

# **Bostadsrättsföreningen Nytorgspalatset**

## **Stadgar för BRF Nytorgspalatset**

Antagna vid årsstämma den 13 april 2015 samt vid extra årsstämma den 18 maj 2015.

- §1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Nytorgspalatset.
- §2 Föreningen äger och förvaltar fastigheten nr 24 i kvarteret Bondesonen med adress Nytorgsgatan 33 och Skånegatan 79 i Stockholm. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i nämnda fastighet upplåta lägenheter åt föreningens medlemmar till nyttjande mot vederlag utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- §3 Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.
- §4 Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus, ensam eller tillsammans med en annan person. Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4:e kap. §5 Bostadsrättslagen. Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå samt, för de fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Medlemskap kan också beviljas juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse från föreningen.
- §5 Årsavgift beräknas i förhållande till insatsen för varje lägenhet. Årsavgiften erlägges kvartalsvis i förskott, såvida icke styrelsen annat bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Avgiften skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Föreningen får ta ut en balkong avgift för de medlemmar som har installerat en balkong. Balkongavgiften avser täcka framtida underhålls och reparations behov.
- §6 Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbelopp enligt Socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för andrahandsupplåtelsens påbörjande. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till

dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

- §7 Föreningens räkenskaper sammanfaller med kalenderåret.
- §8 För säkerställande av underhållet av föreningens fastighet avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde till en reparationsfond. Vidare skall finnas en dispositionsfond.
- §9 Uppkommen vinst skall avsättas till dispositionsfond.

### **Övergång av bostadsrätt**

- §10 Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen 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. I ansökan skall anges personnummer och adress. Styrkt kopia av fångsthandlingarna skall bifogas ansökan.
- §11 Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. 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.
- §12 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten 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 arvskitte 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 får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.
- §13 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 föreningen rätt att vägra medlemskap. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanboende med honom.

§14 Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits som 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.

### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

§15 Bostadsrättshavaren får sedan lägenheten tillträtts, företaga förändringar i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företagas 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 bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om sådant.

§16 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Till det inre räknas: Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster samt lägenhetens innerdörrar. För lägenhetens ytterdörr svarar bostadsrättshavaren för underhåll av lås med nycklar och ytskiktet på dörrrens insida. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med. I den mån inträffad skada kan regleras genom föreningens försäkring åligger det föreningen att ordna med skadereglering.

§17 Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

§18 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 han bort iakttaga. Motsvarande tillämpning gäller även om ohyra förekommer i lägenheten.

§19 Bostadsrättshavare är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara 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 detta också iakttas av dem som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller där utför arbete för hans räkning.

§20 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.

- §21 Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i de fall som avses i 30§ andra stycket Bostadsrättslagen. Uthyrning skall godkännas av hyresnämnden.
- §22 Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.
- §23 Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.
- §24 Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillräddas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Hävs avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

### **Styrelse och revisorer**

- §25 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för två år. Halva styrelsen och hälften av suppleanterna väljs vartannat år. Ledamot kan omväljas. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet. Om föreningen har statligt bostadslån kan ordinarie ledamot och suppleant utse av kommunen. Därest den långivande myndigheten så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet i stället för en styrelseledamot jämte suppleant för denne utse en rapportör, vilken kan taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens verksamhetsberättelse, revisionsberättelse och yttrande i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Han äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid besiktning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammanträden även som vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.
- §26 Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i föreningen. Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga 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.
- §27 Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

- §28 Revisorer väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden t.o.m. nästkommande ordinarie föreningsstämma till ett antal av högst två med högst två suppleanter.
- §29 Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast 9 dagar före stämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse 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 hålles 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 begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.
- §32 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, dock tidigast fyra veckor före stämman. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.
- §33 Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast tolv dagar före stämman. Styrelsen skall senast nio dagar före stämman komplettera dagordningen i eventuellt tidigare utsänd kallelse med det anmälda ärendet.
- §34 Vid föreningsstämma 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.
- §35 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:
1. Stämmans öppnande
  2. Godkännande av dagordningen
  3. Val av ordförande för stämman
  4. Val av protokollförare
  5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
  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. Val av beredningskommitté
17. I stadgeenlig ordning inkomna 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.

§36 Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmar i förhållande till insatserna.

I allt varom ej här stadgats gäller Bostadsrättslagen.