

Stadgar för bostadsrättsföreningen Tegehöjden 2, Åre.

Föreningens firma och ändamål.

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tegehöjden nr 2, Åre.

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta 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 bostadsrättsinnehavare.

§ 3

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

§ 4

Ordinarie föreningsstämma hålls varje år senast 30 juni.

Räkenskapsår.

§ 5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap.

§ 6

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen, om ej annat följer av 2 kap. bostadsrättslagen.

Inträde i föreningen skall beviljas den/dem som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen.

Inträde i föreningen kan även beviljas den/dem som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus.

§ 7

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

Avgifter

§ 8

För lägenhet 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 ock för de i §9 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till bostadsrätternas lägenhetsyta.

Årsavgift skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Överlåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen till maximalt 2,5 % av gällande basbelopp.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av gällande basbelopp.

Avsättning och användning av årsvinst.

§ 9

Avsättning för föreningen åvilande underhållsskyldighet skall göras årligen, senast f.o.m. det verksamhetsår som infaller närmast efter det föreningens samtliga hus blivit färdigställda. Avsättning skall ske med ett belopp motsvarande minst 0.3% av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer.

§ 10

Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter samt högst fem suppleanter. Ordinarie ledamöter väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden av två år, med ett års förskjutning av halva antalet ledamöter eller närmast därtill, intill nästa ordinarie stämma hållits. Suppleanter väljes på ett år.

§ 11

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutförför, när vid sammanträden närvarande antalet ledamöter 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 beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 12

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.

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisningen, 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.

att i samband med kallelse till ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 16

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

§ 17

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.

Föreningsstämma

§ 18

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl därtill och skall därjämte av styrelsen utlysas, då revisorn eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen så begär hos styrelsen med angivande av ändamål.

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 senast två veckor före stämma.

Ordinarie föreningsstämma skall besluta om på vilken ort nästa års ordinarie föreningsstämma skall hållas. Fattar stämman inget beslut härom skall stämma hållas i Stockholm.

§ 19

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

§ 20

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av sekreterare för stämman.
- d) Val av justeringsmän tillika rösträknare.
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- g) Föredragning av revisionsberättelse.
- h) Fastställande av resultat- och balansräkning.
- i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelse.
- j) Fråga om användandet av vinst eller täckande av förlust.
- k) Fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Fråga om arvode, rese- och traktamentsersättningar till styrelse och revisorer.
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Val av revisor och revisorssuppleant.
- o) Fråga om tillsättande av valberedning.
- p) Fråga om var nästa års föreningsstämma skall hållas.
- q) Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

På extra föreningsstämma, skall utöver ärenden enligt pkt a – e ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 21

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

§ 22

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. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden. Stämmofrågor - bl. a. fråga om ändring av dessa stadgar - som för giltighet fordrar särskild röstövertikt behandlas i 9 kap § 16, 19 och 23 i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt.

§ 23

Bostadsrätt upplåts 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 uttas, skall även den redovisas i upplåtelsehandlingen.

§ 24

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.

§ 25

Den till vilken bostadsrätt övergått, får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka, får inträde i föreningen vägras maken/makan endast då maken/makan inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken/makan uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren eller till dennes föräldrar, barn eller syskon.

§ 26

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.

§ 27

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelsen ska inom en månad från dagen för överlåtelsen tillställas styrelsen tillsammans med ansökan om utrespektive inträde i föreningen. Vid godkännande av överlåtelsen skall styrelsen bekräfta till överlåtaren och förvärvaren samt notera detta förändrade medlemskap i medlems- och lägenhetsförteckningen.

Avsägelse av bostadsrätt.

§ 28

Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåtits, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligt till styrelsen. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid månads- skifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månads- skifte som angivits i denna. Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen inte skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala grundavgift eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

§ 29

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda desamma. Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt underhåll av fastigheter, lägenheter samt utrustning exklusive kyl/frys och spis. Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

§ 30

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

- 1) ingrepp i en bärande konstruktion.
- 2) ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, el eller vatten.
- 3) annan väsentlig förändring av lägenheten.

§ 31

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt.

Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de regler och föreskrifter som föreningen meddelar.

§ 32

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

§ 33

Bostadsrättshavaren som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om styrelsen lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

§ 34

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

§ 35

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 används i strid med 7 kap. § 6 eller 8 i bostadsrättslagen.
- 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 bidrager till att ohyran sprides 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 7 kap. § 9 i bostadsrättslagen skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
- 6) om i strid med 7 kap. § 13 i bostadsrättslagen tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.

7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlige vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

8) om lägenheten helt eller delvis 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 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 låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadsrättslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

§ 36

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap § 29 i bostadsrättslagen. Uppstår överskott, skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till de grundavgifter, som ursprungligen inbetalats.

§ 37

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

Dessa reviderade stadgar antogs på stämma 2004-05-01

Och stadfästes vid stämma

.....
Ulf Odenhammar

.....
P-O Rönnlycke

.....
Reinhold Järpling

.....
Sten Nykvist

.....
Sven-Olof Johansson