

Stadgar för Brf Tegehöjden I

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är
Bostadsrättsföreningen Tegehöjden nr 1.

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars ekonomiska intressen.

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Åre kommun, Jämtlands län.

Räkenskapsår

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Medlemskap

§ 5

Fråga om antagande medlemskap avgörs av styrelsen, om ej annat följer av 2§ i 2 kap Bostadsrättslagen¹

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

Medlemskap är öppet för både fysiska och juridiska personer. För juridisk person ska en ansvarig kontaktperson alltid anges.

¹ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614_sfs-1991-614

§ 6

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt.

Avgifter

§ 7

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter, så även för de i § 8 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till bostadsrättens lägenhetsyta. Avgift för administration vid överlåtelse och pantsättning av lägenhet bestäms av styrelsen. Avgiften får dock högst vara 2,5 % av basbeloppet vid överlåtelse och 1,5 % av basbeloppet vid pantsättning.

Årsavgift skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer. Kostnader i samband med inkassoärenden eller mål hos kronofogdemyndighet, skall betalas av medlemmen.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

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

Avsättning och användning av årsvinst

§ 8

Avsättning för föreningen åvilande underhållsskyldighet skall göras årligen, senast fr o m det verksamhetsår som infaller närmast efter det föreningens samtliga hus blivit färdigställda.

Avsättning skall ske med ett belopp motsvarande minst 0,2% av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

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

Styrelse och revisorer

§ 9

Styrelsen består av minst fem och högst åtta ledamöter och minst en och högst tre suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Samtliga ledamöter och suppleanter väljs på två år. Avgående ledamot och suppleant får omväljas.

§ 10

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutförför, när vid sammanträden närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig, och vid lika röstetal den mening, som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet, när för beslutsförförhet minsta antalet ledamöter ar närvarande.

§ 11

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Styrelsen kan dessutom utse styrelseledamöter att, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person, teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 12

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom förvaltningsorganisation.

§ 13

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande.

§ 14

Styrelsen åligger

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisnings 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, ombesörja besiktning av fastigheter samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt
- att hålla årsredovisning och revisionsberättelse tillgängliga för medlemmar minst två veckor före årsstämman.

§ 15

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits minst en revisor eller högst två revisorer och minst en revisorssuppleant .

§ 16

Revisorn skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämma och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar. Revisorn skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast tre veckor efter det styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisning. Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

Föreningsstämma

§ 17

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före juni månads utgång. Extra stämman hålles då styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas, då revisorn 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 viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall avsändas tidigast sex veckor senast två veckor före stämman.

Ordinarie föreningsstämma skall besluta om på vilken ort nästa års ordinarie föreningsstämma skall hållas. Fattar stämman inget beslut härom, skall stämman hållas i Åre kommun.

§ 18

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

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman samt sekreterare/protokollförare för stämman.
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Prövning av om stämman blivit behörigen utlyst
7. Föredragning av styrelsen avseende föregående verksamhetsår
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
9. Beslut:
 - a/ om fastställande av balans- och resultaträkning
 - b/ om disponering av förlust eller vinst.
 - c/ om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
10. Budget och årsavgift för innevarande verksamhetsår
11. Bestämmande av antal styrelseledamöter och suppleanter
12. Bestämmande av arvode till styrelse och revisor.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.

14. Val av revisor och revisorsuppleanter
15. Fråga om tillsättande av valberedning
16. Inkomna motioner
17. Fråga om när/var nästa föreningsstämma skall avhållas.

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt punkt 1-6 ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma.

§ 20

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Avskrift av stämmoprotokollet skall utsändas till medlemmarna.

§ 21

Vid föreningsstämma har varje medlem 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.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Biträde har ytranderätt. 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 avgöres val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Stämmofrågor bl a fråga om ändring av dessa stadgar - som för giltighet fordrar särskild röstövertikt behandlas i bostadsrättslagen 9 kapitlet 16, 19 samt 23 §§.- Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22

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

Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, ändamålet med upplåtelsen, lägenhetens beteckning samt de belopp, varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den redovisas i upplåtelsehandlingen.

§ 23

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

§ 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/maka, får inträde i föreningen ej vägras maken/makan. Detsamma gäller om bostadsrätt övergått till person, som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren. eller till bostadsrättshavarens förälder, barn eller syskon.

§ 25

Den, till vilken bostadsrätt övergått, är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen, som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

Föreningen äger meddela undantag från bestämmelsen i föregående stycke.

§ 26

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske skriftligt på bostadsrättshavarens exemplar av bostadsrättsavtalet samt undertecknas av överlåtare och förvärvare.

Bestyrkt kopia av bostadsrättsavtalet, utvisande att överlåtelse skett, skall inom en månad från överlåtelседagen insändas till föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för förvärvaren.

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtaren och förvärvare dels huruvida överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels huruvida förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen, samt att noteringar härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 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 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. Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala grundavgift eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 28

Bostadsrättsföreningen ansvarar för sedvanligt underhåll av fastigheten, såsom yttertak, fasad, fönster, fönsterluckor och balkonger.

Bostadsrättshavaren skall hålla lägenhetens inre jämte tillhörande utrymmen, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda desamma. Till lägenhetens inre räknas rummen jämte väggar, dörrar, golv och tak, fönstrens innersida, inredning i kök, badrum och bastu.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparation p g a brand- eller vattenledningsskada svara bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som gästar bostadsrättshavaren eller någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagt endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som borde iakttagits.

Bostadsrättshavaren svarar och bekostar också för att spis, kyl/frys, torkskåp, varmvattenberedare, bastuaggregat samt element är i fullt funktionellt skick

§ 29

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten.

§ 30

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Bostadsrättshavaren skall därvid ställa sig till efterrättelse de föreskrifter som föreningen meddelar.

§ 31

Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till lägenheten, när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra underhållsarbeten. Föreningen eller dess representanter äger därvid rätt bereda sig tillträde till lägenheten med användande av reservnyckel dock skall den besökande dessförinnan ha undersökt att tillträde inte kan beredas genom hemmavarande person.

§ 32

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem. Styrelsen äger dock ej rätt vägra bostadsrättshavaren samtycke till upplåtelse av lägenheten i andra hand, såvida ej särskilda skäl härför föreligger. Samtycke från styrelsen krävs inte för upplåtelse av lägenhet i andra hand för tidsperioder kortare än 30 dagar.

Det åligger bostadsrättshavare att vid sådan upplåtelse tillse att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavare svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenhet i andra hand.

§ 33

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

§ 34

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen 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 honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten användes i strid med bostadsrättslagen 7 kapitlet 6 § eller 9 §,
4. om bostadsrättshavare 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 bidrager till att ohyran spridas i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt Bostadsrättslagen 7 kapitlet 9 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med Bostadsrättslagen 7 kapitlet 13 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres, dock kan skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller liknande skyldighet ej åberopas som grund för förverkande,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är icke förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i första stycket 7 åsidosätts, om bostadsrättshavaren är en kommun och skyldigheten inte kan fullgöras av en annan kommun.

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

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

§ 35

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt bostadsrättslagen 9 kapitlet 29–30 §§. Uppstår överskott, skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till de grundavgifter som bostadsrättshavarna inbetalat.

§ 36

I allt, varom ej här särskilt stadgats gäller Bostadsrättslagen (1991:614), som trädde ikraft den 1 juli 1991.
