

F. Stadgar för Bostadsrättsföreningen Bergssmycket med org.nr 769614-2392.

Stadgarna är antagna den 12 april 2006, ändrade den 6 november 2008.

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är bostadsrättsföreningen Bergssmycket.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. En medlems rätt i föreningen, pga en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Norrtälje kommun, Stockholms län.

§ 4 Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt¹

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren har för avsikt att hyra ut i andra hand avslås ansökan om medlemskap. Om förvärvaren avser att låta närstående (t.ex. förälder eller egna barn) nyttja bostadsrätten kan medlemskap beviljas om det inte medför väsentlig nackdel för föreningen. Oavsett vem som nyttjar bostadsrätten svarar förvärvaren för samtliga förpliktelser gentemot föreningen.

Den som har förvärvat en *andel* i bostadsrätt får vägras medlemskap om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagar om gemensamma hem ska tillämpas. Om förvärvaren är en *juridisk person* skall ansökan om medlemskap avslås. Medlemskap får inte vägras pga. ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religiös övertygelse eller sexuell läggning.

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in endast om han/hon godtagits som medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts eller övergått till inte antas som medlem i föreningen.

Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

§ 5 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen lämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning samt förvaltningsberättelse.

¹ Införd 2008-06-11, Extra Stämma

§ 6 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före föreningsstämma, senast två veckor före ordinarie föreningsstämma samt senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller medelst postat brev. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på plats inom föreningens fastighet eller medelst postat brev.

§ 7 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman samt anmälan av stämмоordförandens val av stämmans protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
7. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och eventuella revisorssuppleanter
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämma enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

§ 8 Medlemsröst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems röst vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdande enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 9 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 10 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 11 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till andelstalen, kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättningar till fonder. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för lägenhetens hushållsel och bredbandsanslutning samt till föreningen erlagga särskild avgift för garage- och parkeringsplats. Årsavgiften och övriga avgifter skall vara å föreningens konto månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, gemensam elström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning alt. lägenhetsyta. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och andra avgifter så att föreningens ekonomi inte äventyras.

§ 12 Övriga avgifter

Föreningen kan ta upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgiften är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring (1962:381).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätten får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfond.

§ 14 Bostadsrättshavares ansvar

Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhöriga övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark om sådan ingår i upplåtelsen. Denne är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen ansvarar i övrigt för husets och markens underhåll.

Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för underhållsmålning av innersidan av fönstrens bågar och karmar men inte för underhållsmålning utifrån synliga delar av yttersidan av fönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än underhållsmålning av radiatorer, anordningar för vatten och avlopp, värme, elektricitet samt ventilation som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren ansvarar inte för reparationer av ledningar för vatten och avlopp, värme, elektricitet samt ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer pga. brand och vattenskada ansvarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet, oaktsamhet eller genom försummelse av någon som tillhör dennes hushåll eller gästar denne eller av någon annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som noterats endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ska ansvara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens byggnad som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 15 Förändringar i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändra i befintliga ledningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 16 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 17 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.