

# Stadgar

För brf Predikanten Stockholm

## §1 Firma och ändamål

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Predikanten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter 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.

Föreningen har även till ändamål att bevara terrasshusets arkitektur, utvändigt och i gemensamma entrékorridorer.

## §2 Medlemskap

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.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

## §3 Antagande av medlem

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

Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§5-9 nedan.

## §4 Avgifter

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

Årsavgiften avvägs så att de i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

## §5 Övergång av bostadsrätt

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

## §6

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana 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 anmaningen, för föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

#### §7

Den, till vilken bostadsrätt övergått, får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavares 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 innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

#### §8

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.

#### §9

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 som medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

#### §10 Avsägelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen 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.

#### §11 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

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

Till lägenhetens inre utrymmen räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och 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 och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet 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 gästar honom eller 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 iakttaga.

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

Föreningen har rätt att, efter beslut på föreningsstämma, utföra visst inre underhåll som föreningens medlemmar svarar för.

#### §12

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens godkännande företaga förändring utvändigt eller i anslutning till gemensamma entrékorridorer.

#### §13

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

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iaktas även av dem, för vilka han svarar enligt §11 tredje stycket.

#### §14

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 överexekutor förordna om handräddning.

#### §15

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan medlem utom i fall, som avses i §30 andra stycken Bostadsrättslagen.

#### §16

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

#### §17

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.

#### §18

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 anmaning, får föreningen häva upplåtelse-avtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### §19

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 förfalldagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfalldagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med §16 eller §17,
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 §13 skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med §14 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.

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.

#### §20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i §19 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 §19 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.

#### §21

Är nyttjanderätten enligt §19 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.

#### §22

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak, som anges i §19 första stycket 1 eller 46, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av §21. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i §19 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet, som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

#### §23

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i §19, 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.

#### §24

Styrelsen består av ordförande och två ledamöter med två suppleanter. Ordförande liksom ledamöter och suppleanter väljes för en tid av två år vid ordinarie föreningsstämma. Ledamöter och suppleanter utses med växelvis avgång så att halva antalet nyväljes vid varje ordinarie föreningsstämma.

Om föreningen har statligt bostadslån, skall en ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen.

#### §25

Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutförför, när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening, som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet, när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

#### §26

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1.1 - 31.12. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

#### §27

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller

firmitecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

#### §28

Revisorerna skall vara två jämte två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Om föreningen har statligt bostadslån, skall en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

#### §29

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

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

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

#### §30

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

#### §31

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.

#### §32

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 10 dagar före stämman.

#### §33

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
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens redovisningshandlingar
9. Revisorernas berättelse
10. Fråga om fastställande av balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna

14. Fastställande av utgifts- och inkomststat
15. Val av ordförande
16. Val av styrelseledamöter och -suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Övriga ärenden
20. 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.

#### §34

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utföras genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma.

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

#### §35

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

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

Annan medlem än juridisk person 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.

#### §36

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,2% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

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

§37

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

I allt som här ovan stadgas gäller

stadsrättslagen

enkälligt

ovanstående stadgar har antagits

- extra föreningsstämma den 17 mars 2009
- ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2009

2009-08-17

Mona Hansson  
MONA HANSSON

~~Ulf Steffen~~  
ULF STEFFEN.