

STADGAR
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

UTSIKTEN

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att anskaffa och förvalta hus i Åre kommun och åt medlemmarna upplåta lägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid.

§ 2

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen **UTSIKTEN**.
Föreningens styrelse har sitt säte i Åre kommun.

§ 3

Upplåtelser och utövande av bostadsrätt sker på villkor som anges i allmän lag samt i föreningens ekonomiska plan och stadgar. Medlem som innehar bostadsrätt benämns bostadsrättshavare.

§ 4

Medlems bostadsrätt avser den lägenhet med tillhörande utrymmen och utrustning, i fortsättningen kallad enbart lägenhet, som anges i upplåtelseavtalet.

MEDLEMSKAP

§ 5

Medlem i bostadsrättsföreningen är personer som förvärvat bostadsrätt eller del av bostadsrätt i föreningen eller tillhör sådan persons familjehushåll och vunnit inträde i föreningen.

§ 6

Fråga om antagande av medlem i föreningen avgörs av styrelsen.

Medlem vars medlemskap grundas på anknytning till viss bostadsrätt, utträder som medlem om nämnda anknytning upphör, såvida inte annat bestäms av styrelsen.

Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras inträde i föreningen utom i det fall bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sambor.

Föreningen får inte vägra medlemskap i föreningen för den som genom bodelning, arv och testamente förvärvar bostadsrätt.

§ 7

Medlemskap i föreningen skall sökas skriftligen enligt föreningens anvisningar. Av ansökan skall framgå om det sökta medlemskapet anknyter till bestämd bostadsrätt. Medlemmar som har en bostadsrätt gemensamt har endast en röst. Av ansökan skall framgå vem som ska inneha rätt att rösta samt vem föreningen skall kontakta i ärenden som rör bostadsrätten.

Minst tretton av bostadsrätterna ska innehavas av fysiska personer.

AVGIFTER

§ 8

Avgifter till föreningen skall för alla lägenheter stå i proportion till lägenheternas relativa nyttjandevärde (tidigare grundavgifter) vilket anges av andelstalet som för de övre åtta lägenheterna är 0.06535 och för de undre åtta lägenheterna är 0,05965.

§ 9

Årsavgiften fastställs av styrelsen och fördelas på bostadsrättshavarna enligt paragraf åtta. Årsavgiften avvägs så att den kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Med föreningens kostnader avses, dels sådana som uppkommer i anslutning till ägandet och förvaltandet av föreningens egendom, dels sådana som uppkommer i föreningens egen verksamhet för medlemmar.

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala hela årsavgiften före 1 april.

I fall genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på vissa lägenheter har styrelsen rätt att besluta om kostnader genom särskild debitering.

FONDER

§ 10

Föreningens underhållsfond bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplanering.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till underhållsfonden.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 11

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter skötes på ett tillfredställande sätt.

Styrelsen skall i sitt arbete lösa frågor i samband med boendet och skötseln av föreningens egendom.

Styrelsen består, förutom av ordförande, av fyra ledamöter och två suppleanter. Mandattiden för ordförande är ett år och för de övriga två år.

Två ledamöter väljs vid varje ordinarie föreningsstämma.

§ 12

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av dess ledamöter är närvarande. För beslut fordras att minst tre av de närvarande ledamöterna är ense om beslutet.

Styrelsen kan utse särskilt utskott att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter.

§ 13

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet eller av två styrelsemedlemmar i förening.

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

§ 14

Styrelsen eller annan företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt eller företaga rivning av byggnad tillhörig föreningen.

§ 15

Styrelsen skall fortlöpande företa besiktning av föreningens egendom och i en årsredovisning avge redogörelse för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Föreningens verksamhets- och räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 16

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma en revisor och en revisorsuppleant. Revisorn bör vara godkänd. Styrelsen ska till revisorerna avlämna årsredovisningen sju veckor före föreningsstämma.

§ 17

Revisorn skall granska föreningens redovisning enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och yttra sig angående fastställelse av resultat- och balansräkning, till- eller avstyrkande av ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

§ 18

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast fyra veckor efter det styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisningen, dock senast tre veckor före årsstämman.

Har revisorn i sin berättelse riktat anmärkning mot styrelsen, skall denna avge förklaring till stämman.

§ 19

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelse och underlagen till övriga frågor skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämma, som ska behandla dessa ärenden. Handlingarna ska på begäran skickas till medlem och vara framlagda på stämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 20

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen senast sex månader efter verksamhetsårets slut, dock tidigast fjorton dagar efter det att revisorn avlämnat sin berättelse. Tid och plats härför bestämmes av styrelsen. Vid extraordinära omständigheter får stämman hållas på annan ort i Sverige än i Åre kommun.

Extra stämma hålles då styrelsen eller revisorn finner omständigheter föreligga eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt av styrelsen om extra stämma.

§ 21

Fullmakt kan ges annan medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och föreligga vid fastställandet av röstlängden. Medlem kan ha två fullmakter.

§ 22

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden alltid upptas till behandling:

- a) val av ordförande för stämman
- b) val av sekreterare för stämman och två justeringsmän
- c) förteckna de närvarande medlemmarna samt fastställa röstlängd
- d) fråga om kallelse till stämman skett stadgeenligt
- e) styrelsens årsredovisning
- f) revisorns berättelse och styrelsens eventuella yttrande
- g) fastställande av resultaträkning och balansräkning
- h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- i) fråga om hur överskott skall disponeras eller underskott skall täckas
- j) fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämma och av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisor
- k) fråga om arvode till styrelse och andra funktionärer
- l) val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- m) val av revisor och suppleant
- n) övriga frågor som stadgeenligt inkommit till styrelsen

Vid extra föreningsstämma skall a) till d) alltid upptas till behandling. Därutöver skall de ärenden som stämman utlysts för och vilka angivits i kallelsen behandlas.

§ 23

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall ske tidigast sex och senast två veckor före stämman genom skriftligt meddelande till medlemmarna per brev eller elektronisk post. Därvid skall genom hänvisning till paragraf 22 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall upptas till behandling på stämman. Om förslag till ändring av stadgarna föreligger skall förslaget till huvudsaklig del återges i kallelsen och förslaget i sin helhet vara tillgängligt två veckor före stämman.

Styrelse, revisor och dess suppleant skall kallas personligen eller genom skriftlig kallelse per brev.

Motioner skall vara styrelsen tillhanda sex veckor före föreningsstämman. Kallelse till extra föreningsstämma skall ske som för ordinarie föreningsstämma.

Även andra meddelanden till medlemmarna skall ske skriftligen per brev eller elektronisk post.

§ 24

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll, eller annan person med anknytning till föreningen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 25

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Om inte upplåtelseavtalet säger annat skall till lägenheten anses höra alla de utrymmen och nyttigheter som står till bostadsrättshavarens förfogande. Denne svarar därvid för reparationer och underhåll i lägenheten och av insidan av ytterdörrar samt byte av glas i dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller är gäst hos honom eller utför arbete i lägenheten för hans räkning.

Ansvar för brandskada som vållats av annan än bostadsrättshavaren, men som bostadsrättshavaren enligt ovan står ansvar för, gäller endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iakttaga.

Även andra skador skall ersättas av bostadsrättshavaren om han varit vållande eller brustit i den omsorg och tillsyn han bort vidtaga.

§ 26

Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten och dess gemensamma utrymmen i den omfattning denna skyldighet inte åvilar respektive bostadsrättshavare enligt paragraf 25.

Föreningen svarar också för underhåll och reparation av de fasta anordningarna för lägenheternas tillförsel av elektricitet och vatten. Föreningen svarar för underhåll av fönsterbågar och karmar.

I det fall skada på lägenhet uppkommit och det på skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättshavaren inte själv brustit i omvårdnad, skall föreningen bestrida kostnaderna. Föreningen skall även ersätta bostadsrättshavarens lösöre till den del den inte täcks av bostadsrättshavarens försäkring. Lösöret ersätts med återköpskostnaden för de lösören som återanskaffas. Lösöre som inte återanskaffas värderas till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

§ 27

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens medgivande företa avsevärd förändring i lägenheten. Ingrepp i vattensystem och elsystem ska utföras av legitimerad yrkesman.

Om lägenheten av bostadsrättshavare tillförs extra utrustning, inventarier eller annat, ansvarar han för de merkostnader föreningen i egenskap av fastighetens ägare därigenom drabbas av.

§ 28

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som åligger honom själv även iakttages av dem som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som utför arbete i lägenheten.

§ 29

Föreningen har efter tillsägelse senast tre vardagar i förväg rätt att erhålla tillträde till lägenhet för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Vid brådskande fall har föreningen rätt att erhålla tillträde till lägenheten utan att iakttaga ovan angivna tre dagars frist.

§ 30

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem.

§ 31

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

§ 32

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda, om sådan avvikelse är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

Om ingenting annat överenskommes svarar bostadsrättshavaren för kostnader för lägenhetens iordningsställande för annat ändamål samt för kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter liksom för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten.

HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTAL

§ 33

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 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 paragraf 30 eller paragraf 31
4. om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtes i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren underlåter att underrätta styrelsen om förekomsten av ohyra och därmed bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
5. om fastigheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter de av föreningen beslutade ordningsreglerna

6. om bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3, 5 och 6 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

§ 34

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i paragraf 33 första stycket 1 på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolv vardagar från uppsägningen.

I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 35

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i paragraf 33 första stycket 1 eller 4 – 5, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av paragraf 34. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan än i paragraf 33 angiven anledning, får han kvarbo till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 36

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i paragraf 33, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Vad som återstår tillfaller denne.

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 37

Bostadsrättshavare som vill överlåta sin bostadsrätt skall inlämna skriftlig anmälan härom till bostadsrättsföreningen med angivande av köpare och överlåtelседag.

§ 38

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 fem år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten förvärvats genom bodelning, arv eller på annat sätt övergått till någon, som inte får vägras inträde i föreningen och sökt medlemskap.

Iakttas inte tid som angivits i anmaning, får föreningen försälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

GILTIGHET AV BESLUT OCH FÖRENINGENS UPPLÖSANDE

§ 39

För giltighet av beslut på föreningsstämma gäller i bostadsrättslagen angivna regler. Med de begränsningar som där anges äger således ändring av dessa stadgar giltighet om alla röstberättigade medlemmar då är ense, eller om samma beslut fattats vid två på varandra följande föreningsstämmor och beslutet på den senare fattats med två tredjedelars majoritet.

§ 40

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till grundavgifterna, d.v.s. till andelstalen enligt paragraf 8.

Ovanstående stadgar har av bostadsrättsföreningen UTSIKTEN blivit antagna vid konstituerande sammanträde den 27 februari 1987.

Stadgarna har reviderats vid föreningsstämmorna

- (1) den 10 augusti och den 7 september 1992.
- (2) den 10 april 1999 och den 29 april 2000.
- (3) den 7 juni 2020 varvid samtliga medlemmar varit ense.

Utöver dessa stadgar och oavsett innehållet i dem gäller svensk lag.

Bostadsrättslag (1991:614) med ändringar.

I denna lag anges i 1 kap. 1 § att en bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och att

Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar tillämpas på bostadsrättsföreningar i den utsträckning som anges i denna lag.