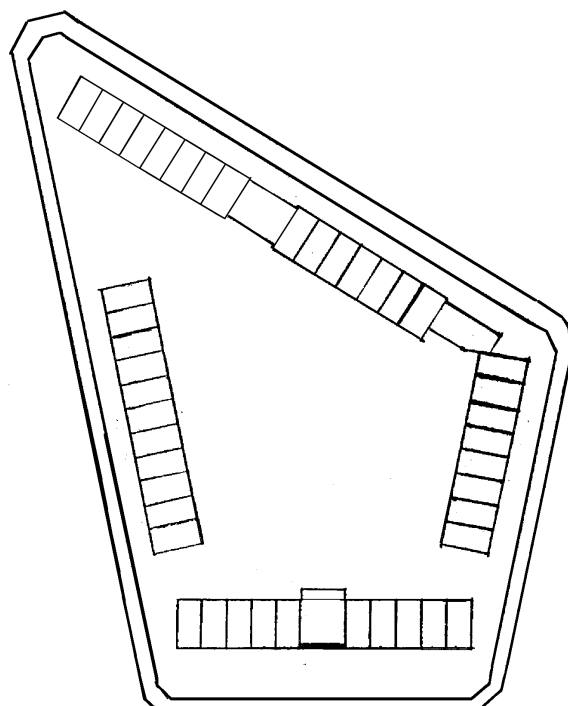


Stadgar för

Bostadsrättsföreningen

SOLHEDEN



STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHEDEN TRELLEBORG

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Solheden.

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 i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas medlem som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

Fråga om antagande av medlem avgöres av styrelsen.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 4-7 nedan.

Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare utträder automatiskt ur föreningen om ej styrelsen medger att vederbörande får kvarstå som medlem.

Avgifter

§ 3

Grundavgift och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av årsmöte.

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.

Vid inträde i föreningen skall varje ny medlem till föreningen erlagga en *inträdesavgift*, vars storlek årligen beslutas av styrelsen - dock högst 100 kr.

Övergång av bostadsrätt

§ 4

Bostadsrättshavare som vill överlåta sin bostadsrätt skall inlämna skriftlig anmälan härom senast 14 dagar före överlåtelsen till bostadsrättsföreningen med angivande av överlåtelsedag och övriga villkor.

§ 5

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 6

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavares make får inträde i föreningen vägras maken endast om maken inte är medlem i föreningen. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren 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 sammanboende närstående.

§ 7

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. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 8

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning på den fardag för avträdnad av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen. Fardagen är 1 april och 1 oktober.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 9

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken som ingår i upplåtelsen.

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 innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar även för målning av utsidan på ytterdörr, källardörr samt soprumsdörr, källarfönster samt räcken på balkong och trappor. Bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll och byte av tvättställ, badkar och vattenarmatur samt målning av radiatorer och rörledningar som förser lägenheten med värme, vatten och avlopp. Bostadsrättshavaren svarar för reparation och underhåll av elledningar efter huvudsäkringar i resp. källare.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttä.

Styrelsen kan dock besluta att kostnader för reparationer som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika skall bestridas av föreningen om arbetet utföres dess regi.

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

§ 10

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa 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.

§ 10 A

Före vidtagande av exteriöra förändringar av betydelse inom fastigheten åligger det styrelsen att erhålla medlemmarnas godkännande för dessa förändringar.

Berör förändringarna endast en länga kan styrelsen kalla till "längemöte" med berörda medlemmar för godkännande av förändringar.

Det åligger styrelsen att avgöra när förändring är att anse som betydande. Medlemmar kan vid årsmöte eller extra föreningsstämma korrigera styrelsens bedömning huruvida förändring är att avse som betydande eller ej.

Det åligger föreningsmedlem att i de fall han/hon avser genomföra exteriör förändring inom sin av föreningen hyrda del av fastigheten och han/hon på skäliga grunder kan misstänka att förändringen kan anses som betydande underställa förändringen styrelsens bedömning.

Exempel på betydande förändringar kan vara på- och tillbyggnader, färgändringar, staket, plank och liknande.

Alla exteriöra förändringar inom fastigheten är underställda myndigheters bestämmelser.

§ 11

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt § 9, tredje stycket.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i lägenheten.

§ 12

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen enligt första stycket har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning.

§ 13

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

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

1. bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen,
2. bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. lägenheten används i strid med §§ 14 och 15,
4. bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
Kostnaden för desinfektionsåtgärder inom lägenheten jämte sådana kostnader som kan förorsakas genom att bostadsrättshavaren eller annan inte kan eller inte får bebo lägenheten under den tid sådana arbeten pågår, skall betalas av bostadsrättshavarens andel i inre reparationsfond, så långt denna räcker. Därutöver bestrids kostnaderna av bostadsrättshavaren själv,
5. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 11 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. i strid med § 12 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. bostadsrättshavaren åsidosätter sin skyldighet enligt § 2 att vara medlem i föreningen,
8. bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-8 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 17

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i § 16 första stycket 1-3 eller 5-8 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 16, första stycket 4 eller 7-8 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 18

Är nyttjanderätten enligt § 16, första stycket 1, förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast inom tre veckor från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 19

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 16 första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 18. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 16 angiven orsak får han kvarbo 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.

§ 20

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 16 skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad. Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

§ 21

Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter som utses på årsmötet. Av ledamöterna väljs två vartannat år och tre vartannat år.

På årsmötet utser även föreningen en styrelsesuppleant för ett år.

Styrelsen är beslutförför då tre ledamöter är närvarande och om beslutet är enhälligt.

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

§ 22

Styrelsen har sitt säte i Trelleborg.

Styrelsen utser inom sig ordförande och vice ordförande.

§ 23

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

§ 24

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 25

Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningen.

§ 26

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall granskas av två revisorer utsedda av årsmötet.

På samma sätt utses två revisorssuppleanter. Utsedda revisorer och suppleanter väljs på en tid av ett år.

Ordförande för styrelsen skall minst en gång i kvartalet genomgå och attestera samtliga verifikationer. De av föreningen valda revisorer skall en gång per år i perioden före årsmötet, granska föreningens räkenskaper och kassa, varvid alla inkomster och utgifter skall vara försedda med vederbörliga verifikationer. De skall därjämte delta i besiktning och inventering av föreningens fasta egendom och övriga tillgångar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före det årsmöte på vilket de skall behandlas.

Föreningssammanträden

§ 27

Ordinarie sammanträde skall hållas en gång om året före mars månads utgång.

Extra sammanträde hålles då styrelsen finner skäl därtill och skall av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av de röstberättigade medlemmarna därom hos styrelsen inlämnat skriftligt anhållande med angivande av ärendet som önskas behandlat på sammanträdet.

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

§ 28

På ordinarie årsmöte skall förekomma:

1. val av ordförande för årsmötet
2. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. val av två justeringsmän
4. fråga om kallelse behörigen skett
5. styrelsens redovisning
6. revisorenas berättelse
7. fastställande av balansräkningen
8. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
9. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen
10. fråga om arvoden
11. val av styrelseledamöter och suppleanter
12. val av revisor och suppleanter
13. övriga ärenden

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt 1-4 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Ersättning till styrelseledamot och anställd skall ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skäligen ersättning för utfört arbete.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden skall ske skriftligen. I kallelsen till sammanträde skall anges de ärenden som skall komma till behandling vid sammanträdet. Kallelseåtgärderna skall vara vidtagna senast 2 veckor före ordinarie och senast 1 vecka före extra sammanträde.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Rösträtt

§ 29

Vid föreningsstämma har varje medlem med bostadsrätt en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud endast genom äkta make eller genom med medlemmen varaktigt samboende närstående. Ombud får bara företräda en medlem.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men i andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

Vid stadgeändringar gäller § 23 i lagen av den 1 juli 1992 om bostadsrättsföreningar.

Fonder

§ 30

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll enligt antagen underhållsplan
Dispositionsfond

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

§ 31

Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamöter därav eller föreningssmedlemmar skall, där de ej angår fråga om nyttjanderätts förverkande, hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lagen om skiljemän.

§ 32

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till grundavgifterna

§ 33

Intill dess statligt lån till fullo guldits eller avskrivits får föreningens stadgar ej ändras utan Kungl. Bostadsstyrelsens godkännande.

§ 34

Utöver ovanstående stadgar gäller lagen av den 1 juli 1992 om bostadsrättsföreningar.

§ 35

Garage

1

Garageplatser i Brf Solheden får endast uthyras till medlemmar, och endast nyttjas av boende i bostadsrättsföreningen. Garageplatserna är avsedda för motorfordon, och ej uppställningsplats för andra saker.

2

Garage platser får ej överlåtas vid försäljning av lägenhet.

3

Nyttjanderätt till garageplats anses förverkad om.

1. Garageplats används av icke registrerad boende i Brf Solheden.
2. Garageplats uthyres i andra hand.
3. Garageplats används för annat än parkering av motorfordon.
4. Vårdslöshet med nycklar och säkerhetskod till garageport.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Solheden vid årsstämma 2005-03-17 och årsstämma 2006-03-16 intygas.

Trelleborg 2006-05-10

Laila Marcher Sjöholm

Hans Larsen