

Stadgar

för

Brf Syrsan 4

Eskilstuna

20060824 registrerat
företag eller stiftelse av
Eskilstuna kommun

Barbro Lellund

Org. Nr 718000 - 3399

STADGAR
för Bostadsrättsföreningen Syrsan 4
Org. Nr.718000 - 3399

§ 1 Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Syrsan 4.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätts-havare.

Styrelsen har sitt säte i Eskilstuna.

§ 2 Allmänna bestämmelser om medlemskap

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

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för prövning har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att han kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 3 Överlåtelse av bostadsrätt

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

§ 4 Ogiltighet vid vägrat medlemskap

Om den som en bostadsrätt övergått till vägras inträde i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen.

Har i dessa fall förvärvare vägrats inträde i föreningen skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 6 kap 1§ andra stycket bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal

Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder

Årsavgift betalas i förskott, betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

Särskild debitering

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area.

Styrelsen fastställer även hyra för garageplatser

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut som betalas av den överlåtande bostadsrättshavaren och uppgår till högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Övriga avgifter

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

§ 8 Andelstal

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal skall alltid beslutas av föreningsstämman. Om beslutet innebär ändring av något andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst 3/4 av de röstande på stämman har gått med på beslutet.

§ 9 Underhållsplan

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter. Styrelsen skall årligen följa upp underhållsplanen samt tillse att föreningens fastigheter med tillhörande byggnader besiktas i lämplig omfattning.

§ 10 Fonder

Inom föreningen skall det finnas en fond för föreningens fastighetsunderhåll samt en dispositionsfond. Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 9.

§ 12 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december

Styrelsen skall senast inom fyra månader från varje räkenskapsårs utgång till revisorerna avlämna årsredovisning bestående av resultat-, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 13 Revisorer

Två revisorer och en revisorssuppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma. En revisor bör vara auktoriserad revisor.

Till revisor kan utses även ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Revisorerna skall i den omfattning som följer av god revisionsred granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna skall följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionsred.

Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision skall vara verkställd och revisionsberättelse avgiven senast den 31 maj.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till stämman över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast en vecka före ordinarie föreningsstämma.

§ 14 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

§ 15 Kallelse till stämma

Styrelsen kallar till föreningsstämman. Kallelsen till stämman skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelsen får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Kallelsen till föreningsstämman skall ske genom anslag på lämplig plats inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 16 Motionsrätt

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran till styrelsen före februari månads utgång.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

§ 20 Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 21 Stadgeändring

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Beslut om ändring av stadgarna skall anmälas för registrering hos Bolagsverket och är ej verkställt förrän registrering skett.

§ 22 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten och ventilation i lägenheten. Ändringar i installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen. Åtgärderna skall alltid utföras fackmannamässigt. Föreningen svarar för att fastigheten i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar omfattar bland annat följande i lägenheten:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak
- ledningar för avlopp, vatten, elektricitet och ventilation till de delar dessa är synliga och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, lås inklusive nycklar, tätninglistor, målning insida dörr
- lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckaturer
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrindar
- målning av radiatorer och värmeledningar
- säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer
- brandvarnare
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätninglistor. Motsvarande gäller för balkong- och altandörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörrar samt inglasningspartier.

Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas efter gällande försäkringsvillkor/regler.

§ 23 Föreningens rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavarens bekostnad

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 22 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad

§ 24 Ändring av lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 25 Lägenhetens användning

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Sundhet, ordning och skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 26 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 23. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

- 2 om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
- 3 om lägenheten använts i strid med § 25 eller § 27
- 4 om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits 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 huset
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 25 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
- 6 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 26 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta
- 7 om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 8 om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i punkt 7 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

§ 31 Rättelse m m

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 30 § punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 30 § punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 30 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 27.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 30 § punkterna 1-3 eller 5-7 ovan men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 25 femte stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 30 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 30 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 35 Meddelanden till medlemmarna

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag skall meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/-lådor

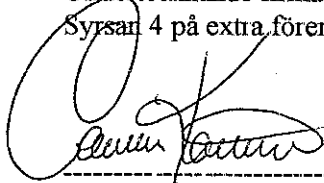
§ 36 Föreningens upplösning

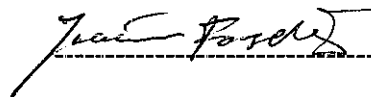
Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till lägenheternas insatser

§ 37 Annan lagstiftning

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

Undertecknande firmatecknare intygar att ovanstående stadgar antagits av bostadsrättsföreningen
Syrsan 4 på extra föreningsstämma 2006-06-12 samt extra föreningsstämma 2006-06-26.


Carina Kärrman


Joachim Forsell