

Stadgar för bostadsrättsföreningen Tvestjärten Västra

Gällande från 2019-02-19

- § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Västra.
- § 2 Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen pga. sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- § 3 Styrelsen skall ha sitt säte i Helsingborg.
- § 4 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.
- § 5 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 01-01 – 12-31.
- § 6 Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 2 kapitlet bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen och ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandes bevitnade namnteckning.
- § 7 Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. Nyttjanderätten till bostadsrätt kan dock förverkas enligt 7 kap §§ 18–25 bostadsrättslagen.
- § 8 För lägenheten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid ske med iakttagande av bestämmelserna i 9 kap §§ 13 och 16.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så och för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas insatser och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut i styrelsen.

En överlåtelseavgift uttas av föreningen vid byte av bostadsrättsinnehavare. Avgiften debiteras säljaren. Denna kan maximalt utgöra 2,5% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen inte avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

- § 9 Avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

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

§ 10 Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra 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 när varandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltighet av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarandet, enighet om beslutet.

§ 12 Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening 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 av föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall ej vara ordförande i föreningens styrelse.

§ 14 Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej inteckna, belåna eller avhända föreningen dess fasta egendom.

§ 15 Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen 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 ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- att minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktning och inventering gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- att senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma till ställa medlemmarna kopian av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 16 En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma senast tre veckor intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

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

§ 17 Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

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

Anslagen ska uppsättas och de skriftliga kallelserna tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extrastämma.

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

§ 19 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisorernas berättelse.
- g) Fastställande av balansräkningen.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisor och suppleant.
- m) Övriga anmälda ärenden.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 20 Vid stämma fört protokoll skall 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 endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem. Ingen får rösta pga. fullmakt för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning på 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 biträds av ordförande på stämman.

De fall, bl.a. frågan om ändring av dessa stadgar, där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap §§ 15–24 i bostadsrättslagen.

§ 22 Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed insats och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas 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 som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenheten övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

I fråga 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 bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 26 Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftliga avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

§ 27 Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen till styrelsen. Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som ligger närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

§ 28 Bostadsrättshavaren skall 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. Bostadsrättshavaren 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.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation pga. brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Tredje stycket äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 29 Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

§ 30 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt 28 § tredje stycket. Gods som veterligen 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 nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§ 32 Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem. Andrahandsupplåtelse beviljas högst ett år i taget upp till två år.

§ 33 Bostadsrättshavare får ej använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 34 Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 35 Beträffande bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter gäller 7 kap bostadsrättslagen.

§ 36 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap §§ 29–30 bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§ 37 I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.