

S T A D G A R

för Bostadsrättsföreningen S:t Eriksplan 6 i Stockholm

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen S:t Eriksplan 6

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

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med § 6 i bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt skall upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om parternas namn, grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

§ 3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av § 52 i bostadsrättslagen.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5-10 nedan.

Avgifter

§ 4

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften, utom vad gäller värme, varmvatten och va-avgift, avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till föreskrivna fonder.

Ersättning för värme, varmvatten och va-avgift beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock styrelsen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen och därvid förbinda sig att endast använda lägenheten för bostadsändamål. I ansökan skall anges personnummer och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen skall bifogas ansökan.

§ 6

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Om överlåtelse genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte och liknande förvärv stadgas särskilt i §§ 7-9.

§ 7

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Ansökan om medlemskap skall göras skriftligt.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmoda dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmäningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 8

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Om det kan antagas att förvärvaren för egen del ej skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten äger styrelsen rätt att vägra medlemskap. Om juridisk person skall kunna beviljas medlemskap, skall den juridiska personen i samband med ansökan om medlemskap förbinda sig att endast utnyttja bostadsrätten för av föreningens styrelse godkänd person, för permanent boende och ej för representation, övernattning eller liknande.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, med varandra varaktigt samboende närstående eller syskon, som är barn till den föregående bostadsrättshavaren.

§ 9

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 10

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bostadsrättslagen §§ 10, 12 eller 37. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 11

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten unplats avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen göres skriftligt hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 12

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; elektriska ledningar samt ringledningar; inredning i kök, toalettrum, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer, vattenarmaturer och de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästtar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 13

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga smärre förändringar i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver byggnadslov. Det åligger bostadsrättshavare att ansöka om sådant.

§ 14

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevара sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt § 12 tredje stycket.

§ 15

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det kan förordnas om handräckning.

§ 16

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i § 30 andra stycket bostadsrättslagen.

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmälan, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten används i strid med § 17 eller § 18,
- 4 om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 14 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
- 6 Om i strid med § 15 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,

7 om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

8 Om lägenheten nyttjas för verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 21

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 20 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 20 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 22

Är nyttjanderätten enligt § 20 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 23

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 20 första stycket 1 eller 4-6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 22. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 20 angiven orsak, får han kvarbo till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte tingsrätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 24

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 20, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

§ 25

Styrelsen består av tre ledamöter med två suppleanter.

Styrelseledamöterna väljas för två år från ordinarie föreningsstämma intill den andra därpå följande ordinarie föreningsstämman. Styrelseledamöterna avgår växelvis en respektive två vartannat år. Första gången valet sker bestämmas turordningen för avgång genom lottning.

Suppleanterna väljs för ett år intill tiden för nästa ordinarie föreningsstämma. Vid valet av suppleanter skall angivas i vilken ordning suppleanterna skall inträda vid förfall för ordinarie styrelseledamot.

Till styrelseledamot eller suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

§ 26

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet eller av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett härtill.

§ 27

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 - 31/12. Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 28

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 29

Revisorerna skall vara två jämte två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 30

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 15 mars.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 31

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före april månads utgång.

§ 32

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 33

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§ 34

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Val av ordförande vid stämman
- 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknafe
- 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Arvoden åt styrelsen och revisorerna
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och suppleanter
- 16 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 33
- 17 Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Intill dess ordförande blivit utsedd föres ordet av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, den styrelsen utsett härtill.

§ 35

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

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

§ 36

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Fonder

§ 37

Inom föreningen skall bildas följande fonder:
fond för yttre underhåll
dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av de sammanlagda grundavgifterna.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Styrelsen äger ta i anspråk medel ur föreningens fonder i den mån så erfordras eller är lämpligt för föreningens verksamhet och användningen överensstämmer med fonds ändamålsbestämning, där sådan föreskrivits.

Upplösning och likvidation

§ 38

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

I allt varom ej härövan stadgats gäller bostadsrättslagen.

- - - - -

§ 4 i föreningens stadgar ändrade enligt beslut på föreningsstämmor 1992-04-29 och 1992-05-25.

Den 15 januari 1993 registrerades förestående stadgeändring av Patent- och registreringsverket

Bolagsavdelningen

Christina Ullmark