

Stadgar

Innehåll

Firma, ändamål och säte	1
Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt	1
Avgifter mm	2
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	2
Styrelsen	5
Räkenskaper och revision	6
Föreningsstämma	7
Meddelanden till medlemmarna	9
Underhåll	9
Fonder och avskrivningar	9
Överskott – vinst	9
Upplösning, likvidation mm	9
Övrigt	9

Firma, ändamål och säte

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Solgårdarna i Lund, org nr 716406-9143.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Lund.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

§ 2

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon beviljats medlemskap i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen hos styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta kreditupplysning avseende sökanden.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Till varje bostadsrätt finns en parkeringsplats. Styrelsen bestämmer vilken av föreningens parkeringsplatser en medlem får disponera samt avgiften för denna.

§ 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, registrerade partners eller sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte beviljas medlemskap i föreningen.

Avgifter mm

§ 4

Föreningens utgifter finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifternas storlek fastställs av styrelsen och fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Vid andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenhet får en årlig administrativ avgift tas ut efter beslut av styrelsen. Den årliga administrativa avgiften får uppgå till högst 10 % av det prisbasbelopp som gäller vid den tidpunkt ansökan om andrahandsuthyrningen beviljas. Den administrativa avgiften betalas av bostadsrättshavaren.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

§ 5

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat följande:

- Ledningar för vatten och avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
 - Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar.
- Bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av dörrens yttersida.

UE
MW: A
AZ

- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Lister, foder och stuckaturer.
- Innerdörrar
- Målning av vattenradiatorer.
- Elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och fasta armaturer.
- Brandvarnare.
- Fönster- och dörrglas och till fönster och dörrar hörande beslag och handtag förutom utvändig målning. Motsvarande gäller för balkong eller altandörr.

I badrum, duschrum eller annat våtutrymme samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för följande:

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt.
- Inredning och belysningsarmaturer.
- Vitvaror och sanitetsporlin.
- Rensning av golvbrunn.
- Eventuell tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar.
- Kranar och avstängningsventiler. Avstängningsventiler på stamledningar svarar dock föreningen för.

I kök svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning, bland annat följande:

- Vitvaror.
- Spiskåpa, som kan anslutas till fastighetens ventilationssystem.
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar.
- Kranar och avstängningsventiler. Avstängningsventiler på stamledningar svarar dock föreningen för.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, som föreningen har försett lägenheten med och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelser i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning av balkong, altan eller uteplats som tillhör lägenheten.

§ 6

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

§ 7

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 8

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som bostadsrättshavaren ansvarar för.

§ 9

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentliga förändringar får dock endast företas efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

§ 10

Bostadsrättshavaren är skyldig att, när han/hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten, iakttä allt som fordras för att bevara ordning, sundhet och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att detta också iakttas av den som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom /henne eller av någon som han/hon har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 11

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 6. När bostadsrätten skall tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 12

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Styrelsens samtycke lämnas för högst ett år i taget.

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

§ 13

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§ 14

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan, i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser, förverkas och föreningen bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning bland annat om:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften eller avgiften för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen.
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem.
- Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- 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 underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
- Bostadsrättshavaren inte iakttar ordning, sundhet och gott skick inom fastigheten eller inte rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- 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.
- Lägenheten används för verksamhet i vilken ingår brottsligt förfarande eller tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 15

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§ 16

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för uppkomna skador och merkostnader.

§ 17

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelsen

§ 18

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Hand: UE
BL. R

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

§ 19

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

§ 20

Styrelsen är beslutsför 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.

§ 21

Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom. Däremot får styrelsen eller dess firmatecknare inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§ 22

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

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

Räkenskaper och revision

§ 23

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

§ 24

Föreningsstämman skall välja mins en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – som inte behöver vara medlemmar i föreningen – skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

§ 25

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 26

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman. Om stämman skall ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt minst två veckor före föreningsstämman.

Föreningsstämma

§ 27

Ordinarie föreningsstämma skall hållas tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

§ 28

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall göra detta senast den 1 februari eller den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

§ 29

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorn 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.

Vid extra föreningsstämma skall, förutom ärenden enligt punkterna 1-7 samt 18-19 under § 30 förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 30

På ordinarie föreningsstämma skall dagordningen innehålla följande punkter:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Val av stämमosekreterare
5. Val av två protokolljusterare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Budget för innevarande verksamhetsår
10. Föredragning av revisionsberättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut om avoden till styrelsen
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande.

§ 31

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller

postbefordran senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

§ 32

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 33

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem i föreningen eller make, registrerad partner, sambo eller närstående (förälder, syskon eller myndigt barn) som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlems make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Biträde har yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 34

Föreningsstämmans beslut avgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden 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.

§ 35

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är också giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman röstat för beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman röstat för beslutet.

Om beslutet att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen röstat för beslutet.

§ 36

Beslut om stadgeändringar skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registrering har skett.

§ 37

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Handwritten signature and initials
B2

§ 38

Protokollet från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

§ 39

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Underhåll

§ 40

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och mark och årligen upprätta budget som underlag för beslut om årsavgiftens storlek och säkerställande av medel för underhållet.

Fonder och avskrivningar

§ 41

Inom föreningen skall finnas en fond för yttre underhåll. Avsättning till underhållsfonden sker årligen med belopp som anges i underhållsplanen. Styrelsen får därutöver besluta om avskrivningar av byggnader, gjorda fastighetsförbättringar och inventarier.

Överskott – vinst

§ 42

De överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall avsättas till underhållsfonden eller balanseras i ny räkning.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplösning, likvidation mm

§ 43

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

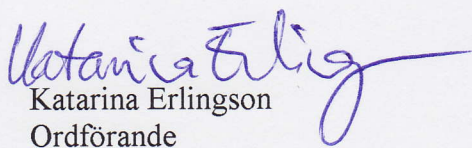
Övrigt.

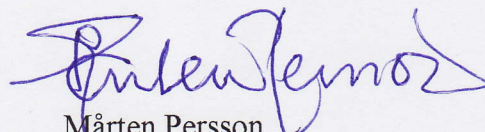
§ 44

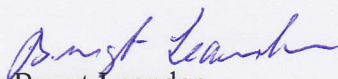
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning. Om bestämmelserna i dessa stadgar framdeles skulle komma i konflikt med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla.

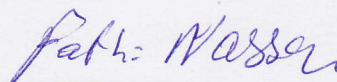
Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma 2017-03-21 och ordinarie föreningsstämma 2017-05-23.

För Brf Solgårdarna i Lund


Katarina Erlingsson
Ordförande


Mårten Persson
Vice ordförande/sekreterare


Bengt Leander
Ledamot


Fathi Nasser
Ledamot