

STADGAR
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BIGARRÅTRÄDET 10 JOHN
ERICSSONSGATAN 7, STOCKHOLM

Firma och ändamål

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 10.

§ 2 Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att äga och förvalta fastigheten Bigarråträdet 10 i Stockholm och att åt medlemmarna upplåta bostadslägenheter i fastigheten med nyttjanderätt under obegränsad tid, s.k. bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Medlemskap

§ 3 Medlemskap i föreningen beviljas fysisk person som tecknat eller avser att teckna avtal om upplåtelse av bostadsrätt i fastigheten eller den som övertagit en bostadsrätt. Den, som förvärvat en bostadsrätt, skall dock inte antas som medlem, om föreningen inte kan godta denne som medlem.

§ 4 Frågor om antagande och utträddande av medlemmar i föreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Ansökan om medlemskap i föreningen samt anmälan om utträde skall göras skriftligen. Vid ansökan om medlemskap p.g.a. förvärv av bostadsrätt skall kopia av överlåtelse handling inklusive uppgift om köpesumman bifogas. Om en bostadsrätt skall innehas av fler än en medlem skall var och ens procentuella ägarandel anges. Ägarandel får ej understiga 10 procent. Vidare skall i ansökan om medlemskap anges vem som i första hand bör kontaktas i frågor, som rör bostaden.

§ 5 Medlemskap får inte vägras den som en bostadsrätt övergått till, såvida föreningen inte accepterar förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren inte skall bosätta sig permanent i lägenheten för egen del, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 6 En medlem som upphört att vara bostadsrättsinnehavare skall anses ha utträtt ur föreningen och är skyldig att meddela sin nya adress till föreningen.

Medlemsavgifter

§ 7 Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas enligt särskild uppgjord plan vid bildandet av föreningen. Årsavgifter fastställs av styrelsen och betalas månadsvis, senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte annat beslutas av styrelsen. I de fall månadsavgiften inte betalas i rätt tid, utgår påminnelseavgift och vid längre dröjsmål, ränta på den obetalda avgiften enligt räntelagen från förfallodagen till dess att full betalning skett.

Överlåtelse av bostadsrätt

§ 8 Bostadsrättsinnehavaren får överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättsinnehavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan, skall lämna in en skriftlig anmälan till styrelsen om övergång, där överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett, tydligt framgår. Förvärvaren av bostadsrätt svarar för de förpliktelser, som den tidigare innehavaren haft som bostadsrättsinnehavare.

Överlåtelseavtal

§ 9 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och undertecknas av säljare och köpare. I avtalet skall den lägenhet, som överlåtelsen gäller samt köpeskilling anges.

Motsvarande gäller vid byte eller gåva. Överlåtelse, som inte uppfyller dessa föreskrifter, är ogiltig liksom om förvärvaren av bostadsrätten vägras medlemskap i föreningen.

§ 10 När en bostadsrätt överlåts till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om denne antagits till medlem i föreningen. Dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskiftet eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 11 Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till 2,5 % och pantsättningsavgiften till 1 % av det prisbasbelopp, som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Förvärvaren av bostadsrätten svarar för att överlåtelseavgiften och pantsättningsavgiften betalas.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

§ 12 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt. Bostadsrättsinnehavare är delansvarig för gemensamma utrymmen såsom tvättstuga, tomtmarken på fram- och baksidan, källsorteringsrummet och trapphuset efter anvisning från styrelsen. Bostadsrättsinnehavare bör acceptera styrelseuppdrag på förfrågan från valberedningen

I bostadsrättsinnehavarens ansvar ingår bl.a. underhåll och reparationer av lägenhetens innertak, golvbeläggning, väggar, och ytterdörrar samt balkongdörrar, fönsterkarmar och fönsterbågar med undantag för utsidan. Bostadsrättsinnehavaren svarar också för byte av glas i fönster och dörrar. Vid längre frånvaro än en månad bör bostadsrättsinnehavaren tillse att lägenheten får tillsyn avseende bl. a VVS, elinstallationer och fönster.-

För reparationer på grund av brand eller vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom dennes eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hushållet, av gäst eller av annan som inryms i lägenheten eller som utför arbete för bostadsrättsinnehavarens räkning. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att tillse att lägenheten har fungerande brandvarnare. Styrelsen får besluta att reparations- och underhållsarbeten som skall bekostas av bostadsrättsinnehavaren istället skall betalas av föreningen, om det finns särskilda skäl härför.

Renovering, reparation och underhåll avseende VVS och el skall utföras av behörig fackman. Byte av ytterdörr till lägenhet bekostas av lägenhetsinnehavaren. Endast dörr godkänd av styrelsen får installeras.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för samtliga installationer och inredning i lägenheten med undantag av nedanstående som föreningen ansvara för.

1 Ledningar fram till värmeelement, gasspis och ventilationsdon samt ledningar för varm och kallvatten fram till avstängningsventiler i lägenheten.

2 Skador på grund av vattenläckage utifrån.

3 Sotning och reparation av öppen spis på grund av slitage.

4 Reparation och underhåll avseende fönsterbågars och balkongdörrars utsida. 5

Reparation efter vatten- och brandskada såvida skadan inte vållats av

bostadsrättsinnehavaren eller av någon som utfört arbete för dennes räkning genom vårdslöshet, försummelse eller bristande omsorg.

§ 13 Har ohyra kommit in i lägenheten genom bostadsrättsinnehavarens vållande, försummelse eller vårdslöshet av någon som tillhör hushållet, av gäst eller av annan som inryms i lägenheten, skall bostadsrättsinnehavaren svara för saneringen och erforderliga reparationsarbeten. Föremål som enligt vad bostadsrättsinnehavaren vet eller med skäl kan misstänkas vara behäftade med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Bostadsrättsinnehavaren skall omgående underrätta styrelsen om ohyra upptäcks. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att sanera fastigheten, även om lägenheten inte besväras av ohyra. Finns det ohyra i en lägenhet, är styrelsen skyldig att vidtaga tjänliga åtgärder även om bostadsrättsinnehavaren bär ansvaret för det inträffade.

§ 14 Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Utan styrelsens tillstånd får inte bostadsrättsinnehavaren göra någon väsentlig förändring i lägenheten.

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

- 1) ingrepp i en bärande konstruktion
- 2) installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- 3) installation eller ändring av anordning för ventilation,
- 4) installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
- 5) någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

§ 15 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Andrahandsupplåtelse är som regel begränsad till ett år. Anvisningar och blanketter för ansökan, fullmakt och avtal finns på föreningens hemsida på sbc.se.

Andrahandsupplåtelse får ske till närstående (barn, föräldrar, maka, make, sambo) utan att skäl enligt ovan föreligger. Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren. Bostadsrättsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om detta kan medföra skada eller annat men för föreningen eller någon av dess medlemmar. Vid andrahandsupplåtelse är bostadsrättsinnehavaren skyldig att tillse att andrahands-hyresgästen följer föreningens stadgar och ordningsregler.

§ 16 När bostadsrättsinnehavaren använder lägenheten och andra delar av fastigheten är han skyldig att iaktta allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Medlemmen/ägaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen

meddelar, för att öka allas trivsel.

§ 17 Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när så behövs för tillsyn eller för att utföra arbete, som föreningen svarar för. Om lägenheten skall försäljas på offentlig auktion är bostadsrättsinnehavaren skyldig att hålla lägenheten tillgänglig för visning vid lämplig tidpunkt.

§ 18 Meddelande till medlemmarna i frågor som rör föreningen och dess verksamhet lämnas antingen genom anslag på väl synlig plats inom fastigheten, på föreningens hemsida, via epost eller genom skrivelse i respektive brevinkast.

Förverkande

§ 19 I bostadsrättslagen finns bestämmelser om förverkande av nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts samt om föreningens rätt att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning.

Nyttjanderätten är förverkad bl.a.

- 1) om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke enligt § 15 eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
- 2) om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda eller om i lägenheten inryms utomstående personer och det medför skada eller annat men för föreningen eller någon av dess medlemmar
- 3) om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet orsakar att det finns ohyra i lägenheten eller bidrar till att ohyran sprids i fastigheten genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten
- 4) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 12 och § 16 vid lägenhetens användning.
- 5) om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 17 och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- 6) om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd enligt § 12 st 2 eller 3.

§ 20 Nyttjanderätten är förverkad vid dröjsmål med betalning av månadsavgift. Har föreningen med anledning av detta skriftligen sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

§ 21 Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last, är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i § 19 pkt 1, 2, 4, 5 eller 6 får endast ske, om bostadsrättsinnehavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 19 pkt 1, eller § 19 pkt 6, får inte heller ske, om bostadsrättsinnehavaren efter tillsägelse utan dröjsmål söker om tillstånd till hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

§ 22 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i § 19 pkt 1, 2, 4, 5 eller 6 men rättelse sker innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning kan bostadsrätts-innehavaren därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 19 pkt 3 eller inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 19 pkt 1 eller 6, anmodat bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse.

§ 23 Sägs bostadsrättsinnehavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 19 pkt 3-5 är innehavaren skyldig att flytta genast. Sägs bostadsrättsinnehavaren upp av någon annan i § 19 och § 20 angiven orsak får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter

månader från uppsägningen, om inte domstol ålägger bostadsrättsinnehavaren att flytta tidigare.

§ 24 Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada som påverkar fastigheten.

§ 25 Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19 och § 20, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättsinnehavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelse och revisorer

§ 26 Styrelsen skall bestå av minst fem och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem, även make/maka till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen väljas. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två ordinarie ledamöter i förening. Styrelsen kan utse en ledamot eller annan att ensam företräda föreningen i särskilt av styrelsen angivet ärende.

§ 27 Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande. Dock fordras för giltigt beslut, enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 28 Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast två månader före årsstämman skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 29 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§ 30 För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall det finnas två revisorer och högst två revisorssuppleanter.

§ 31 Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast en månad före årsstämman. Styrelsens redovisningshandlingar och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 32 Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast 15:e mars eller den senare tidpunkt, som styrelsen kan komma att bestämma.

§ 33 Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat på stämman.

§ 34 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämman öppnas av styrelsens ordförande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av ordförande för stämman.
- 4) Val av sekreterare för stämman.
- 5) Val av två protokolljusterare tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisionsberättelse.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 16) Tillsättande av valberedning.
- 17) I stadgeenlig ordning anmälda ärenden enligt § 32.
- 18) Övriga frågor.
- 19) Stämman avslutas.

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

§ 35 Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 32 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran eller epost tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 36 Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall företräda en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make/maka eller närstående, får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 37 Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast en månad efter stämman.

§ 38 Fastighetens yttre underhåll finansieras genom att 0,3 % av taxeringsvärdet årligen överföres till konto för framtida fastighetsunderhåll.

Vinst

§ 39 Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

Upplösning och likvidation

§ 40 Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

Stadgar

§ 41 Beslut om ändring av stadgarna skall fattas på två på varandra följande föreningsmöten, varav det ena skall vara ett ordinarie årsmöte.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller lagen om ekonomisk förening, bostadsrättslagen samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid följande två på varandra följande föreningsstämmor:

Ordinarie föreningsstämma 2023-05-22

Extra föreningsstämma 2023-06-21

De nya stadgarna utgör en revidering av nu gällande stadgar.