

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Viadukten 7 i Helsingborg.

§ 1. Firma, ändamål och säte

§ 1. Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Viadukten 7 i Helsingborg, dess organisationsnummer är 769609-6515.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas boendemiljö och ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende samt lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar sådan bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Helsingborg.

§ 2. Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt.

§ 2. När en överlåtelse har skett till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon efter ansökan har antagits som medlem i föreningen. Till medlemsansökan skall fogas styrkt kopia av överlåtelsehandlingen, som skall vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Styrelsen skall så snart som möjligt från det ansökan om medlemskap kom in pröva frågan om medlemskap. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person eller efter styrelsens prövning och beslut juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. 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 eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

§ 3. Insats och avgifter mm.

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

Ändring av insatsen skall alltid beslutas av föreningsstämma. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall alltid fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt endast om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på det.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till

lägenheternas andelstal genom att ett fördelningsstal fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel.

Med kapitaldel avses bruttoräntekostnad och amortering, vilka löper på lån som tagits upp för att finansiera den ursprungliga förvärvskostnaden av föreningens hus minskat med föreningens ränteintäkter.

Med bruttoräntekostnad avses räntor utan beaktande av eventuella statliga räntesubventioner.

Ett annat fördelningsstal fastställs som underlag för beräkningen av i årsavgiften ingående övriga kostnader och amorteringar samt avsättning till fonder.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni skall erläggas antingen a) efter förbrukning, b) baserat på area eller c) per lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift vid upplåtelse i andra Hand, får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av gällande prisbasbelopp; dessa avgifter tas ut av föreningens förvaltare SBC. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren, pantsättningsavgiften av pantsättaren. Avgift för upplåtelse i andra hand får tas ut efter beslut av styrelsen. Sådan avgift betalas av bostadsrättshavaren och får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp och tillfaller föreningen.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta, enligt bostadsrättslagen eller annan författning.

Avgiften skall betalas månadsvis i förskott. Om inte avgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen för inkassokostnader m.m.

§§ 4 – 21. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

§ 4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbe-handling som krävs för att anbringa ytbeläggningsen på ett fackmannamässigt sätt,
- icke-bärande innerväggar,
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. *för skada på ytterdörr orsakad av inbrott eller annan åverkan, motsvarande gäller för balkong- och/eller altandörr,*
- innerdörrar och säkerhetsgrindar,
- lister, foder och stuckaturer,
- elradiatorer men för vattenfyllda radiatorer endast för målning,
- golvvärme,
- eldstäder men inte tillhörande rökgångar,
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet,

- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning,
- brandvarnare.

i badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bl a även för följande:

- fuktisolerande skikt,
- inredning och belysningsarmatur,
- vitvaror och sanitetsporslin,
- klämring till golvbrunn,
- rensning av golvbrunn och vattenlås,
- tvättmaskin, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler,
- ventilationsfläkt,
- handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bla:

- vitvaror,
- köksfläkt
- rensning av vattenlås,
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler, i fråga om gasledningar endast för målning.

§ 5. Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, altan och/eller takterrass samt skall se till att avledning av dagvatten inte hindras.

§ 6 Bostadsrättshavaren svarar för alla installationer i lägenheten, som gjorts av bostadsrättshavaren eller av tidigare innehavare av bostadsrätten.

§ 7. För reparationer till följd av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostads. rättslagen.

§ 8. Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i lägenhetsutrustning som föreningen svarar för, i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

§ 9. Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation av inredning och utrustning avseende delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 10. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, aktiv- och/ eller passiv försummelse, eller om det kan misstänkas föreligga risk för omfattande skador på annans egendom, har föreningen efter anmaning om rättelse, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 11. Bostadsrättshavaren får göra förändringar i lägenheten, men väsentliga sådana endast efter skriftligt tillstånd från styrelsen. Som väsentlig förändring räknas sådana som fordrar bygglov, inglasning av balkong, terrass eller uteplats, uppsättning av parabol- och annan antennenordning, luftvärmepumpar, belysningsarmatur och solskydd. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets skötsel

eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrätts- havaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

Följande åtgärder får inte företas utan styrelsens tillstånd:

- ingrepp i bärande konstruktion,
- ändring i befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten,
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får vägra tillstånd endast om den begärda åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar skall utföras på ett fackmanna-mässigt sätt.

§ 12. Bostadsrättshavaren äger ej utnyttja föreningens system- och nätverk för datakommunikation i sådan omfattning att det begränsar annans möjlighet att utnyttja sådana tjänster.

§ 13. Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de regler föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som i denna utför arbete för hans räkning.

§ 14. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i fastigheten.

§ 15. Företrädare för föreningen har rätt till tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller föreningen har rätt att utföra. För de fall när bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten vid lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 16. Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan person för självständigt bruk endast om styrelsen i förväg ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har rimliga skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av Hyresnämnden.

§ 17. Bostadsrättshavare får, samtidigt som han/hon själv bor och vistas i sin lägenhet, inrymma utomstående person/er i lägenheten (s.k. inneboende) om det inte medför men för föreningen eller för annan medlem och förutsatt att styrelsen i förväg och skriftligen har aviserats härom med angivande av namn på den/de inneboende och förväntat tidsspann samt har givit sitt samtycke till arrangemanget.

§ 18. Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående person/er till men för förening eller medlem,

4. lägenheten används för annat 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 bostadsrätts-havaren, 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 skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
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 förbindelser mot ersättning.

§ 19. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrätts-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.

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

§ 21. Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§§ 22 – 30. Styrelse och valberedning.

§ 22. Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter.

§ 23. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en tid av högst två år åt gången. Till styrelseledamot och suppleant kan, förutom medlem, väljas make eller sambo till medlem samt närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen. Föreningsstämma kan välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, på det sätt styrelsen bestämmer.

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

§ 25. Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga. 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.

§ 26. För giltigt beslut när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet. Är styrelsen inte fulltalig skall de som röstar för beslutet utgöra mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordföranden bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning beslutad av styrelsen.

§ 27. Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark samt vid ändring av andelstal skall alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras skall medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

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

§ 29. Det åligger styrelsen att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,

- avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- senast *sex veckor* före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen,
- senast *två veckor* före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen, inklusive ev. förklaringar till av revisorerna gjorda anmärkningar tillgängliga,
- föra medlems- och lägenhetsförteckning.

Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen GDPR. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§30. Vid ordinarie föreningsstämma utses en valberedning för tiden fram till och med nästa ordinarie stämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode till styrelsen.

§§ 31 – 33. Räkenskaper och revision.

§ 31. Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

§ 32. Föreningsstämman skall välja minst en och högst två revisorer och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie stämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte vara auktoriserade eller godkända.

§ 33. Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast *tre* veckor före föreningsstämman.

§§ 34 – 36 Föreningsstämma, ordinarie respektive extra.

§ 34. Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång.

§ 35. Medlem som önskar lämna förslag till stämman skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

§ 36. Extra föreningsstämma 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.

§ 37. På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande ad dagordningen
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 revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutning

§ 38. Kallelse till ordinarie såväl som till extra föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas till samtliga medlemmar via e-mail och/eller genom utdelning i postfacken senast två veckor före aktuell stämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

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

§ 40. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall uppvisa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. *Biträde har yttranderätt.*

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

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

§ 43. Meddelanden och annan information delges främst genom e-mail, i vissa fall t.ex. vid likvidation, konkurs, fusion med annan bostadsrättsförening eller ombildning till ägarlägenheter skall informationen kompletteras genom anslag i föreningens fastighet och genom utdelning i postfacken.

§ 44. Fonder, resultatdisposition.

§ 44. Inom föreningen skall finnas fond för yttre underhåll. Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller det belopp som en underhållsplan anger.

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 45. Utdelning, upplösning och likvidation.

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

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

§ 46. Tolkning.

§ 46. För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

§ 47. Stadgeändring

§ 47. Föreningens stadgar kan ändras på en och samma föreningsstämma om samtliga röstberättigande är ense om det.

Om föreningsstämman skall ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress än den i föreningens fastighet skall det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Beslut om stadgeändring är också giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättsföreningen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Dessa stadgars antagande.

Dessa stadgar har antagits av ordinarie föreningsstämma 2018-05-31 (antal röstande för: 16 av 16 möjliga).

Helsingborg 2018-05-31

Bostadsrättsföreningen Viadukten 7
Org nr 769609-6515

.....
Ulf Strömquist, ordförande i styrelsen

.....
Birgitta Hammar, ledamot

.....
Lars-Göran Holmström, ledamot