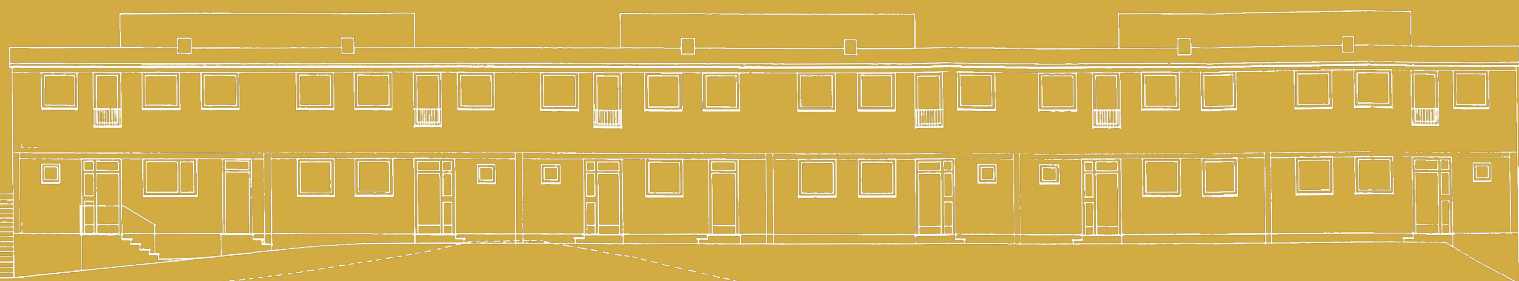




STADGAR
med tillägg

antagna 2013 & 2014



FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Surkullan. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens namn inom tomt 5 i kvarteret Fresia i Stockholm upplåta och förvalta bostäder åt sina medlemmar mot ersättning och utan tidsbegränsning.

MEDLEMSKAP

2 §

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen. Bostadsrättshavaren erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om insatsen för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal. Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

En kommun eller landstingskommun som har förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får inte vägras inträde i föreningen.

AVGIFTER

3 §

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall vara lika stor för alla lägenheterna och avvägas så att de tillsammans svarar mot föreningens kostnader och avsättning till fonder. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten eller konsumtionsvatten kan dock beräknas efter förbrukning eller ytenhet. Årsavgiften erläggs med en tolfedel varje kalendermånad och betalas senast sista vardagen före månadens början.

För föreningens arbete och kostnader tas av tillträdande bostadsrättshavare ut överlåtelseavgift med belopp motsvarande 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För föreningens arbete och kostnader vid pantsättning av bostadsrätt tas av bostadsrättshavaren ut pantsättningsavgift med 1 % av basbeloppet. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift avrundas var för sig till närmast hela 100-tal kronor och beräknas per bostadsrätt oberoende av antalet bostadsrättshavare som innehar bostadsrätten.

För tillträdande medlem efter avliden maka/make/sambo uttas ingen överlåtelseavgift.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

4 §

Bostadsrättshavare som vill överlåta sin bostadsrätt skall inlämna skriftlig anmälan härom till styrelsen senast en månad före överlåtelsedagen med angivande av överlåtelsedag och övriga villkor.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Föreningsstämman får utöver vad som sägs i bostadsrättslagen 7 kap 12 § - besluta, att bostadsrättshavaren skall svara för vissa underhållsåtgärder som berör mark, anordning eller föremål i anslutning till, men utanför lägenheten ävensom att bostadsrättsföreningen skall svara för underhåll av vissa ledningar inom lägenheten. Vad föreningsstämman beslutar härom skall närmare beskrivas i särskild handling som delges alla bostadsrättshavarna.

Vidare äger styrelsen rätt att överföra på föreningen ansvar som åvilar bostadsrättshavaren i den mån ansvaret täcks av försäkring som föreningen tagit.

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Tillstånd kan ges under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller för någon annan medlem. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om sådant. Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

VALBEREDNING, STYRELSE OCH REVISORER

6 §

För upprättande av förslag till ledamöter och suppleanter i styrelsen och till revisor och revisorssuppleant samt för upprättande av förslag till ersättning för dessa personer skall finnas en valberedning. Den skall bestå av lägst tre och högst fem personer. En av dessa skall utses till sammankallande i valberedningen. Närmare bestämmelser om valberedningen fastställs av ordinarie föreningsstämman.

7 §

Styrelsen skall bestå av fem ledamöter med en suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman intill dess ordinarie föreningsstämman hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

8 §

Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare och kassör. Styrelsen skall dessutom utse vice värd. Styrelsen utser inom sig firmatecknare, av vilka två i förening skall teckna föreningens firma. Styrelsen kan därjämte utse anställd bokförare att i förening med en av övriga firmatecknare teckna föreningens post och/eller bankgiro. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilka de flesta röstande föreningar sig eller vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden. Giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

9 §

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorn avlämna årsredovisning som skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

10 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen eller med inteckning för gäld eller annan inskrivning belasta föreningens fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

11 §

Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningen.

12 §

Ordinarie föreningsstämma utser för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits en revisor och en suppleant. Revisorn skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 15 april. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorn gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorn gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall behandlas.

FÖRENINGSSTÄMMA

13 §

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång. Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorn finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

14 §

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast tio dagar före stämman.

15 §

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisionsberättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut i anledning av föreningens över- eller underskott enligt balansräkningen
12. Beslut i fråga om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av ledamöter i valberedningen
16. Övriga ärenden
17. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-6 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

16 §

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse, ävensom andra meddelanden till medlemmarna, delges genom utdelning eller utsändning med post. Kallelse till stämma skall utsändas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

17 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt endast genom medlem eller genom äkta make även om

denne inte är medlem. Ombud får företräda högst två medlemmar. Omröstning sker öppet, om inte röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

FONDER

18 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för inre underhåll
Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas minst 0,5 prisbasbelopp. Till fonden för inre underhåll behöver ej avsättningar föras varje år.

Styrelsen skall säkerställa att medel för normalt underhåll av föreningens hus och mark finns tillgängliga genom att årligen budgetera sådant underhåll och anpassa årsavgifterna med hänsyn härtill och till behållningen på fonden för yttre underhåll.

Avsatta medel till fonden för inre underhåll skall tillföras bostadsrätterna till lika delar. Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll tillgodogöra sig på lägenheten belöpande del av fonden.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden eller till fonden för yttre underhåll.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

19 §

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall delas lika mellan bostadsrätterna.

20 §

I allt varom ej ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) med senare tillkomna ändringar). Bostadsrättslagen jämte dessa stadgar skall tillställas bostadsrättshavarna.

Stadgarna har antagits vid föreningsstämma 2013-05-06 och 2014-05-05.

FÖRDELNING MELLAN FÖRENINGEN OCH BOSTADSRÄTTSHAVARE AV KOSTNADER FÖR INRE OCH YTTRE UNDERHÅLL SAMT FÖR UPPKOMNA SKADOR

Bostadsrättshavarens allmänna rättigheter och skyldigheter finns angivna dels i 7Kap. Bostadsrättslagen (SFS 1991:614), dels i § 5 i föreningens stadgar, dels och i nedanstående bestämmelser.

Dessa senare bestämmelser är att betrakta som komplement till eller förtydligande av vad som finns angivet i Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. De utgör i stort sett en sammanfattning av tidigare beslut av föreningsstämma eller styrelse. De bör allt efter sin karaktär kunna ändras eller kompletteras genom beslut av föreningsstämma eller styrelse. Bestämmelserna har av den anledningen inte tagits med i stadgarna, vilka för ändring förutsätter en omständligare beslutsordning.

ALLMÄNT

Föreningens fastighet är f.n. (fr.o.m. 2000) försäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar huvud- sakligen skador som föreningen har att svara för, men också vissa skador som faller inom bostadsrättshavarens ansvar. Självrisken varierar beroende på skadans art, men är i normalfallet 20 % av bas- beloppet. Vilka skador försäkringen gäller för framgår av försäkringsvillkoren. Närmare upplysningar i enskilda skadefall lämnas av styrelsens ordförande.

I den mån skada på fastigheten inte täcks av föreningens försäkring och inte annat anges nedan, gäller att bostadsrättshavaren svarar för skada på lägenhetens inre och föreningen för andra skadefall.

Beträffande reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada eller på grund av ohyra i lägenheten gäller vad som stadgas i 7 Kap.12§ Bostadsrättslagen. Det åligger bostadsrättshavare att snarast möjligt underrätta styrelsen om sådan skada. Föreningen svarar dessutom för reparation av stamledningar och – i den mån som närmare anges nedan under Särskilda bestämmelser – av lägenhetsledning för vatten, värme, avlopp och elektricitet samt kablar för TV. Skador på bostadsrättshavarens lösöre omfattas inte av föreningens fastighetsförsäkring. För att den enskilde bostadsrättshavaren inte i onödan skall drabbas av luckor i försäkringskyddet mellan föreningens fastighetsförsäkring och den enskildes hemförsäkring må den senare kompletteras med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. INRE UNDERHÅLL

1.1 Bostadsrättshavaren svarar för det inre underhållet av sin lägenhet. Till detta räknas underhåll av:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten
- glas och bågar i ytter- och innerfönster samt ytter- och innerdörrar (dock ej målning av yttersidor av ytterfönster och dörrar)
- elledning, strömbrytare och väggkontakter samt TV-kabel
- radiatorer, vattenkranar samt målning av vattenförande ledningar inom lägenheten (kall- och varmvatten och vatten till radiatorer)
- vattenlås och golvbrunnar för avlopp (inkl. rensning)

1.2 Föreningen svarar för:

- reparation av ledningar för vatten, värme, avlopp och el, inkl. TV-kabel, i den mån ansvaret inte enligt punkt 1.1 åvilar bostadsrättshavaren och skadan inte uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av bostadsrättshavaren eller någon som han svarar för enligt 7 Kap. 12 § Bostadsrättslagen.
- reparation av lägenheten till följd av skada i den mån skadan omfattas av föreningens fastighetsförsäkring. Vid brand- eller vattenledningsskada svarar föreningen även för självrisken enligt försäkringsvillkoren.
- kostnad för sotning när den sker allmänt.

2. YTTRE UNDERHÅLL

2.1 Bostadsrättshavaren svarar för:

- skötsel, renhållning och övrigt underhåll av den mark som är avdelad till lägenheten
- underhåll av skärmvägg mellan resp. lägenheter, dock att färgsättningen skall godkännas av styrelsen för uppnående av enhetlighet
- underhåll av staket som satts upp av bostadsrättshavare. Beträffande färgsättning se ovan.
- underhåll av postlåda och soptunna – dock ej inoljning
- underhåll av lås i ytterdörr
- underhåll av ventiler i vägg eller husgrund samt av takfönster som upptagits av bostadsrättshavare.
- underhåll av sommarvattenledning på tomten från stamledning.
- övriga anordningar som bostadsrättshavare på egen bekostnad försett lägenheten med eller uppfört på tomtmark.

2.2 Föreningen svarar för:

- målning av ytersidorna av fönsterbågar, karmar samt inljning av entrédörr och soptunna
- utbyte av kupa i ytterbelysningen vid entrédörr
- utbyte av lampa i ytterbelysningen vid entrédörr (anmälan om trasig lampa görs i första hand till vicevärden).
- det yttre underhållet i övrigt

Denna handling bör förvaras tillsammans med stadgarna.

Godkänt av föreningsstämma 1993-05-04.

Reviderat av styrelsen 2005 beträffande fastighetsförsäkringen samt vissa mindre språkliga förtydliganden.

Anteckningar



Stadgar med tillägg

BRF Surkullan
Måbärsstigen 12-76, 165 65 Hässelby
www.surkullan.se

