

- §1
Firma och ändamål
- Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Solhem, Hässleholm. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i förenings fastighet upplåta lägenheter eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.
- Upplåtelse får även omfatta mark, som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjande av lägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen p g a sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem, som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättsinnehavare.
- Lägenheter och lokaler benämns nedan gemensamt även lokaliteter. Styrelsen skall ha sitt säte i Hässleholm.
- §2
Säte
- §3
Medlemskap
- Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet.
- Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen. Om övergången av bostadsrätt stadgas i §6-9 nedan. Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen.
- §4
Insatser och avgifter
- Insats, årsavgift (vardagligt benämnd som månadshyra) och i förekommande fall upplåtelseavgift (ex courtage vid sälj/köp av lägenhet) fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.
- Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen annorlunda beslutar.
- Insatsen beräknas efter lägenhetens eller lokalens andelsvärde, vilket uppskattas i förhållande till värdet på alla lägenheter och lokaler i föreningens fastighet. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna i förhållande till lokaliteternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller efter ytenhet. Om årsavgiften inte betalas rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.
- Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift (ex transaktionsavgift) och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.
- Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp, som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.
- Överlåtaren av bostadsrätt svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen beslutar.
- Föreningen får inte i övrigt ta ut särskilda avgifter för åtgärder, som föreningen skall vidta med anledning av gällande bostadsrättslag eller annan författning.
- §5
Avsättning och
- Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning behöver ej ske

användning av
årsvinst

under den tid då behållningen uppgår till minst 10% av fastighetens
taxeringsvärde.

Föreningen kan besluta om avsättning till fond för inre underhåll, att bildas
genom årliga inbetalningar med belopp som föreningsstämman beslutar,
dock högst 5% på utgående årsavgift. Inbetalt belopp föres per lägenhet
respektive lokal. Tillgodohavandet får endast användas för underhåll av
respektive lägenhet eller lokal.

Det överskott som eventuellt kan uppstå på föreningens verksamhet skall
avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med
föreningsstämmans beslut.

§6
Styrelse och
revisorer

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om minst 3 och högst
5 ledamöter med lämpligt antal suppleanter, högst 5. Styrelseledamöter
och suppleanter väljes för tiden t o m nästa ordinarie föreningsstämma.
Ledamöter och suppleanter kan omväljas.

Till ledamöter och suppleanter kan förutom medlem väljas även
make/maka till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med
medlem. Valbar är endast myndig person, som är bosatt i föreningens
fastighet.

Om föreningen har statligt bostadsstöd kan en av ledamöterna och en
suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande, vice
ordförande och sekreterare.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som
styrelsen utser.

Styrelsen är beslutför 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 biträtts av ordföranden; dock fodras för giltigt
beslut enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är
närvarande.

§7

Styrelsen må förvalta föreningens egendom genom av styrelsen utsedd
vicevärd, som själv inte behöver vara ledamot eller suppleant i styrelsen
eller medlem.

§8

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12. Före april månads
utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna
förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

Styrelsen skall minst åtta dagar före ordinarie föreningsstämma hålla
förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning tillgängliga för
medlemmarna och även förslag till inkomst- och utgiftsbudget för löpande
året.

Styrelsen skall minst en gång varje år innan förvaltningsberättelsen avges,
besiktiga föreningens fastighet och övriga tillgångar.

§9

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

- Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.
- §10 För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall utses en revisor och en revisorsuppleant, att väljas på föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.
- Om det för erhållande av statligt bostadsstöd krävs att en revisor och en revisorsuppleant utses av kommunal myndighet, skall vederbörande myndighet utse sådana. Så länge detta erfordras skall antalet revisorer därvid ökas med en och revisorsuppleanter ökas med en.
- Det åligger revisor att löpande granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning, samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse och årsredovisning. Revisorerna skall också delta vid eventuell senare ombesiktning enligt §8.
- §11 Ordinarie föreningsstämma hålles före juni månads utgång. Extra föreningsstämma hålles då styrelsen eller revisorer finner skäl därtill eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade till styrelsen inlämnat skriftligt framställan därom med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.
- §12 Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.
- §13 Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden. I kallelsen skall även anges ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt §12.
- Kallelse eller andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser i föreningens fastighet eller genom brev. Kallelse till stämman skall utfärdas tidigast 4 veckor och senast 2 veckor före stämman.
- §14 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:
1. Mötets öppnande av den som styrelsen utsett
 2. Godkännande av dagordning
 3. Val av ordförande vid stämman
 4. Anmälan om stämordförandens val av protokollförare
 5. Val av 2 justeringsmän att justera stämmans protokoll
 6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
 7. Upprätta förteckning över närvarande medlemmar
 8. Föredragning av revisorns berättelse
 9. Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
 10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen den tid revisionen omfattar
 11. Beslut om bokslutsdisposition
 12. Fastställande av arvoden för kommande året
 13. Fastställande av inkomster och utgifter för kommande året
 14. Val av styrelseleamöter och suppleanter
 15. Val av revisorer och suppleanter
 16. Val av valberedning

17. Övriga i tid anmälda ärenden

18. Avslutning

På extra stämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

§15

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem kan låta sig representeras av befullmäktigat ombud som antingen skall vara äkta make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller är annan medlem. Ombud skall förete skriftligen dagtecknad fullmakt, som gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan medlem.

§16

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§17

Omröstning vid föreningstämman sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar slutna omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning.

I andra frågor gäller vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden.

I vissa fall erfordras enligt lag särskild röstövertikt för giltigt beslut, vilket bl a gäller för beslut om stadgeändringar.

§18

Bostadsrättsinnehavare får fritt överlåta sin bostadsrätt. Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtaren som förvärvaren skall underteckna avtalet. I avtalet skall anges den lägenhet eller lokal som överlåtelsen avser och även köpeskillingen.

Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen skall tillställas styrelsen.

§20

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om det antas att förvärvaren för egen del inte stadigvarande skall bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person, som har förvärvat en bostadsrätt till en lägenhet, får förvägras medlemskap i föreningen.

§21

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får medlemskap i föreningen inte vägras denne.

Det sagda äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens närstående, som varaktigt sammanbor med denne. I fråga om andel i bostadsrätt äger vad ovan sagts tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller varandra varaktigt sammanboende närstående.

Har bostadsrätt övergått till annan person genom arv eller testamente, får sådan person inte vägras medlemskap i föreningen om förvärvaren

- kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.
- §22 Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testament, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem i föreningen, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader visa att någon som inte får vägras medlemskap förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid, som angivits i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.
- §23 Har den till vilken bostadsrätt övergått inte antagits till medlem i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrätten. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.
- §24 Avsägelse av bostadsrätt En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från första upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.
- Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte, som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.
- §25 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens resp. lokalens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Fonden för inre underhåll enligt §5 kan enligt styrelsens bestämmande få tagas i anspråk för reparationer.
- Till lägenhetens eller lokalens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt, inredning och utrustning som ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar som befinner sig inne i lägenheten eller lokalen och inte är stamledningar, svagströmsledningar. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning. I fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr o m lägenhetens undercentral (proppskåp). Vidare räknas till lokaliteternas inre även golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, toaletter, badrum, glas och bågar i ytter- och innerdörrar samt fönster. Dock svarar föreningen för målning av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster.
- Bostadsrättshavaren svarar för reparationer i anledning av brand eller vattenledningsskada i lokaliteten endast om skadan uppkommit genom bostadshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt eller som utför arbete i lokaliteterna för hans räkning.
- I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.
- Om ohyra förekommer i lokaliteterna skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.
- Är lokaliteten försedd med balkong, terrass eller med uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Ingår i upplåtelsen mark i anslutning till lokaliteterna, svarar bostadsrättshavaren för markens underhåll och att den hålles i gott skick.
Bostadsrättshavaren skall ha gällande hemförsäkring med Bostadsrättstilläg.

§27
Ändringar i lägenhet eller lokal

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten eller lokalen utan tillstånd av styrelsen.
Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändringar som kräver byggnadslov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om erforderliga myndighetstillstånd.

§28
Ordning och skick

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

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som åligger honom själv även iakttas av dem för vilka han svarar enligt 7 kap. §12, andra stycket i Bostadsrättslagen.

§29
Tillträde till lägenhet eller lokal

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenhet eller lokal när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbeten som föreningen svarar för. Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde när föreningen har rätt därtill kan firmatecknare gå till myndighet för att erhålla tillåtelse.

§30

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet eller lokal i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin lägenhet eller lokal får ändå företa andrahandsupplåtelse om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd lämnas om bostadsrättshavaren har beaktningsvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§31

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

§32
Användning av lägenhet/lokal

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

§33

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten eller lokalen får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lokaliteten tillträtts med styrelsens medgivande.

Häves avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

§34
Förverkande

Nyttjanderätten till lägenheten eller lokalen som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats 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 utöver två dagar från förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lokaliteten i andra hand.
 3. Om lokaliteterna användes i strid med §31 eller §32.
 4. Om bostadsrättshavaren eller den till vilken upplåtelse skett i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lokaliteterna eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lokaliteterna bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
 5. Om lägenheten eller lokalen på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lokaliteterna upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt §28 vid lokaliteternas brukande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
 6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lokaliteterna enligt §29 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
 7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
 8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket 2 och 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i punkt 2, första stycket, inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

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

§35

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i §34 första stycket 1-3 eller 5-9, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lokaliteterna på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i §34 första stycket 4-7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i §34 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§36

Är nyttjanderätten enligt §34 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har föreningen med anledning

därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lokaliteten om avgiften betalas senaste tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fodras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§37

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i §34 första stycket 1, 4-6 eller 8-9 är han skyldig att genast avflytta om inte annat följer av §36. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan än i §34 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att avflytta tidigare.

§38

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lokaliteterna till följd av uppsägning i fall som avses i §34, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för bostadsrättshavarens räkning så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat.

Försäljningen får dock anstå till dess åtgärd för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit vidtagen.

Offentlig auktion vid tvist skall hållas av god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

Av vad som influtit genom försäljning får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet utsedde gode mannen tagits ut, uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

§39

Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till deras insatser för lokaliteterna.

§40

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits genom Extra Föreningsstämma 94.10.03

Styrelseordförande

Tommy Holgerman

Styrelseledamot

Thomas Nilsson