



STADGAR FÖR BRF SOLGÅRDEN

NÄSBYCHAUSSEN 52 A-B
KRISTIANSTAD

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§1.

Föreningens firma: Brf Solgården, Näsbychaussen 52 A-C, Kristianstad.

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

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT.

§2.

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på ett sätt som styrelsen bestämmer.

§3.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till, får inte förvägras medlemskap i föreningen om förvärvaren skäligen kan godtas som bostadsrättsinnehavare.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten eller förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas som medlem i föreningen.



INSATS, AVGIFTER M.M.

§4.

Årsavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andel.

Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i tid utgår dröjsmålsränta enligt förordning om ersättning för inkassokostnader m.m.

§5 Vid upplåtelse av lägenhet i andra hand tas en avgift på 10% av ett basbelopp uträknat på de månader under max ett år som upplåtelsen gäller.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.

§6.

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

Bostadsrättsinnehavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparationer av stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar bland annat följande;

- Egna installationer.
- Rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrusning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten.
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar.
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar.
- Elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral.
- Ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrarfönster till lägenheten.

Bostadsrättsinnehavaren svarar endast med renhållning och snöskottning av lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.



Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser och begränsningar i bostadsrättsinnehavarens ansvar för reparationer i anledning av vatten- eller brandskada.

§7.

Föreningen kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§8.

Bostadsrättsinnehavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§9.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att, när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som föreskrivs för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter särskilda regler som föreningen meddelar i överenskommelse med ortens sed.

Bostadsrättsinnehavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av de som gästar hen eller tillhör hens hushåll eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som är där utför arbete för hens räkning. Föremål som enligt vad bostadsrättsinnehavaren vet är, eller med skäl kan misstänkas vara, bekräftade med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§10.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det kan styrelsen ansöka om handräckning.

§11.

Bostadsrättsinnehavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand, i vissa fall, efter ansökan till och godkännande av styrelsen, på ett sådant sätt som styrelsen bestämmer. Upplåtelsen får gälla upp till sex månader och kan därefter genom en ny ansökan utökas till att gälla sammanlagt ett år.

§12.

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten i något annat ändamål än det avsedda.



§13.

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas om:

- Bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift.
- Lägenheten upplåts i andra hand utan godkännande av styrelsen.
- Bostadsrättsinnehavaren genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte, utan skäligt dröjsmål, underrättar styrelsen om ohyra i lägenheten, vilket bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
- Bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- Bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och hen inte kan visa giltig ursäkt till detta.
- Bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

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

§14.

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

§15.

Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§16.

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för har blivit åtgärdade.

STYRELSEN.

§17.

Styrelsen består av minst tre högst sju ledamöter med minst en högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman för en period på högst två år. Till styrelseledarmot och suppleant kan

förutom medlem väljas även make/maka till medlem samt närstående som äger andel i bostadsrätt.

Valbar är endast den som är bosatt i eller äger andel i bostadsrätt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas av, förutom styrelsen, två ledamöter i styrelsen i föreningen.

§18.

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll som justeras av ordföranden och den ledarmot som styrelsen utser.

§19.

Styrelsen 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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut när minsta antalet ledamöter är närvarande fodras enhällighet.

§20.

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

§21.

Styrelsen ska i enighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen. Avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKNESKAPER OCH REVISION.

§22. Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna in förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§23.

Revisorerna ska vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorsuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Avrevisorerna vilka inte behöver vara medlemmar, ska minst en vara auktoriserad eller godkänd.



§24.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

§25.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före ordinarie föreningsstämma.

FÖRENINGSSTÄMMA.

§26.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

§27.

Medlem som önskar lämna förslag till stämman ska anmäla detta senast 31 januari eller inom den senaste tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§28.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det när minst 1/10 (en tiondel) av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.

§29.

På ordinarie föreningsstämma ska följande förekomma:

1. Öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämmordförande.
4. Anmälan av stämmordförandens val av protokoll.
5. Val av justeringsmän, tillika rösträknare.
6. Frågan om stämman blivit stadseenligt ordning 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. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Beslut om arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.



15. Val av revisorer och revisorssuppleant.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Avslutande.

§30.

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligt till medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

§31.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans. Rösträtt har endast medlem som fullgjort sina åtagande gentemot föreningen enligt dess stadgar och enligt lag.

§32.

Medlem får utöva rösträtt genom ombud. Ombud får inte förträda mer än en medlem. Ombudet ska förete skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

§33.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som får flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättsagen.

§34.

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmar senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA.

§35.

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.



FONDER.

§36.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,5 procent av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

§37.

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheterna andelar.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna iförhållande till lägenheternas årsavgifter.

ÖVRIGT.

§38.

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman den / 20__.