76203/14

Stadgar för Bostadsrättsförening Fjällängen Ramundberget

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar Feb 2014

Marthin Jönsson Philip Flacké Andreas Mårtensson

§ Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsförening Fjällängen Ramundberget.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsens säte

3 §

För bostadsrättsföreningens styrelse gäller att denna ska ha sitt säte i Åre kommun, Jämtlands län.

Medlemskap

4 §

Fråga om att en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen.

- En kommun eller en lanstingkommun som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen.
- Annan juridisk person än kommun eller lanstingskommun får vägras inträde i föreningen även om de i 2 kap. 3 § bostadsrättslagen angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda.

5 §

När en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer.
inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för föreningens räkning.

Registrerad av Bolagsverket 2014-03-12

6 §
Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap eller begärt samtycke kom in till föreningen, avgöra aktuell fråga.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

7 §
Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

8 §
Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Insats, andelstal och avgifter

9 §
För bostadsrätten utgående insats, årsavgift och andelstal samt i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. För ändringar av bostadsrättens insats, upplåtelseavgift eller utgående andelstal krävs beslut av föreningsstämman.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 48 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.
Styrelsen kan besluta att ersättningen för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning, yta eller andelstal.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för underrättelse av pantsättning.
Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

10 §
Bostadsrätt överlåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen sak ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även den anges.

11 §
Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknade förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex

12 §
Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftlige och skrivas under av säljaren och köparen.

I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande gäller vid byte eller gåva där bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet tillställs styrelsen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

13 §
Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner.
Därutöver svarar bostadsrättshavare för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer,
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten,
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar,
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral, anläggning för ventilation, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster,
- till balkong hörande inglasning jämte balkongen hörande stomme samt till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

14 §
Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

15 §
Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överenskommelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

5. **om** bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåts till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen

månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

16 §

Företräde för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svara för. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

17 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten, eller mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal; utan skriftligt tillstånd från styrelsen.

18 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand genom egen eller bokningsföretags försorg. Vid sådan upplåtelse/uthyrning ansvarar bostadsrättshavaren för ev. men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen, därutöver ansvarar bostadsrättshavaren för ev. myndighetskrav och kostnader förknippat med sådan uthyrning.
Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämden lämnar tillåtelse till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren han beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd kan begränsas till viss tid och förses med villkor.

19 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i förening.

20 §

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

21 §

Hinder och men i nyttjanderätten eller andra olägenheter som beror på fel under entreprenad- och eller garantitiden liksom åtgärdande av dessa fel samt de olägenheter som föreligger för bostadsrättshavarens nyttjande under arbetsperioden till dess utbyggnad av arbetsområdet i sin helhet avslutas ersätts inte.

22 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan, enligt bostadsrättslagens bestämmelser, förverkas bland annat:

1. **om** bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anammat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två veckor från förfallodagen,
2. **om** bostadsrättshavaren upplåter lägenheten i andra hand i strid mot stadgarna,
3. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
4. **om** lägenheten används för annat ändamål än det avsedda, om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
6. **om** bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som förening meddelar,
7. **om** bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. **om** bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. **om** lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

23 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavare att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

24 §

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

25 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen.
Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som avgetts.

26 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljning får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelsen

27 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.
Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem även make, sambo eller registrerad partner till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Slutfinansiering har skett när samtliga i de ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.
Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

28 §
Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i föreningen.

29 §
Vid styrelsens sammanträde ska protokoll föras, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

30 §
Styrelsen konstituerar sig själv och är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av samtliga ledamöter.
Som styrelsens beslut gäller den mening som för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande.
För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

31 §
Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte häller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.
Styrelsen får dock inteckna och belåna egendom eller tomträtt.

32 §
Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har till att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

33 §
Det åligger styrelsen:

Att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under räkenskapsåret (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
Att upprätta budget och fastställa årsavgifter för de kommande räkenskapsåret,
Att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter och i mån av behov upprätta underhållsplan samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
Att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelses ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.

Därtill ska styrelsen senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillsätta medlämmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Räkenskaper och revision

34 §
Förenings räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning.

35 §
Revisorerna ska vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter.

36 §
Revisorerna ska verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämma.

37 §
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

Föreningsstämma

38 §
Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman.

Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.
Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

39 §
Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

40 §
Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

41 §
Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättiga skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärendet som önskas behandlat på stämman.

42 §

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Godkännande av dagordningen
5. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorsuppleant
17. Val av valberedning om behov härför föreligger
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmält ärende
19. Avslutande

43 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

44 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.
Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

45 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlems barn, make, sambo, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan medlem får vara ombud.
Ombudet får inte företräda fler än en medlem och ska kunna uppvisa en skriftlig och dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

46 §

Medlem eller ombud får medföra högst ett biträde vid föreningsstämma. Biträde får inte rösta, dock ska biträde antecknas i röstlängden vid föreningsstämma. Endast medlemmens barn, make, sambo, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan medlem får vara biträde.

47 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder.
Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigande påkallar sluten omröstning.
Vid val anses den vald som har fått flest röster och vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.
För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Fonder och avskrivningar

48 §

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan till fond för yttre underhåll, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört.

Föreningen skall göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna.

Uppstår bokföringsmässiga överskott på föreningens verksamhet avsätts beloppet till dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

Övriga meddelande

49 §

Övriga meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

Övriga bestämmelser

50 §

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser och eventuella upplåtelseavgifter.
Om föreningsstämman besluter att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenhetens årsavgift för det senaste räkenskapsåret.

51 §

Oaktat reglerna i § 4 får sådan juridisk eller fysisk person som, enligt med föreningen ingånget avtal, har skyldighet/rättighet att förvärva bostadsrätter och eller har lämnat inköpsgaranti för osålda bostadsrätter ej vägras inträde i föreningen. Detsamma gäller sådan fysisk eller juridisk person som denne anvisar.

52 §

Intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter slutfinansiering av föreningens hus genomförts samt utbetalning av föreningens första räntebidrag skett, förbehåller sig styrelsen i samråd med entreprenör besluta om:

- Placering av trummor, schakt, luftning, slitsar och övriga installationer som sker för att uppfylla myndighets- och funktionskrav.
- Mindre ändringar i både utformning och planlösning.

Därmed kan viss inskränkning av bostadsrättslägenheten, tomt, förråd och parkering liksom andra utrymmen och platser ske, vilka inte finns redovisade på ritning, prospekt eller andra handlingar och ersättning härför utgår ej till bostadsrättshavare.

53 §

Bostadsrättshavare är skyldig att tillhandahålla reservnyckel till styrelse eller till av styrelsen anvisad entreprenör för utförande av sådana arbeten som omfattas av det entreprenadavtal som har ingåtts mellan föreningen och entreprenören.

54 §

Kallelse som skett i strid med vad som gäller enligt § 38 första stycket och eller punkt 3 eller 4 får den rättsföljden att de beslut som fattas och direkt berör de personer som omfattas av § 38 punkt 3 och eller 4 är ogiltiga och utgör en nullitet utan att part behöver klandras.

För de frågeställningar som inte regleras i enlighet med dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.