

STADGAR

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STADSPARKEN I HELSINGBORG

Org.nr 716439 – 4814

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stadsparken i Helsingborg.

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

Styrelsen har sitt säte i Helsingborg.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 2

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

§ 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåts eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M.M.

§4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% av pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättare.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 5

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparation av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- el-radiatorer, i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtutrymme samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror sanitetsporcelain
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

§ 6

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 7

Bostadsrättshavaren svara för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§8

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

§9

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringen skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärd som kräver bygglov, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring. Renovering av våtrum ska göras av entreprenör som är certifierad att utföra sådant arbete,

§ 10

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar hen eller någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som är där och utför arbete för hens räkning. Föremål som enligt vad bostadsrättsinnehavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 11

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbetes om föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 6. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det kan styrelsen ansöka handräckning.

§ 12

En bostadsrättshavare får upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 13

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§ 14

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala in årsavgift
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand

- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem
- 4) lägenheten används för andra ändamål än det avsedda
- 5) bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan via giltig ursäkt för detta
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten utförs
- 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelsen mot ersättning

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

§ 15

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

§ 16

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

§ 17

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas så snart som möjlig, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarat för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

§ 18

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst 3 suppleanter.

Styrelseordförande, ledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

§ 19

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

§ 20

Styrelsen är 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 21

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

§ 22

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på egen begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 23

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

§ 24

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 25

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast 3 veckor före föreningsstämman.

§ 26

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst 2 veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 27

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

§ 28

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall anmäla dettas senast den 1 februari eller inom senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

§ 29

Extraföreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 30

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмо-ordförande
- 4) Anmälan av stämмо-ordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig 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 styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

§ 31

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och 2 veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

§ 32

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 33

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräde mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Avhålls föreningsstämman före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

§ 34

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 35

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess näste ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 36

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 37

Meddelanden delges genom anslag på föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

§ 38

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsätta sett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden föras enligt planen.

VINST

§ 39

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

§ 40

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

ÖVRIGT

§ 41

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

Ovanstående stadgar har enhälligt antagits vid extra föreningsstämma 25 aug 2024.