

STADGAR

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄRNLUNDEN

org.nr. 716417-9363

senast ändrade 2004-01-27

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Järnlunden.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för stadigvarande boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse som ovan sagts kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§ 2

Föreningen skall hålla sina fastigheter i förstklassigt och väl underhållet skick. Till kontroll härav äger styrelsen tillträde till samtliga utrymmen i fastigheten.

Upplåtelse

§ 3

De medlemmar som biträder ett beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall vara skyldiga att teckna bostadsrätt till sina lägenheter efter förvärvet.

Medlemskap

§ 4

Föreningens medlemmar skall vara:
Medlemmar, som vunnit inträde i enlighet med § 5 nedan.

§ 5

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

Bostadsrätt upplåts skriftligen.

Ansökan om medlemskap görs skriftligen direkt till styrelsen. Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i 7-11 §§.

Avgifter

§ 6

Grundavgift och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Årsavgiften avvägs så, att den 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 beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Övergång av bostadsrätt

§ 7

Bostadsrättshavare som vill överlåta sin bostadsrätt skall inlämna skriftlig anmälan härom till bostadsrättsföreningens styrelse med angivande av överlåtelsedag och övriga villkor.

§ 8

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 9

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 arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 10

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

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken.

Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

I fråga om andel av bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§ 11

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. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 12

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.

Lägenheten

§ 13

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; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerdörrar; 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 vattenarmatur eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten 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 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 som 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.

§ 14

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till och godkännande av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som avsevärd förändring räknas bland annat alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp, värme, ventilation eller gas.

§ 15

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 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 § 13 i tredje stycket.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i lägenheten.



§ 16

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen enligt första stycket har rätt till det, kan tingsrätten och kronofogdemyndigheten förordna om handräckning.

§ 17

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

Andrahandsförhyrning godkännes om särskilda skäl föreligger och bör vara avgränsad till högst två år och kan endast efter prövning utsträckas ytterligare ett år.

Andrahandsförhyrning under ett år medges ej.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsförhyrning får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktningsvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 18

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

§ 19

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

Nyttjanderätten

§ 20

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande.

Hävs avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 21

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 behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 18 eller § 19,
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 § 15 skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med § 16 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed liknande verksamhet, vilken utgör eller vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
8. om bostadsrättshavare åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

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 5-8 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

§ 22

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 21 första stycket eller 5-8 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 § 21 första stycket 4 eller 8 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 23

Är nyttjanderätten enligt § 21 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.

§ 24

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 21 första stycket 1 eller 4-7, är han skyldig att genast flytta, om inte annat följer av § 23. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 21 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte tingsrätten eller kronofogdemyndigheten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 25

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 21, 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

§ 26

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst två och högst fyra suppleanter.



Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottnings eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften.

Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen. Därest den långivande myndigheten så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet i stället för en styrelseledamot jämte suppleant för denna utse en rapportör vilken skall taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och yttranden i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Han äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid besiktning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammanträden ävensom vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

§ 27

Styrelsen skall ha sitt säte i Årsta, Stockholms kommun. Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare. Styrelsen som helhet eller två styrelsemedlemmar i förening, varav minst en ordinarie styrelseledamot har rätt att teckna föreningens firma.

Styrelsen är beslutsför 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 beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 28

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 29

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

§ 30

Föreningen skall ha två revisorer varav en extern och en intern. Revisorer väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

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

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna eventuellt 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 behandlas.

Föreningsstämma

§ 31

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång. Extra stämma 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 tio dagar före stämman.

§ 33

På ordinarie stämma skall förekomma

1. val av ordförande och protokollförare vid stämman
2. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. val av två justeringsmän tillika rösträknare
4. fråga om kallelse behörigen skett
5. styrelsens årsredovisning
6. revisorernas berättelse
7. fastställande av resultat- och balansräkning
8. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen
9. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma
11. val av styrelseledamöter och suppleanter



12. val av revisorer
13. ärenden enligt § 32
14. övriga ärenden

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt p 1-4 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 34

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

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

§ 35

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 åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, eller annan medlem får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Fonder

§ 36

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

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 yttre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av anskaffningsutgiften för föreningens hus.



Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Allmänna bestämmelser

§ 37

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

§ 38

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

