

Brf. FLAGGAN
Kaptensgatan, UMEÅ

2014100606885

Bostadsrättsföreningen Flaggan, Kaptensgatan Umeå

STADGAR

§ 1 – 27

BESLUTADE AV FÖRENINGSTÄMMAN

reviderade den 12 juni 2014 och den 25 september 2014

Stadgar för Bostadsrättsföreningen FLAGGAN Umeå

§ 1. Föreningens firma och ändamål

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Flaggan, har till ändamål att genom förvärv och förvaltning av fast egendom i Umeå, till medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Den rätt inom förvaltningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt, och medlem som innehar bostadsrätt benämnes bostadsrättsinnehavare.

§ 2. Medlemskap

Föreningens medlemmar skall utgöras av personer, vilka vunnit inträde i enlighet med § 3.

§ 3. Inträde i föreningen

Inträde i föreningen kan endast fås av person som förvärvar bostadsrätt i föreningens hus, samt har för avsikt att nyttja den för eget permanentboende. Ansökan om medlemskap skall göras skriftligen. Medlemmar antas av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen begära kreditupplysning avseende sökanden. Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund.

§ 4. Avgifter

För person som fullgjort stadgan i § 3 gäller följande villkor för utövandet av denna bostadsrätt:

- a) årsavgiften skall betalas vid av styrelsen beslutade tidpunkter. Årsavgiften avvägs så, att den med hänsyn till lägenhetens andelsvärde kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av:
- b) ränta och amortering
- c) övriga omkostnader för egendomens drift och förvaltning.

Förutom här ovan stadgade avgifter har föreningen rätt att på föreningsstämma med 2/3 majoritet besluta om uttaxering från samtliga medlemmar för bestridande av utgifter för egendomens vård och förbättring, enligt § 25.

§ 5. Överlåtelse av bostadsrätt.

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 bo i bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död, eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Vid överlåtelse av bostadsrätt fordras godkännande av maka/make eller sambo.

§ 6. Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen finner angivna skäl för uthyrningen skäligen och ger sitt samtycke. Tillståndet skall vara tidsbegränsat. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor. Exempel på beaktansvärda skäl är: Hög ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort och prov-boende i samboförhållande.

Ansökan om andrahandsuthyrning skall ske skriftligen till styrelsen. Styrelsen kan neka uthyrning i andra hand vid t ex rena spekulationsköp, där man själv aldrig flyttar in och heller inte har för avsikt att göra det. Det är också så att de beaktansvärda skälen blir svagare ju längre tid som bostadsrätten hyrs ut.

Enbart en vilja att tillgodogöra sig en hyra för lägenheten ska inte utgöra skäl att upplåta den i andra hand.

Bostadsrättsföreningen tar ut en avgift av dig som hyr ut i andra hand. Avgiften är 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om bostadsrätten upplåts under del av år, beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som bostadsrätten är upplåten.

§ 7. Avsägelse av bostadsrätt.

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom blir fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

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

§ 8. Styrelse och revisorer.

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse bestående av minst fem och högst sju ledamöter. Bostadsrättsföreningens val av styrelseledamöter sker vid ordinarie föreningsstämma.

Dessutom utses minst två och högst fyra suppleanter. Bostadsrättsföreningens val av suppleanter sker vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelseledamöter och suppleanter utses för en tid av två år. Efter ett år avgår minst hälften av de valda ledamöterna och suppleanterna.

Avgående ledamöter och suppleanter skall kunna återväljas.

§ 9. Konstituering och firmatecknade.

Ledamöter och suppleanter till styrelse föreslås av en valkommitté. Förslaget föreläggs årsstämman för beslut. I styrelsen skall ingå bl a ordförande och sekreterare. Ordförande väljs direkt av årsstämman för ett år i taget. Styrelsen i övrigt konstituerar sig själv.

Styrelsen utser inom sig tre firmatecknare, varav två i förening tecknar föreningens firma.

Alla styrelseledamöter skall skriftligen kallas till styrelsens sammanträden.
Kallelsen skall innehålla uppgift om förekommande ärenden som skall behandlas

Beslutförhet.

Styrelsen är beslutsför, när minst hälften av dess medlemmar är närvarande.
Om mindre än fem ledamöter är närvarande skall tre vara ense om beslutet.
Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig
och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordförande.

§ 10. Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för att förenings bokföring ordnas i enlighet med föreskrifterna
i gällande bokföringslag.
Föreningens räkenskaper skall avslutas för kalenderår.

Styrelsen skall senast inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång till
föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande
förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning. Eventuellt överskott i
föreningens verksamhet skall avsättas till fond för planerat underhåll eller
balanseras i ny räkning.

§ 11. Bemyndigande

Styrelsens eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande
avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva, bygga
om eller belåna sådan egendom

§ 12. Besiktning

Styrelsen skall varje år företa besiktning av föreningens egendom och inventering
av övriga tillgångar samt däröver avge redogörelse i sin årsberättelse.

§ 13. Revisorer.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses, för en
tid av ett år, två revisorer samt två suppleanter. Bostadsrättsföreningens val av
revisorer och suppleanter sker vid ordinarie föreningsstämma.

Avgående revisorer eller suppleanter kan återväljas.

Revisorerna åligger:

a) att verkställa årsrevision och däröver avge berättelse, varvid revisorerna skall
tillse att styrelsens beslut ej strider mot allmän lag eller föreningens stadgar och
att föreningens tillgångar inte upptagits över sitt värde.

Revisorerna skall delta i den årliga besiktningen av föreningens egendomar samt
vid inventering av övriga tillgångar.

Revisionen skall vara verkställd och berättelse därutöver inlämnad till styrelsen
inom trettio (30) dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisning till revisorerna.

Av revisorerna gjorda anmärkningar skall styrelsen yttra sig.
Det åligger styrelsen att avge skriftlig förklaring på anmärkningarna till
föreningsstämman. Skrivelsen skall vara utfärdad senast åtta dagar före mötet.

§ 14. Föreningsstämma.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskat behandlat. På extrastämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen

Kallelse till föreningsstämma får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman. Kallelse skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra stämma. Styrelsen distribuerar kallelserna genom utdelning till respektive medlem. Årsmötesprotokollet kan delges via anslag, eller på hemsida. Önskar enskild medlem papperskopia, kan denne ansöka hos styrelsen. Medlemmar som saknar e-post erhåller utdelad papperskopia.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på anslagstavla i respektive entré.

§ 15. Motioner till årsstämman.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall via e-post eller skriftligen sända motionen till styrelsen. Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

§ 16. Ordinarie årsstämma

På ordinarie stämma skall förekomma:

- a) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar
- b) val av ordförande för stämman
- c) val av sekreterare att föra mötesanteckningar
- d) val av justeringsmän
- e) fråga om kallelse behörigen skett
- f) styrelsens förvaltningsberättelse
- g) revisorernas berättelse
- h) fastställande av resultaträkning och balansräkning
- i) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- j) fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- k) fråga om arvoden
- l) ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- m) val av revisorer och suppleanter
- n) val av kommitté för valberedning
- o) övriga i stadgeenlig ordning anmälda ärenden.

Intill dess ordförande blivit utsedd förs ordet på förslag bland de närvarande medlemmarna.

§ 17. Röstberättigande

En medlems röst vid föreningsstämma, en (1) medlem per bostadsrätt, utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall förete i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.
För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 18. Omröstning

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgör ordförande mötesfrågan.

§ 19. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

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

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom, och inte efter uppmaning avhjälpes bristen belastas bostadsrättshavaren själv kostnaden.

Detta innebär att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som förening lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd.

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt. Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt
- ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
- icke bärande innerväggar. Stuckatur.
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten såsom kyl/frys och tvättmaskiner, sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror.
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås, inklusive nycklar. Med undantag för bostadsrättsföreningens enligt sista stycket.
- vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning, samt vara i samma kulör som tidigare..
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster, till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar.
- målning av radiatorer och värmeledningar.

- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
- eldstäder och braskaminer.
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, som inte är ansluten till husets ventilationssystem och därmed ingår i bostadsrättsföreningens underhållsansvar. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- handdukstork som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med (el-handdukstork) som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet.
För egna eller beställda installationer ansvarar bostadsrättsinnehavaren själv.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tapp-vatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

Ingår i upplåtelsen förråd, carport eller annat lägenhetskoment har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavare är skyldig till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för, enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och informationsöverföring som föreningen har försett lägenheten med om ledningarna tjänar fler än en lägenhet. Föreningen svarar även för målning av utifrån synliga delar av fönster.

Skulle ohyra upptäckas inom lägenheten, är innehavaren skyldig att omedelbart göra anmälan till styrelsen, samt hålla lägenheten tillgänglig för inspektion. Bostadsrättshavaren är skyldig att underkasta sin lägenhet sådan desinfektion som anses påkallad. Kostnaden för desinfektionsåtgärder inom lägenheten jämte sådana kostnader som förorsakas genom att bostadsrättshavaren inte kan eller får bebo lägenheten under den tid sådana arbeten pågår, står bostadsrättshavaren själv för.

Förändringar i lägenheten:

Föreningen ansvarar för huset, medlemmen för sin lägenhet. Lagändringar förtydligar vilka ändringar i lägenheten som kräver tillstånd från styrelsen.

Dessa åtgärder kräver styrelsens tillstånd.

- ingrepp på bärande konstruktion.
- ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme el och vatten.
- annan väsentlig förändring av lägenhetens karaktärsdrag, exempelvis ändrad planlösning eller att dess kulturhistoriska värde inte tas tillvara.

Styrelsen får inte vägra ge tillstånd under ovanstående punkter, såvida inte åtgärderna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 20. Nyttjanderätt

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

- a) om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av årsavgift utöver en vecka från det föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodats att fullgöra sin betalningsskyldighet.
- b) om lägenheten nyttjas till annat ändamål än till det den är avsedd.
- c) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd av styrelsen upplåter lägenheten i andra hand.
- d) om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 20 och föreningens ordningsföreskrifter skall iakttas vid lägenhetens begagnande, eller brister i den tillsyn som åligger bostadsrättshavare.
- e) om bostadsrättshavare förvägrar föreningen tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för utövande av arbete som påkallas och inte kan visa giltigt skäl.
- f) om bostadsrättshavare åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Uppsägning skall ske skriftligen eller med vittnen, såvida inte skriftligt erkännande om uppsägning lämnas. Sker uppsägning av anledning som i a, d, eller e, sägs, är bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta.

Hur bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skiljts från lägenheten, skall försäljas föreskrivs i bostadsrättslagen. Då bostadsrätt efter uppsägning försålts, åger föreningen rätt att utesluta förre bostadsrättshavare ur föreningen.

§ 21. Uteslutning

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt, undantag enligt § 21

§ 22. Tvist

Tvist mellan föreningen och dess styrelse eller mellan styrelseledamot och föreningsmedlem som inte kan lösas vid föreningsstämma skall hänskjutas till skiljenämnd för avgörande.

§ 23. Likvidation

Vid likvidation skall föreningens behållna tillgångar skiftas mellan dem som då när likvidationen inträder, innehar bostadsrätt, samt fördelas lika mellan föreningens 54 bostadsrätter.

§ 24. Avgifter

Upplåtelseavgift och pantsättning avgift tas ut efter beslut av den ekonomiska förvaltaren.

§ 25. Underhållsplan.

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet i föreningens hus och budgetera samt besluta om årsavgiftens storlek för att säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

§ 26 Fond för underhåll

Inom föreningen skall bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

Fond för planerat underhåll

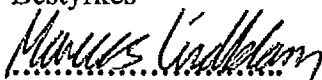
Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som anges i underhållsplan enligt §25 ovan.

§ 27. Lagar & Förfordningar

I allt som ej här ovan stadgats, gäller lagen om ekonomiska föreningar och lagen om bostadsrättsföreningar.

Umeå 2014-06-12

Bestyrkes



Marcus Lindblom
Ordförande



Inga Sikström
Sekreterare

