

**Stadgar för Bostadsrättsföreningen Paviljongen i Limhamn.****Org nr 769616-7266**

Registrerade av Bolagsverket 2010-06-01 (Ändrade 2014-07-17)

Ändrade igen 2018-04-25

**§ 1 Föreningsnamn**

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Paviljongen 769616-7266 i Limhamn

**§ 2 Ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Härutöver har föreningen till ändamål att verka för medlemmarnas intresse av service och komfort genom att förverkliga boendekonceptet Victoria Park. Victoria Park är ett boendekoncept med service, gemensamma utrymmen och anläggningar samt aktivitetsutbud. Gemenskapen mellan de boende är en viktig del av Victoria Park-konceptet. Victoria Park-konceptet förverkligas genom att genom avtal ("Hyresavtalet") upplåta lokaler och mark ("ytorna") till Victoria Park Service AB, 556728-8682, eller annat bolag som träder i detta bolags ställe ("Victoria Park-bolaget"), vidmakthålla det samarbetsavtal ("Samarbetsavtal") och det serviceavtal ("Serviceavtalet") som föreningen ingått med Victoria Park-bolaget samt verka för att föreningens medlemmar tar del av de tjänster som Victoria Park-bolaget erbjuder de boende i föreningen.

**§ 3 Föreningens säte**

Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

**§ 4 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen**

Inträde i föreningen kan beviljas den person som

1. kommer erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Styrelsen äger rätt att utan särskild motivering avslå medlemsansökan från juridisk person. Styrelsen äger dock inte rätt att vägra juridisk person som ingår i Victoria Park AB:s (org.nr 556695-0738) koncern inträde i föreningen.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning utom i fall då en juridisk person enligt 6 kap. 1§ andra stycket bostadslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem. Tre år efter sådant förvärv får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är

medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för förvärvarens räkning.

## **§ 5 Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

## **§ 6 Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten. Till medlemmar som uppgivit en e-postadress får kallelse dock ske per e-post, såvida det inte finns anledning att anta att e-postadressen är inaktuell eller inte fungerar. I den mån det inte strider mot lag får kallelse ske genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på motsvarande sätt eller skickas ut som brev. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Bostadsrättsföreningen får även till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

## **§ 7 Ärende på ordinarie föreningsstämma**

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärende behandlas:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоорdförande
3. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter

18. beslut om antal revisorer och suppleanter
19. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
20. beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. val av valberedning
22. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
23. föreningsstämmans avslutande

## **§ 8 Medlems röst och utomstående närvaro**

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

## **§ 9 Styrelse**

Styrelsen består av lägst tre och högst 7 styrelseledamöter med lägst 0 och högst 4 styrelsesuppleanter. Av dessa har Victoria Park-bolaget rätt att utse en ordinarie ledamot och högst en suppleant så länge Föreningen är part i Samarbetsavtalet. Övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman. Ledamöter och suppleanter väljs för högst 2 år.

Ledamot och suppleant kan väljas om.

## **§ 10 Revisor**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för den tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

## **§ 11 Insats och årsavgift**

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader förutom avskrivningar exklusive kostnaderna för de tjänster som Victoria Park-bolaget erbjuder enligt Serviceavtalet, samt amorteringar och avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas med en tolfedel månadsvis och i förskott senast den

sista vardagen före varje ny månads början.

Utöver årsavgift betalar medlemmarna även en serviceavgift ("Serviceavgiften") för den service som Victoria Park-bolaget erbjuder boende i föreningen. Serviceavgiften fastställs av Victoria Park-bolaget enligt de grunder som framgår av Serviceavtalet och betalas enligt instruktion från Victoria Park-bolaget antingen till föreningen eller till Victoria Park-bolaget. För varje lägenhet utgår en Serviceavgift per boende som fyllt 15 år. Om en lägenhet saknar boende utgår en (1) st Serviceavgift. Medlem ansvarar för betalningen av andra i lägenheten boendes Serviceavgifter, vilka inte är medlemmar i föreningen. Som boende i en lägenhet betraktas personer som är folkbokförda i lägenheten samt personer som är bosatta i lägenheten utan att vara folkbokförda där. Serviceavgiften erlägges månadsvis i förskott, samtidigt med

årsavgiften. Serviceavgiften är indexerad och kan således öka. Serviceavgiften kan även öka om Victoria Park-bolaget utökar serviceutbudet. För boendes gäster tar Victoria Park-bolaget ut avgifter i annan ordning. Som gäster till boende betraktas personer som vistas i en lägenhet eller på Ytorna och utnyttjar gemensamma tjänster utan att vara folkbokförda eller annars bosatta i lägenheten.

Styrelsen kan besluta att en del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

## **§ 12 Övriga avgifter**

Utöver insats och de avgifter som anges i § 11 kan föreningen ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsupplåtelse får föreningen ta ut en årlig avgift om högst 10% av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

## **§ 13 Underhåll**

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

## **§ 14 Fonder**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättningen till fonden för yttre under-

håll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 13.

## **§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken samt föreningens ordningsregler och Victoria Park-bolagets regler för Ytorna.

Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren är ansvarig för skador och olägenheter som bostadsrättshavaren, övriga i huset eller gäster orsakar föreningen eller andra boende i föreningen. Detta gäller även skador och olägenheter som uppkommer på Ytorna.

### ***Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar***

**A)** Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna beträffande:

1. fuktisolerande skikt i badrum och våtrum, ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa skikten på ett fackmässigt sätt
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten t.ex. köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin/torktumlare, sanitetsporlin, el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. ledningar för avlopp och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
5. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m.) inklusive packningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
6. klämring runt golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås.
7. ventilationsaggregat, kylaggregat och ventilationssdon. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
8. lägenhetens fönster och dörrar med tillhörande beslag, handtag, gångjärn, lister, foder, karmar, tätninglister samt lås inklusive nycklar och passerkort (bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrs och fönsters yttresidor). Ny ytterdörr och nya fönster skall motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning, ljuddämpning samt vad som föreskrivs i föreningens anvisningar.
9. glas i fönster och dörrar
10. målning av radiatorer och värmeledningar
11. lägenhetens gruppcentral och därifrån utgående elledningar, brytare, eluttag och fasta armaturer
12. anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/TV-, tele- och datacentral i lägenheten
13. brandvarnare
14. egna installationer
15. till lägenheten tillhörande förråd
16. lägenhetens balkong, terrass, terrassavskiljare, trädäck eller uteplats inklusive inredning såsom markis och ev. inglasning. Bostadsrättshavaren svarar för renhållning, snöskottning, målning enligt bostadsrättsföreningens anvisningar samt merkostnader på grund av inglasning eller markiser vid föreningens renoveringar. Markis eller inglasning ska motsvara vad som före-

skrivs i föreningens anvisningar.

### ***Bostadsrättsföreningens underhålls- och reparationsansvar***

**B)** Föreningen ansvarar för samt bekostar:

1. att föreningens egendom hålls i gott skick
2. de ventilationskanaler samt de ledningar för vatten, avlopp, elektricitet och Informationsöverföring, som föreningen har försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet eller bara betjänar den aktuella lägenheten men inte är synliga i lägenheten
3. läckage på ledningar för värme samt radiatorer som föreningen har försett lägenheten med

*Har fuktskada uppstått på grund av bristande tätskikt och stommen fuktskadats fördelas ansvar och kostnader enligt följande:*

**C)** Bostadsrättshavaren ansvarar för och bekostar:

1. nedmontering av inredning såsom sanitetsporcelain, ledningar mm
2. borttagande av skadat ytskikt
3. fuktisolerande skikt i badrum och våtrum, ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa skikten på ett fackmässigt sätt
4. återmontering av inredning såsom sanitetsporcelain, ledningar m.m. enligt A3 ovan
5. skador i sin helhet på väggar som inte är bärande enligt A2 ovan

**D)** Bostadsrättsföreningen ansvarar för och bekostar:

1. avfuktning (fläkt- och energikostnad)
2. återställande av stomme. Byte golvbrunn och/eller ledning, som föreningen försett lägenheten med om föreningen bedömer att det behövs enligt B2 *Övrigt om skador och underhåll*

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som där utför arbete för dennes räkning.

Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

### ***Andrahandsuthyrning***

Upplåtelse av lägenhet i andra hand förutsätter godkännande av styrelsen. Styrelsen har rätt att avslå en ansökan om andrahandsupplåtelse eller att ställa villkor för godkännande, såsom att upplåtelsen bara får ske under viss tid

### ***Bostadsrättshavarens anmälningsskyldighet***

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

Bostadsrättshavare är skyldig att utan dröjsmål till föreningen lämna uppgifter om namn, födel-

seär och födelsemånad för alla som är, blir eller upphör att vara boende i bostadsrättshavarens lägenhet. Som boende betraktas personer som är folkbokförda i bostadsrättshavarens lägenhet samt personer som är bosatta i lägenheten utan att vara folkbokförda där.

## **§ 16 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

## **§ 17 Särskilda regler för giltigt beslut**

Så länge föreningen är part i Samarbetsavtalet fordras för giltigheten av följande beslut godkännande av styrelsen för Victoria Parkbolaget.

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom.
2. Beslut om ändringar av § 2, § 4 andra stycket, § 9, § 11, § 15 första stycket eller § 17 i dessa stadgar.
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

För giltigheten i beslut om att ändra § 2 i dessa stadgar krävs dessutom att samtliga medlemmar som deltar i beslutet om ändring röstar för detsamma.

## **§ 18 Upplösning av föreningen**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

## **§ 19 Övrigt**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.