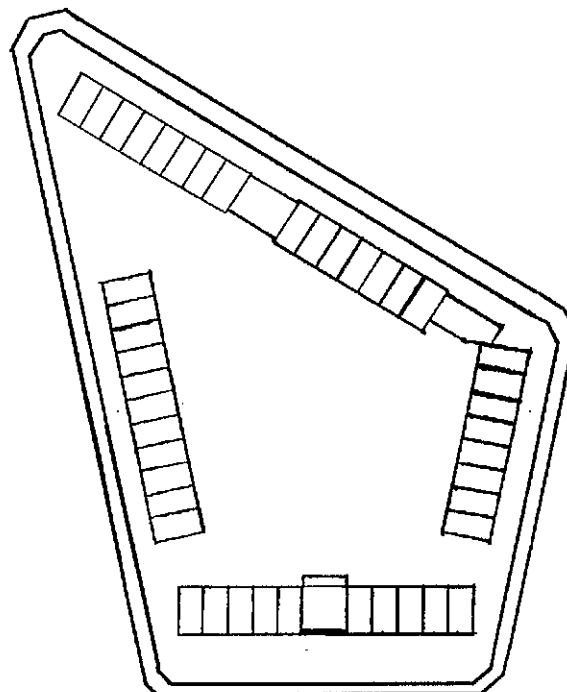


Stadgar för

Bostadsrättsföreningen

SOLHEDEN



Registrerad av Bolagsverket 2017-10-27

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHEDEN

§ 1 Föreningens firma och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Solheden.

Föreningens Styrelse har sitt säte i Trelleborgs Kommun Skåne Län

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.

§ 2 Medlemskap

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.

Medlemsförteckning föres enligt 9 kap. 8 och 9 §§ Bostadsrättslagen (1991: 614). Medlemsförteckningen är öppen för alla.

§ 3 Insats och Års Avgifter

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

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. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter förbrukning.

§ 3 a Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahands upplåtelse.

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrätthavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010 : 110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrätthavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010 : 110).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010 : 110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

§ 4 Övergång av bostadsrätt

Bostadsrätthavare 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 bostadsrätthavare 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 bostadsrätthavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemsskap. Iaktas 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 bostadsrätthavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrätthavares 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 bostadsrätthavaren 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 medlemsskap. Iaktas

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

§ 8 Avsägelse av bostadsrätt

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 avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen. Fardagen är 1 april och 1 oktober.

§ 9 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

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. Och utvändiga smyggar vid altan och balkong.

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.

Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk, åldersavdrag och övriga kostnader.

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 iakta.

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 i 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.

Bostadsrättshavaren ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av bostadsrättshavaren, eller tidigare innehavare av bostadrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denna utfört.

Avfallskvarnar i köksvaskar får inte användas av bostadsrättshavare på grund av våra rörs beskaffenhet, och kommunens allmänna bestämmelser ABVA § 9

De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten vad gäller EL och VA skall alltid utföras av auktoriserad fackman.

§ 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 iaktas 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 föreningen genom kronofogdemyndigheten 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 avträädande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller kronofogden 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.

§ 21 Styrelse och revisorer

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

Styrelsen utser inom sig ordförande och vice ordförande.

På föreningsstämman utses även en styrelsesuppleant för ett år.

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

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

På föreningsstämman utses 2 st revisorer och 2 st revisor suppleanter. Och en valberedning bestående av 2 st medlemmar.

Ersättning till styrelseledamot och anställd skall anses utgöra skäligen ersättning för utfört arbete.

§ 22

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.

§ 23

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.

§ 24

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

§ 25

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.

§ 26 Föreningsstämma

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.

§ 27

På ordinarie föreningsstämma 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. revisorernas 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

§ 28

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.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via E-post. Tidigast 6 och senast 4 veckor innan stämma. Vid extra stämma skall kallelse utdelas skriftligen tidigast 6 och senast 2 veckor innan stämma. I kallelsen till sammanträde skall anges de ärenden som skall komma till behandling vid sammanträdet.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, eller skickas ut som brev eller E-post.

§ 29 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem med bostadsrätt en röst.

Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock endast 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.

§ 30 Beslut vid föreningsstämma

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande för stämman biträder.

Vid val anses den vald som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgöres valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

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

§ 31 Fonder

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.

§ 32

Tvister 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.

§ 33

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

§ 34

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

§ 35 Garage

1

Garageplats och parkeringsplats i Brf Solheden ingår inte i bostadsrätten utan är ett hyrt utrymme. Garageplats och parkeringsplats kan endast hyras av bostadsrättshavare och endast nyttjas av denne samt boende i dennes bostadsrätt. Garageplats är inte att anse som förråd. Garageplatserna är avsedda för motorfordon samt till detta motorfordon tillhörande enklare tillbehör så som ett set hjul, takräcke och liknande.

Vid önskemål om garageplats eller parkeringsplats kontaktas Brf Solhedens styrelse som tilldelar platser efter kösystem. Kostnad för garageplats och parkeringsplats debiteras som tillägg på månadsavgiften.

2

Garageplats och parkeringsplats får ej överlåtas vid försäljning av bostadsrätt.

I garaget får utöver parkering endast ske enklare tillsyn och service på det egna fordonet, så som byte av lampa, hjul och liknande. Byte av fordonsvätska får ej ske.

Reservdunk får ej förvaras i gemensamt garage. Ej heller annan brandfarlig vätska eller gas.

Motorvärmare, kupévärmare, underhållsladdare eller liknande får ej vara tillkopplat.

Snabb laddning av batterier får förekomma.

I garaget får ej ske ingrepp i tak, väggar eller golv i form av byggnation, fäste eller förändring annat än med styrelsens tillåtelse.

3

Nyttjanderätten till garageplats eller parkeringsplats anses om förverkad om:

Garageplats eller parkeringsplats används av motorfordon registrerat av annan person än boende i Brf Solheden.

Garageplats eller parkeringsplats uthyres eller utlånas i andra hand.

Garageplats eller parkeringsplats används för annat än parkering av motorfordon.

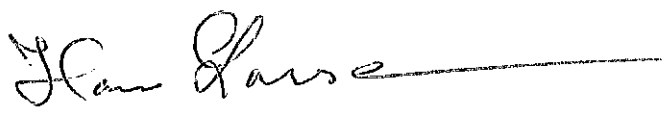
Vårdslöshet med nycklar, säkerhetskod eller portstängning till garaget.

Annan vårdslöshet, ohörsamhet eller misskötsel som orsakar men för annan person eller Brf Solheden.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Solheden vid årsstämma 2017-03-16 och extra medlemsmöte 2017-09-05 intygas.

Trelleborg 2017-10-25


Kaj Persson


Hans Larsen