

Ref 971208/044 745000-0612

# Stadgar

för

## Bostadsrättsföreningen Solhaga i Lund.

### § 1.

Denna förening, vars firma är "Bostadsrättsföreningen Solhaga" har till ändamål, att efter inköp av tomten nr 7 i kvarteret Bälgen i Lund med adressnummer 4 vid Bokbindaregatan uppföra bostadshus och däri upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna under nyttjanderätt för obegränsad tid, samt att till utomstående i samma fastighet uthyra bostadslägenheter.

### § 2.

Till medlem av föreningen må antagas envar, som gjort sig känd för ordentlighet och vederhäftighet och till styrelsen ingivit egenhändigt undertecknad ansökan. Över inträdesansökan beslutar styrelsen. Medlem, som överlåter sin bostadsrätt till person, vilken av styrelsen antagits till medlem av föreningen anses ha utträtt ur densamma, dock tidigast en månad efter räkenskapsårets utgång.

### § 3.

Då bostadsrätt övergår till annan än efterlevande maka, arvinge, adoptivbarn eller adoptant, vare föreningen berättigad lösa bostadsrätten. Denna lösningsrätt skall göras gällande inom trettio dagar från det anmälan om bostadsrättens övergång gjorts hos styrelsen. Lösen till denna bostadsrättshavare skall erläggas inom trettio dagar från det lösenbeloppet bestämts. Kan ej överenskommelse träffas om lösenbeloppet skall beloppet bestämmas såsom i §27, 2 stycket i lagen om bostadsrättsföreningar sägs.

### § 4.

#### Om avgifter till föreningen.

1. Ingen inträdesavgift eller ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall utgå.
2. Grundavgift. Då föreningen upplåter lägenhet under bostadsrätt skall kontant erläggas grundavgift. Denna är bestämd att utgå med 15 % av lägenhetens andelsvärde.
3. Årsavgifter. Till bestridande av löpande utgifter skall för bostadsrätt utgå årsavgift, beräknad efter 5½ % av lägenhetens andelsvärde plus 10 kr. per år och lägenhet i WC-avgift. Denna avgift skall erläggas förskottsvis med 1/12 den 1 i varje månad och kvitteras å bostadsrättsbeviset av ordföranden och kassören. Dess storlek bestämmes efter nedan angivna grunder. I årsavgiften skola ingå följande poster: 1. Räntor, 2. Amorteringar, 3. Avsättning för reparationskassan, 4. Försäkringspremier, skatter, avgifter för elektrisk kraft, renhållning, sotning, samtliga vattenavgifter, kostnad för uppvärmning, arvode till styrelse och revisorer, lön till gårdskarlar samt övriga löpande avgifter.

#### Räntor.

1. För varje lägenhet skall i årsavgiften ingå den å lägenheten med hänsyn till andelsvärdet belöpande del av räntorna å lånat kapital såsom bifogade tabell II i den ekonomiska planen utvisar. Räntan har i tabellen beräknats efter 3½ % å 50 % och 4 % å 22 % av fastighetens blivande taxeringsvärde samt 4½ % å resten av det lånade kapitalet. Vid varje årsskifte skall styrelsen med hänsyn till räntesatsen, som under året gällt, uträkna ränteandelen för varje lägenhet. Skulle det härvid erhållna beloppet avvika från det i tabellen angivna, skall skillnaden uttaxeras resp. återbäras på sätt som förenings-sammanträde bestämmes; uttaxering dock högst 100 kr.

Nämnda skillnad beräknas efter lägenheternas andelsvärde, Tabell I, kolumn I i ekonomiska planen.

2. Amortering utgår efter 0.5 % av lägenhetens andelsvärde.

3. Till reparationskassan utgår 1/1000 av lägenhetens andelsvärde, Tabell I, kolumn I i ekonomiska planen.

4. Ovannämnda och övriga kostnader skola fördelas mellan lägenheterna efter andelsvärdet. I Tabell I, kolumn III i ekonomiska planen är för varje lägenhet det normala beloppet av å lägenhet löpande del av dessa kostnader upptaget. Vid varje årsskifte skall styrelsen för varje lägenhet beräkna det belopp, vartill dessa kostnader uppgått under året. Skulle det härvid erhållna beloppet avvika från det i tabellen angivna, skall skillnaden uttaxeras, resp. återbäras som i mom. 1 härövan.

5. Om så skulle vara nödvändigt på grund av opåräknade utgifter, vare bostadsrättshavaren sedan föreningens sammanträde med lagstadgad majoritet så beslutat, skyldig erlagga särskilt tillskott. Detta tillskott, som skall utgå efter andelsvärdet, må för lägenhet med högsta andelsvärde uppgå till 100 kr. per år och skall erläggas å tid, som å föreningssammanträde bestämmes, dock tidigast tre månader efter det beslutet om tillskottet fattats.

6. Andra avgifter skola ej förekomma.

#### § 5.

Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggandet av grundavgift, årsavgift eller särskilt tillskott utöver 14 dagar från det föreningen efter förfallodagen skriftligen anmodat honom att fullgöra sina betalningsskyldigheter, vare nyttjanderätten, jämlikt § 47 i lagen om bostadsrättsföreningar, förverkad och föreningen förty berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

#### § 6.

Om intäkterna från uthyrda lägenheter. De lägenheter som icke innehavas under bostadsrätt skola av styrelsen uthyras. Det åligger styrelsen tillse, att vid uthyrning av lägenheter hyresbeloppet såvitt möjligt icke understiger den för lägenheten i den enligt § 4 mom. 3 beräknade normalavgiften; till reparationskassan avsättes 1/1000 av lägenhetens byggnadsvärde.

#### § 7.

Om reparationskassa. Den för reparationskassan avsedda delen av årsavgiften och hyran skall månatligen insättas i särskild sparkassebok. Dessa insättningar skola fortgå tills kassan uppgår till 5000 kr. Uttagningar göras för bestridande av å föreningen ankommande reparationer.

#### § 8.

Den för amorteringen avsedda delen av årsavgifter och hyra skall månatligen insättas å särskild sparbanksbok. Där så lämpligen kan och bör ske, skall inteckningen inlösas.

#### § 9.

Av den vinst, som enligt fastställd balansräkning förefinnes för räkenskapsåret skall minst 10 % avsättas till reservfond, tills denna uppgår till 5000 kr. Nedsättning av reservfonden må endast förekomma, sedan beslutet därom fattats å förenings-sammanträde, varvid beslutet skall hava biträts av minst 2/3 av de röstande.

Återstående del av vinsten avsättes till reparations- och amorteringskassorna eller sedan sådan avsättning ej vidare skall äga rum med iakttagande av bestämmelserna i § 57 i lagen om bostadsrättsföreningar, utdelas till bostadsrättshavarna efter beslut å ordinarie föreningssammanträde.

#### § 10.

För envar bostadsrättshavare skall genom styrelsens försorg utfärdas bostadsrättsbevis i enlighet med vad som stadgas i lagen om bostadsrättsföreningar. Då så kräves skall styrelsen utfärda nytt bostadsrättsbevis, å vilket antecknas sist verkställa inbetalning av årsavgift och skall i dylika fall det gamla bostadsrättsbeviset anses dödat.

#### § 11.

Bostadsrättshavare vare pliktig, att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt, som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten, och skall därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter, som föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar och vilka skola bifogas bostadsrättsbeviset. Bostadsrättshavaren åligger, att på egen bekostnad efter styrelsens medgivande verkställa nödiga reparationer i lägenheten. Dock svarar föreningen för reparationer i anledning av brand- eller vattenskada, ävensom för reparationer å värme- och sanitära anläggningar samt å ledningar för lägenhetens förseende med gas, elektricitet och vatten. Skada, uppkommen genom bostadsrättshavarens försummelse ersättes av denne. Bostadsrättshavare vare pliktig att, när så erfordras för verkställande av besiktning eller reparationer lämna tillträde till lägenheten.

Bostadsrättshavare må uthyra enstaka rum, men hela lägenheten endast med styrelsens tillstånd.

Lägenheten må icke utnyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd.

#### § 12.

Föreningens angelägenheter handhavas av en styrelse, som väljes bland föreningens medlemmar vid ordinarie sammanträde. Styrelsen utgöres av minst tre och högst fem ledamöter

samt minst en och högst tre suppleanter, som alla väljes för två år i sänder. Av ledamöterna skola vartannat år avgå en till två, vartannat år två till tre. Av suppleanterna skall årligen avgå en.

Styrelsen, som har sitt säte i Lund, väljer inom sig en ordförande, en kassör och en sekreterare.

#### § 13.

Styrelseledamöterna äga sig emellan fördela göromålen såsom de anse lämpligt.

Föreningens räkenskaper, som skola omfatta kalenderår skola föras på ett tydligt och lättfattligt sätt. De sammanfattas i bokslut den 31 december och skola hållas tillgängliga för revisorerna den 1 februari påföljande år.

Penningmedel, som icke äro omedelbart behövligen för löpande utgifter insätts i sparbänk.

Styrelsen skall årligen till det ordinarie föreningssammanträdet avgiva berättelse angående nästgående års förvaltning, innefattande jämväl vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

#### § 14.

Styrelsen ansvarar en för alla och alla för en för omhändertagda medel.

#### § 15.

Skriftliga handlingar, som utfärdas för föreningen skola under-tecknas med föreningens firma av minst två styrelseledamöter i förening.

#### § 16.

Vid styrelsesammanträde skall föras protokoll, som under-tecknas av ordföranden och en styrelseledamot.

#### § 17.

Såsom styrelsebeslut gäller den mening, om vilken de flesta ledamöter förena sig.

#### § 18.

Styrelsen skall en gång om året besiktiga samtliga lägenheter.

#### § 19.

Om arvode till styrelsen beslutar föreningen på ordinarie sammanträde.

#### § 20.

Föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning skola granskas av en till två vid ordinarie föreningssammanträde för ett år i sänder utsedda revisorer, vilka den 1 mars varje år över granskningen avger berättelse. Den skall, sedan styrelsen lämnats tillfälle taga del därav framläggas å nästföljande ordinarie föreningssammanträde. För revisorerna skall utses en suppleant för ett år i sänder.

#### § 21.

Om arvode till revisorerna beslutar föreningen å ordinarie sammanträde.

#### § 22.

Ordinarie föreningssammanträde hålles en gång om året under mars månad.

Extra föreningssammanträde när styrelsen anser det lämpligt eller revisorerna, med angivande av skälet, skriftligen det påfordra eller ock om det påyrkas av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningssammanträden och andra meddelanden till medlemmarna skola ske antingen genom kallelselista eller rekommenderade brev, som avsändes till varje medlem. Kallelse till föreningssammanträdet skall ske minst åtta dagar före sammanträdet.

#### § 23.

Vid ordinarie föreningssammanträde skola följande ärenden föredragas till behandling:

1. Val av ordförande och två justeringsmän.
2. Styrelsens förvaltningsberättelse och revisorernas utlåtande.
3. Fastställning av balansräkning.
4. Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen.
5. Beslut om arvode till styrelse och revisorer.
6. Val av styrelseledamöter och revisorer samt deras suppleanter.
7. Andra till behandling förekommande ärenden.

Vill medlem till föreningssammanträde göra framställning skall han inlämna densamma skriftligen avfattad till styrelsen minst sex dagar före sammanträdet.

#### § 24.

Å föreningssammanträde äger varje medlem en röst för ägande lägenhet. Medlem må genom skriftlig, bevitnad fullmakt överlåta sin rösträtt åt anna medlem. Maka må med företeende av fullmakt föra andre makans talan. Medlem, som häftar för förfallna avgifter till föreningen får icke rösta.

Över vad vid föreningssammanträdet förekommit skall genom styrelsens försorg föras protokoll, vilket senast en vecka därefter i justerat skick bör vara för medlemmarna hos styrelsen tillgängligt.

§ 25.

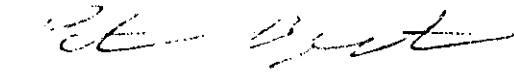
Å föreningsammansammanträde gäller som föreningens beslut den mening, för vilken de flesta rösterna avgivas, där ej annorlunda stadgas i lagen om bostadsrättsföreningar och i lagen om ekonomiska föreningar. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men andra frågor genom ordförandens utslagsröst.

§ 26.

Medlemmarna förplikta sig, att vid tvister inbördes, som grunda sig på deras medlemskap i föreningen så ock vid tvist mellan medlem i denna sin egenskap och föreningen, såvida den icke kan biläggas å föreningsammansammanträde, hänskjuta avgörandet till skiljedom i enlighet med vad som stadgas i lagen om skiljemän.

Ovanstående stadgar äro antagna av "Bostadsrättsföreningen Solhaga" intygas härmed.

Lund den 25 november 1997



Peter Bjernetun

Stadgarnas riktighet intygas härmed:

Håkan Klemedtsson

Irène Nilsson



Ordningsregler och allmänna bestämmelser  
för  
**Bostadsrättsföreningen Solhaga  
i Lund**

§ 1.

Samtliga lägenheter skola användas till bostäder med undantag för de å första våningen till butik och bageri inredda lokalerna.

§ 2.

Underhåll och invändiga reparationer av bostadslägenheterna bekostas av resp. lägenhetsinnehavare utom vad gäller värme- och sanitäranläggningen, försåvitt ej skadan därpå uppenbarligen uppkommit genom lägenhetsinnehavarens eget förvållande.

§ 3.

Medlem, som ej själv bebor sin lägenhet, men önskar på viss tid uthyra densamma, vare skyldig att i varje särskilt fall, innan slutligt avtal med hyresgäst träffas, medelst skriftlig anmälan underställa sådan uthyrning styrelsens prövning.

Medlem, som till annan uthyr lägenhet, är gentemot föreningen ansvarig för såväl avgifter som efterlevnad av föreningens stadgar eller särskilda ordningsföreskrifter. Hyresgästen skall förbindas att förete intyg om att hans bohag är ohyresfritt.

I huset inflyttad hyresgäst skall genom den uthyrandes försorg skyndsamt anmälas till fastighetsförvaltningen, som för förteckning över dem.

§ 4.

Den tillkommer varje lägenhetsinnehavare att iakttaga ordning och aktsamhet med allt vad fastigheten tillhör, att ställa sig föreningens ordningsregler till efterrättelse och att i övrigt genom hänsynsfullt uppträdande bidra till trevnad och lugn för alla dem, som innehava bostad i fastigheten.

§ 5.

Skyltning, av vad slag det vara må, å fastighetens fasader, dörrar, fönster, entréer och trappuppgångar får icke förekomma utan styrelsens medgivande.

§ 6.

Gårdsplats, portgång, allmän gång i källare och å vind får icke belamras med lösa föremål såsom lådor, cyklar o. dyl. Detta gäller i all synnerhet huvuduppgångarna, vilka ej heller får brukas till lek- och vistelseplatser för barn.

§ 7.

Hundar får ej finnas lösa i de utrymmen inom fastigheten, som äro gemensamma för flera lägenhetsinnehavare t ex i trappuppgångar, gårdsplats eller källaregångarna.

§ 8.

Det åligger lägenhetsinnehavaren att låta tömma det från hushållet kommande matavfallet, såväl sopor som annat avfall, i härför särskilt avsedda kärl. Nedforsling av köksavfall får ske endast med slutna kärl.

### § 9.

Balkong får ej användas för piskning eller rengörning av mattor.

All piskning på balkong samt å gården må endast äga rum mellan kl. 8-20. Sådant rengöringsarbete må icke företagas i förstugor eller trappor.

### § 10.

Tvättstuga och torkrum disponeras av lägenhetsinnehavarna enligt särskild tillgänglig anteckningslista.

Tvätt, för vilken tvättstuga är inrättad, får icke utföras i kök eller badrum.

Det åligger lägenhetsinnehavarna att efter användande av tvättstugor noggrant rengöra densamma före avlämnandet. Avlämna alla gemensamma lokaler i sådant skick, som Ni själv önskar taga emot dem!

### § 11.

Port och ytterdörrar skola vid genomgång stängas och får ej vid passerandet efter kl. 21 lämnas oreglade.

Dörrarna i källaren skola hållas låsta.

Matos får ej utsläppas i trappuppgång.

Källarfönstren skola hållas stängda under den kallare årstiden.

I källare får ej tändstickor eller oskyddat ljus användas.

Glöm ej att släcka det elektriska ljuset efter besök i källare.

### § 12.

Efter kl. 22 må hos lägenhetsinnehavaren icke utan i särskilda fall musik utövas eller högtalare till radioapparat hållas igång på sådant sätt att ljudet därav höres i annan lägenhet.

### § 13.

WC-avgifter för lägenheten bekostas av lägenhetsinnehavaren.

Vattenledning må ej användas till kylning av drycker och matvaror. Otäta vattenkranar och spolningsapparater för WC skola omedelbart repareras. Merkostnaden för vatten återfaller på medlemmarna i form av uttaxerade driftskostnader. Iakttag allra största sparsamhet med varmvattenförbrukningen!

### § 14.

Värmekostnaden för fastigheten är i väsentlig grad beroende av hur värmeelementen skötas av lägenhetsinnehavarna. Är rumstemperaturen högre än normalt, d.v.s. 18-20 grader Celsius, bör reglering ske medelst värmekranarna - icke genom att låta dessa fortfarande stå öppna och avkyla rummen medelst öppna fönster och ventiler. Värmeradiator (av plåt) tager skada om s.k. vattendunstningskrus hänges direkt på radiatorm, varför en bit plåt bör anbringas som skyddsplatta mellan kruset och radiatorm.

### § 15.

Rengöring av trappor och korridorer utföres av resp. lägenhetsinnehavare turvis varje vecka därest föreningen ej ombesörjer detsamma och bör helst utföras i dagsljus.

### § 16.

Dessutom skall följande lända till efterrättelse:

a. Det skall tillses:

a t t avloppen i kök-, bad- och klosettrum icke bliva tilltäppta,

a t t tvättstugeinventarier och automater handhavas med varsamhet och omtanke.

b. Det är förbjudet:

- a t t lämna vattenkranar öppna, i synnerhet om vattnet av någon anledning tillfälligtvis är avstängt,
- a t t taga varmvatten genom fyrkran från värmeradiatorerna samt
- a t t företaga något som strider mot hälsovårdsstadgan och polisförordningarna för Lunds stad.

#### § 17.

Det är dessutom förbjudet för innehav av:

- a l l a slags ormar, vare sig de är giftiga eller ej
- a l l a tänkbara sorters giftiga djur
- a l l a tänkbara sorters djur, som kan sägas vara ohyra, såsom kackerlackor

*Styrelsen*