

Följande stadgar antogs, § 4 ändrades, dels vid den ordinarie föreningsstämman den 27 april 2000, dels vid den extra föreningsstämman den 11 november 2000.

## **STADGAR**

### **FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖTRÄDGARDEN, STOCKHOLM**

#### **Firma och ändamål**

##### **§1.**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sjöträdgården.

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.

#### **Medlemskap**

##### **§2.**

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt får vägras medlemskap.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med Bostadsrättslagen.

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

##### **§ 3.**

Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen. Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av Bostadsrättslagen.

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

#### **Avgifter**

##### **§ 4.**

Vid inträde i föreningen skall varje medlem till föreningen erlägga en inträdesavgift av 100: -.



Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgift fastställs av styrelsen, liksom storleken av eventuell upplåtelseavgift och förseningsavgift.

Med nedan angivna undantag skall årsavgiften avvägas så att den motsvarar föreningens samtliga kostnader, inklusive kostnader för allt yttre underhåll i enlighet med § 11 samt dess avsättning till fonder. Den på lägenheten belöpande årsavgiften skall bestämmas efter förhållandet mellan insatsen för lägenheten och de sammanlagda insatserna i föreningen.

Avgiften för värme, varm- och kallvatten utgår enligt uppmätt förbrukning per bostadsrätt. Den förbrukning, som ej kunnat uppmätas individuellt för varje lägenhet, fördelas i förhållande till insatsen för respektive lägenhet.

### **Övergång av bostadsrätt**

#### **§ 5.**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av köpare och säljare. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

#### **§ 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, rar 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 rar förvägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, rar föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

#### **§ 7.**

Den till vilken bostadsrätt övergått rar inte förvägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make rar inträde i föreningen ej vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens 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, rar föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte rar 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 bestämmelserna i Bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

## Avsägelse av bostadsrätt

## § 10.

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

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

## § 11.

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, med tillhörande övriga utrymmen, inkl. garage, i gott skick samt till styrelsen påtala förhållanden, som kan vara till men för föreningens byggnad. Detta gäller även marken/uteplatsen om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken,

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- väggar, golv och innertak



- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten. Ifråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning.
- eldstäder, rökgångar och imkanaler
- inner- och ytterdörrar samt glas i fönster och dörrar, inklusive underhåll av de inre fönsterbågarna
- egna installationer, av vad slag de vara må, och för skador i de utrymmen bostadsrättshavaren själv anordnat samt för eventuella följdskador därav
- rensning av golvbrunnar och stuprör.

Bostadsrättshavare är vid överlåtelse av bostadsrätt skyldig att informera tillträdande bostadsrättshavare om egna installationer för vilka bostadsrättshavare svarar.

Bostadsrättshavaren är skyldig att under den kallare årstiden tillse att lägenheten samt tillhörande garage hålles uppvärmda för att förhindra frostsador.

Det åligger bostadsrättshavaren att sköta, underhålla, städa och skotta snö på den gårdsmark, som är avdelad till lägenheten.

Föreningen svarar sålunda för:

- underhåll av stamledningar för vatten, avlopp, värme och el. Med stamledning avses vattenledning fram till kran i de installationer föreningen försett lägenheten med. Med stamledning avses ledningar fram till mätare. Beträffande avlopp avses vidmakthållande av ledningar, dock ej rensning förutom vid stora stamstopp
- underhåll, inklusive målning och i förekommande fall kittning, av fönstrens yttersidor och mellanbågar samt motsvarande underhåll av ytterdörrar
- underhåll av putsade ytor och målade tak samt målade fasader
- underhåll av hänggrännor (inkl' rensning) och stuprör (ej rensning)
- underhåll av garageport inkl. dess mekanism
- underhåll av centralt anordnade anläggningar. Exempelvis ventilations-, VVC och parabolanläggning
- avhjälpande av dolda fel i husens konstruktion och motsvarande
- vidtagande av åtgärder föranledda av myndighets åläggande

2

Därest bostadsrättshavare inte fullgör sina åligganden enligt ovan, kan föreningen låta utföra erforderliga åtgärder. Kostnaderna för bostadsrättshavaren ålagda reparationer inom respektive lägenhet jämte tillhörande utrymmen betalas av hans tillgodohavande av fonden för inre reparationer, så långt dessa medel räcka. Härutöver bestrides kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

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 av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brand skada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

## **§ 12.**

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och sk tilläggsförsäkring.

## **§ 13.**

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller enskild medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

## **§ 14.**

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhets begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar.

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

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten.

## **§ 15.**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

## § 16.

En bostadsrättshavare rar upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid eller förenas med villkor.

Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke till bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får denne upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

## § 17.

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

## § 18.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen rar dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon enskild medlem i föreningen.

## Förverkandeanledningar

## § 19.

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av utökad insats utöver två veckor efter förfallodagen
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med § 17 eller § 18,
5. 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.

6. 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,
7. om i strid med § 15 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
8. 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 6-7 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 lägenhet på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det att 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 bostadsrättshavare 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 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 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 21. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 19 given orsak, får han kvarbo till tre månader efter uppsägningen.

## § 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 rar föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

## Styrelse och revisorer

## § 24.

Styrelsen består av fem ledamöter med två suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. För att vidmakthålla kontinuitet i styrelsen väljes det ena året tre ledamöter samt en suppleant och nästa år väljes två ledamöter samt en suppleant.

## § 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 beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut 1/7 gäller den mening om vilken de flesta röstande förenat 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.

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll, som i justerat skick tillställles medlemmarna, för kännedom.

## § 26.

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

## § 27.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess byggnader eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare rar ej uttaga pantbrev eller annan inskrivning i föreningens tomträtt, Maltesholm 1, utan föreningsstämmans bemyndigande,

## **§ 28.**

Revisorerna skall vara två jämte två suppleanter.

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

## **§ 29.**

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 30/4.

Styrelsen skall avgiva 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**

### **§ 30.**

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

### **§31.**

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 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. Fastställande av röstlängd



3. Godkännande av dagordning
4. Val av ordförande vid stämman
5. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
6. Val av två justeringsmän
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Styrelsens redovisningshandlingar
9. Revisorernas berättelse
10. Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Redogörelse för planerat underhåll
17. Övriga anmälda ärenden
18. 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 utfärdas 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. Innehar 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 med ombud endast genom annan medlem, äkta make eller närstående. Ingen rar såsom ombud företräda mer än en medlem,

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i enlighet med vad som stadgas i Bostadsrättslagen.

## Fonder

### §36.

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

Fond för inre underhåll

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

Från och med det föreningens verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, skall årligen till fonden för inre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av den i senaste balansräkningen upptagna byggnadskostnaden för föreningens hus. Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av avsättning till inre fonden skall bestämmas efter förhållandet mellan insatsen för lägenheten och de sammanlagda insatserna i föreningen. Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll tillgodogöra sig på lägenheten belöpande del av fonden.

Inre fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av den i senaste balansräkningen upptagna byggnadskostnaden för föreningens hus

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

## Upplösning och likvidation

### § 37.

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



I allt varom ej härövan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid

Ordinarie föreningsstämma den 1/4 1976

Ordinarie föreningsstämma den 29/3 1977

Extra föreningsstämma den 3/12 1979 (§ 4)

Ordinarie föreningsstämma den 24/4 1980

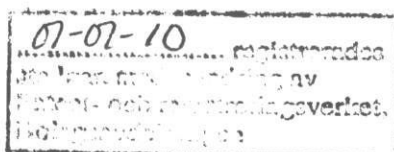
Ordinarie föreningsstämma den 7/5 1984 (§ 4)

Extra föreningsstämma den 26/11 1996 (§2, 3, 10, 12, 13, 14, IS, 16, 17, 18, 19, 24, 26, 27, 29, 31 samt 35)

Fortsatt extra föreningsstämma 17/12 1997 (§ 4, 11, 33 samt 36)

Ordinarie föreningsstämma den 27 april 2000 (§ 4)

Extra föreningsstämma den 11 november 2000 (§ 4)



*Jurga-Liisa Aljama*