

Stadgar för Brf Tvestjärten Norra

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Norra.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Helsingborgs kommun, skåne län.

§ 4 Föreningsstämma

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

§ 5 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

§ 6 Medlemskap

Beslut om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer bostadsrättslagen.

§ 7 Uteslutande av medlem

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge denna innehar bostadsrätt.

§ 8 Avgifter

Förlägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändringar av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller el skall erläggas efter förbrukning eller yta. Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Utöver denna paragrafs nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrätthavare eller annan medlem.

§9 Avsättningar

Denna paragraf upphör, efter ordinarie föreningsstämma 2012-06-18

§10 Styrelse

Styrelsen består av minst tre högst fem ledamöter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för den tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§11 Konstitution

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande och eniga om beslutet.

§12 Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelse ledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

§ 13 Förvaltning av föreningens egendom

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 skall ej vara ordförande i styrelsen.

§14 Inteckning och belåning

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 15 Styrelsens åligganden

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året(Förvaltningsberättelse) samt redogörelse 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 årsredovisningen avges besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och vid förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, för revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 16 Revisor

En revisor utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn åligger:

att verställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§ 17 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4§. Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelse utlysas då revisorerna 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 på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämman skall ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem som icke bor inom fastigheten skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§ 18 Ärende på stämma

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

§ 19 Ärende på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärende:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av justeringsman.
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisionsberättelse.
- g) Fastställande av resultat och 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.
- l) Val av revisor.
- m) Övriga anmälda ärenden.

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

§ 20 Protokoll från stämma

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§ 21 Medlemsröst

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 antingen skall vara äkta make, sambo eller närstående som varaktigt bor sambor med medlemmen eller annan föreningsmedlem. Ombud skall ha skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta 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 biträds av ordföranden.

De fall- bland andra frågor om ändringen av dessa stadgar- där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen.

Beslut av föreningens stadgeändring under tiden till den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens hus genomförts, måste godkännas av bostadsgaranti för att äga giltighet.

§ 22 Upplåtelse

Bostadsrätt upplättes skriftligen och får endast upplätas åt en medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed

grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas skall även den anges.

§ 23 Övergång av bostadsrätt

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denna är eller antas som 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 arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 24

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denna som bostadsrättshavare.

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

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

§ 25

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagskifte 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. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 26

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§ 27 Avsägelse av bostadsrätt

Bostadsrätten kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

§ 28 Bostadsrättshavarens rättighet och skyldighet

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter och innan fönster, lägenhetens ytter och inner dörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom dennas vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller som där gästar denna eller av annan som denna inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagt nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

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

§ 29

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelse företa avsevärd förändring i lägenheten.

§ 30

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Denna 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 sålunda åligger denna själv iakttagas 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 Tillträde till lägenhet

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten vid behov för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erhålls.

§ 32 Andra hand

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare 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 bostadsrättshavaren 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

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser 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 Uppsägning och förverkad nyttjanderätt

Nyttjanderätten till lägenheten som innehåses med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen är således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denna att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalningen av årsavgift sju dagar efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid mellan 33 eller 34§.
4. Om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter vad som enligt 30§ skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare.
6. Om strid med 31§ tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavare ej kan visa giltig ursäkt.
7. Om bostadsrättshavare åsidosätter annan av honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed liknande verksamhet, vilket utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§36 Upplösning av förening/ Underskott

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt bostadsrättslagen. Uppstår underskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

§ 37 Övrigt

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.

Antagen efter ordinarie föreningsstämma 1989-05-24

Ändrat §24 efter ordinarie föreningsstämma 1991-09-30

Ändrat, §9 utgår, §10 och §16 ändrad efter ordinarie föreningsstämma 2012-06-18,

Ändrat §10, 19 efter extra föreningsstämma 2017-03-30