

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MYNTET

FÖRENINGENS FIRMANAMN OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är: Bostadsrättsföreningen Myntet
Styrelsen har sitt säte i Norbergs kommun.
Organisationsnummer: 779000-0777

2 § FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att på bästa sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen ska i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar sådan kallas bostadsrättsinnehavare.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

3§ Överlåtelse och medlemskap

När en bostadsrätt överläts till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i bostadsrättsföreningen.

4§ Allmänna bestämmelser

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, senast inom 2 veckor från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Medlemskap i föreningen kan beviljas för fysisk person, och juridisk 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 bostadsrättsinnehavare. Medlemskap får inte, enligt lag, vägras av diskriminerande grund såsom etniskt ursprung, nationalitet, hudfärg, religion, övertygelse, sexuell läggning, samt inte baserat på enbart inkomst/förmögenhet.

Om det på goda grunder kan antas att förvärvaren inte för egen del permanent ska bosätta sig i bostadsrättilägenheten, så har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Make/närstående får inte vägras inträde

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras medlemskap i föreningen. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättsinnehavaren.

5§ INSATSER OCH ÅRSavgIFTER

Insatser och årsavgifter fastställs av styrelsen. Om en insats ska ändras måste alltid beslut om detta fattas på föreningsstämman.

Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat via stämmobeslut.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Stämman kan besluta att en del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

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

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning. Avgiften beslutas av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive för underrättelse av pantsättning. Överlåtelseavgiften skall erläggas av säljaren och pantsättningsavgift av köparen.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbelopp. Avser upplåtelsen del av år skall avgiften tas ut utifrån antal månader lägenheten är uthyrd.

Beslut om ändrade insatser, årsavgifter och övriga avgifter ska snarast skriftligen och personligen meddelas bostadsinnehavaren.

Betalningsförpliktelse

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen.

När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser

FÖRENINGENS RÄKENSKAPSÅR, STYRELSE OCH REVISION

6 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar den 1 september till den 31 augusti.

7 § Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst tre suppleanter. Styrelsens ledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie stämma.

Till styrelseledamöter och suppleanter kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående och som tillhör medlems hushåll och är bosatt i föreningens hus.

Om medlem är juridisk person kan dess företrädare väljas.

Personer som är underårig, försatt i konkurs eller har förvaltare kan inte väljas

Styrelsen skall inom sig utse ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ordförande i förening med en styrelseledamot

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och heller riva eller företa väsentliga till eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

8 § Revisorer

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.

Föreningsstämma

9 § Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av 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 revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om 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. Fastställande av budget för nästföljande år
11. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas

12. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
13. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
14. val av valberedning
15. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

10 § Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. 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 att anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet kallelse eller delges till 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.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

11 § Medlems röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare 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, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

12 § FÖRENINGENS FONDER

Inom föreningen ska det bildas en fond för ett yttre underhåll.

Alternativ 1

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp utifrån vad som frångår av underhållsplanen, dock med en summa som **minst** motsvarar ett belopp motsvarande 1 % av fastighetens taxeringsvärde

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Fond för inre reparationer som är knuten till respektive lägenhet skall årligen tillföras en avsättning uppgående till minst 0,3 av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen beslutar årligen om avsättningens storlek.

Fonden disponeras av bostadsrättsinnehavaren för åtgärder för reparation och underhåll inom dennes lägenhet.

13§ FASTIGHETENS UNDERHÅLL

Styrelsen svarar för att föreningens fastighet (byggnader och markområden) är väl underhållna och hålls i gott skick.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet för föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och därigenom säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Styrelsen ska även föra en tydlig förteckning över de underhållsåtgärder som utförts, vem som utfört arbetet samt kostnaden för detta.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARENS RÄTTIGHETER & SKYLDIGHETER**14§ Bostadsrättsinnehavarens reparations – och underhållsansvar**

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten, jämte tillhörande utrymmen i gott skick (enl. Brl § 36 stycke 1 och 2) och svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenhetens underhåll och reparationer
Omfattar bl.a.:

- . Egna installationer.
- . Icke bärande innerväggar, stuckatur.
- . Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt.
- . Renovering och underhåll i lägenhetens badrum och våtrum utförs enligt gällande norm.
- . Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, disk- och tvättmaskin.
- . Lägenhetens inredningar med tillhörande karm, sockel, lister, foder, tätningslister, låsanordning inklusive nycklar m.m.
Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida.
Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
- Fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, fönsterkarm, m.m., samt målning.
Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning och underhåll av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
- . Målning av radiatorer och värmeledningar.
- . Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås, samt klämringen runt golvbrunnen.
- . El och vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningsventiler och vattenledning till inredning som disk- tvättmaskin.
- . Ledningar för vatten, avlopp, elektricitet, och anordningar för informationsöverföring till de delar som är synliga i lägenheten och som betjänar endast den aktuella lägenheten.
- . Säkringskåp (gruppcentral) och därifrån utgående synliga elledningar lägenheten, strömbrytare, eluttag och fasta armaturer.
- . Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa och ventilationsfläkt.

Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

De åtgärder bostadsrättsinnehavaren vidtar i lägenheten ska utföras fackmannamässigt.

Bostadsrättsinnehavaren ska följa de anvisningar som föreningen skriftligt lämnat till alla medlemmar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordningar för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med ska i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen om ändring av lägenhet.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong samt för sin parkeringsplats.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskompement har bostadsrättsinnehavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Parabolantennar eller annan utrustning får inte fästas på sådant sätt att någon del sticker ut utanför fasad eller balkong.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning och ledningar som föreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Bostadsrättslagen och föreningslagen innehåller detaljerade bestämmelser om begränsningar i bostadsrättsinnehavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. Egen vårdslöshet eller försummelse, eller
 2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättsinnehavarens räkning.
- För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättsinnehavaren själv är dock bostadsrättsinnehavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

15 § Bostadsrättsföreningens reparations- och underhållsansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för reparation och underhåll av ledningar för avlopp, värme, el, vatten och ventilation samt anordningar för informationsöverföring som inte är synliga i lägenheten och föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll och reparation av radiatorer (med reglage) och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsföreningen svarar även bl.a. för:

- . Målning av utifrån synliga delar av yttersida av ytterdörr och ytterfönster. Detsamma gäller för balkongdörr.
- . Vädringsfilter (för ventilationen).
- . Armatyr för vatten (blandare, dusch, m.m. duschmunstycke) inklusive packning
- . Avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning samt golvbrunn. Detta gäller förutsatt att enskild medlem använder standardblandare och standardkopplingar. Förening svarar inte för exklusiva blandare och dess tillbehör.

Brandvarnare, det är dock bostadsrättsinnehavarens ansvar att kontrollera den och förse den med batterier.

. Köksfläkt/spiskåpa som utgör del av husets ventilation och som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för läckage som sker på tappvattenledningar. Dock inte där bostadsrättsinnehavaren anses vara vållande genom försumlighet eller vårdslöshet. Föreningen svarar via styrelsen för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

16 § Föreningens rätt att avhjälpa brister i lägenheten

Föreningen har rätt att gå in och avhjälpa brister i en bostadsrätt som medlem ansvarar för, och på medlemmens bekostnad om denne försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom, och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättsinnehavaren ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma, med enkel majoritet, och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse ska ske till sedvanlig standard, men bostadsrättshavaren kan genom att betala mellanskillnaden få en bättre standard.

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsinnehavare för lägenhetsutrustning (t.ex. kakel i badrum) eller personligt lösöre ska ersättning beräknas enligt kostnad för att återställa det som skadats till den standard som fanns före skadan.

17§ Ändamål med lägenheten

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än för sitt permanenta boende.

AVHYSNING OCH FÖRVERKAD NYTTJANDE RÄTT

18 § Grunder för avhysning

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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 om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottslig förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

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

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

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådan brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

19§ Försäkring

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som omfattar det underhålls – och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

20§ Förändring i lägenhet

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

21§ Ansökan om andrahandsuthyrning

Vid andrahandsuthyrning ska en skriftlig ansökan ges in till styrelsen/förvaltaren styrelsen provar därefter grunden till andrahandsuthyrningen.

22 § Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättsinnehavare får avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelsen ska göras skriftligen till styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senaste månadsskifte som angetts i denna.

23§ Föreningens register

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning.

För att föra register med personuppgifter krävs i vissa fall tillstånd enligt lagen om personuppgifter, PUL.

24 § FÖRENINGENS UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

25 § ÖVRIGA FRÅGOR

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Dessa stadgar har antagits vid ordinarie stämman8/12...2014 och extra stämman ...8/2 2015