§ 32

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i deshelhet till annan än medlem. Styrelsen äger dock ej rätt vägra bostadsrättshavaren samtycke till upplåtelse av lägenheten i andra hand, såvida ej särskilda skäl härför

Det åligger bostadsrättshavare att vid sådan uppgörelse tillse att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavare svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand.

§ 33

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

§ 34

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning på de grunder som anges i bostadsrättslagen och därutöver

- 1 om lägenheten användes i strid med § 33,
- 2 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 30 skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
- 3 om i strid med § 31 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
- 4 om bostadsrättshavaren åsidosätter annan denne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen eller för annan medlem att skyldigheten fullgörs.

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

Uppsägning p g a förhållande, som avses i punkterna 1 - 4 ovan, får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

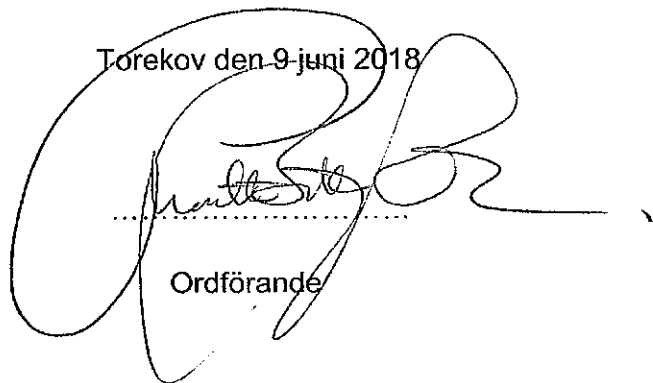
§ 35

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29§ bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till de insatser, som bostadsrättshavarna inbetalat till föreningen vid upplåtelsen.

§ 36

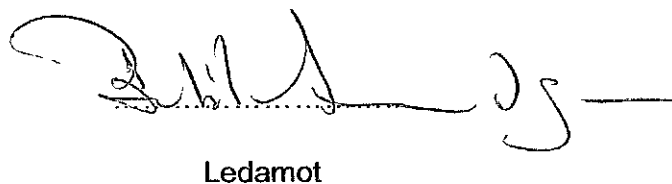
I allt, varom ej här ovan särskilt stadgats, gäller bostadsrättslagen.

Torekov den 9 juni 2018



.....

Ordförande



.....

Ledamot

2018061506715