

10. Stadgar

Följande stadgar har vid ett konstituerande sammanträde den 17 juni 1981 antagits av föreningens medlemmar.

Föreningens firma och ändamål

§1. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vikingen i Helsingborg

§2. Föreningen har tilländamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder i andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan rätt kallas bostadsrätt. Medlem, som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättsinnehavare.

§3. Styrelsen ska ha sitt säte i Helsingborg.

Särskilda bestämmelser

§4. Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Jfr 17§.

Räkneskapsår

§5. Föreningens räkneskapsår omfattar tiden 1.1-31.12.

Medlemskap

§6. Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 52§ bostadsrättslagen.

§7. Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han/hon innehar bostadsrätt.

Avgifter

§8. För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande föreningens löpande avgifter, så och för de i 9§ angivna avsättningar. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs på tider, som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan bestämma att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft ska erläggas efter förbrukning eller annan vedertagern beräkningsgrund.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen ej avkrävas bostadsrättsinnehavare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av årsvinst

§9. Avsättning för bostadsrättsinnehavarnas lägenhetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår, som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts med ett belopp, motsvarande minst 0,3% av byggnadskostanden för föreningens hus.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår, som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Till dispositionsfond ska avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

§10. Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter samt högst 4 suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§11. Styrelsen konstituerar sig själv

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltighet av fattande beslut fordras, då beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslutet.

§12. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i föreningen med annan person, som styrelsen därtill utsett.

§13. Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden ska ej vara ordförande i styrelsen.

§14. Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess faste egendom. Styrelsen äger rätt att inteckna och belåna sådan egendom.

§15. Styrelsen åligger:

- Att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och ställningen vid räkneskapsårets utgång (balansräkning).
- Att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkneskapsåret.
- Att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- Att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkneskapsåret samt att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna en kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§16. En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

- Att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
- Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§17. Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt, som framgår av §4, 1 mom.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranledda och ska av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen för skriftlig anhållan med angivande av ärende, som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelande till föreningens medlemmar ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma ska ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem som ej bor inom fastigheten ska skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen ska uppsättas och de skriftliga kallelserna avsändas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§18. Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

§19. På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

- Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- Val av ordförande vid stämman
- Val av justeringsmän
- Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- Föredragning av styrelsens årsredovisning
- Föredragning av revisorernas berättelse
- Fastställande av balansräkning
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- Fråga om arvoden
- Val av styrelseledarmöten och suppleanter
- Övriga anmälda ärenden
- På extra stämma ska endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§20. Vid stämman fört protokoll ska senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§21. Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättsinnehavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud, som ska vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller, som bidträds av ordföranden.

De fall, bland andra fråga om ändringar av dessa stadgar, där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i 60-62§ i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§22 §Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandling ska ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift ska utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) ska uttas, ska även den anges.

§23. Har bostadstätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte i anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid, som angivits i anmaningen, får föreningen sälja §bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§24. Den, till vilken bostadsrätt övergått, får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom/henne som bostadsrättsinnehavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättsinnehavarens make/maka, får inträde i föreningen ej vägras maken/makan. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättsinnehavarens närstående, som varaktigt sammanbott med honom/henne.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar.

§25. Har den, till vilken bostadsrätten övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller linkande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren inom sex månader visa att någon, som ej får vägas inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid, som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§26. Överlåtelse av bostadsrätt ska ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare ska underteckna avtalet.

Avsägelse av bostadsrätt

§27. Bostadsrättsinnehavaren skan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen på den fardag för avträdande av hyrd lägenhet, som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

§28. Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättsinnehavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans/hennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av nogon, som hör till hans/hennes hushåll eller som där gästar honom/henne eller av annan, som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Ifråga om brandskada, som bostadsrättsinnehavare själv icke vållat, gäller vad som sagts nu, dock endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn, som han/hon bort iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§29. Bostadsrättsinnehavaren får ej utan tillstånd av styrelse företa avsevärd förändring i lägenheten.

§30. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnade iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon ska härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter, som föreningen meddelar. Bostadsrättsinnehavaren ska hålla noggrann tillsyn över, att vad som sålunda åligger honom/henne själv, iakttas även av dem för vilka han/hon svarar enligt 28§, tredje stycket.

Gods, som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, får icke införas i lägenhet.

§31. Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§32. Bostadsrättsinnehavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall, som avses i andra stycket.

Bostadsrättsinnehavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§33. Bostadsrättsinnehavare får icke använda lägenhet till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse, som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§34. Bostadsrättsinnehavaren för ej inrymma utomstående personer i lägenheten som det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§35. Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är föreverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavare till avflyttning:

- Om bostadsrättsinnehavare dröjer med betalning av årsavgift utöver två dagar efter förfallodagen.
- Om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenhet i andra hand.
- Om lägenhet används i strid med §33 eller §34
- Om bostadsrättsinnehavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål uderrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenhet, bidrar till at ohyran sprids i fastigheten.
- Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtit i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt §30 ska iaktas vid lägenhetens begagnade eller brister i den tillsyn, som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättsinnehavaren.
- Om i strid med §31 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättsinnehavaren ej kan visa giltlig ursäkt
- Om bostadsrättsinnehavaren 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 i bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande, som avses i §35 i andra stycket, tredje stycket samt femte till sjunde styckt för endast ske om bostadsrättsinnehavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§36. Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt §65 i bostadsrättslagen. Uppstår överkott, ska det fördelas mellan bostadsrättsinnehavarna efter lägenheternas grundavgifter.

§37. I allt, varom ej här ovan har stadgats, gäller lagen den 14 maj 1971 om bostadsrätt.