

Firma och ändamål

1§ Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Järnlodet 20 i Stockholm, 769600-6522.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 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§ Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Föreningen som har förvärvat eller som avser att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en bostadshyresgäst i fastigheten som är en fysisk person medlemskap i föreningen, om hyresgästen ansökt om medlemskap inom ett år från föreningens fastighetsförvärv och hyresförhållandet förelåg vid tiden för ombildningen.

3§ Frågan om att anta medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att en skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Insats och avgifter

4§ Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Övergång av bostadsrätt

5§ Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvaren av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen ska alltid bifogas anmälan/ansökan.



Överlåtelseavtalet

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

7§ När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han antagits som medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare 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 från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen icke iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

8§ Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo, på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas, får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor, på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

9§ Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

10§ En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits som medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.



Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

11§ Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhets:

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning – såsom ledningar och installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, svagströmsledningar; ifråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning; ifråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr. o. m. lägenhetens undercentral (proppskåp).
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själva vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

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

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, ska bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

12§ Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan skriftligt tillstånd från Styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl. a.

- alltid förändring som kräver bygglov och/eller bygganmälan
- ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme
- rivning, flyttning och håltagning av bärande väggar
- förändring av lägenhetens fasta elnät
- väsentlig förändring av lägenhetens planlösning
- renoverings- och förändringsarbeten i våtrum
- förändringar som påverkar fastighetens allmänna utrymmen



- förändringar som påverkar fastighetens fasad och tak

För att tillstånd ska kunna beviljas måste bostadsrättshavaren inkomma med relevant dokumentation i form av en skriftlig beskrivning av förändring, eventuella godkända bygglov, utlåtande och ritningar (e.g. arkitekturritningar, konstruktionsritningar, VVS-ritningar mm). Styrelsen ska informeras skriftligt om förändringar under arbetets gång. Utöver det kan Styrelsen kalla till regelbundna byggmöten om detta anses nödvändigt.

Vid behov och efter överenskommelse med bostadsrättshavaren kan Styrelsen när denna inte besitter tillräcklig kunskap anlita en så kallad "expert" för rådgivning, kvalitetsgranskning och uppföljning.

Bostadsrättshavaren ska informera övriga medlemmar i föreningen om längden av arbetena och kontaktuppgifter till ansvarig person genom uppslag på anslagstavlan i entrén.

Renoveringsarbeten får endast ske mellan klockan 08:00 och 18:00 helgfria vardagar, Avvikelse från dessa tider kan ske undantagsvis efter skriftligt godkännande av Styrelsen.

När arbetena i lägenheten slutförts ska gemensamma ytor i fastigheten besiktigas av bostadsrättshavaren och minst en representant av styrelsen. Protokoll ska föras och godkännas av båda parter. Kostnader för ev. skador, återställande och rengöring ska regleras.

Närmare regler kring arbetenas utförande och bostadsrättshavarens skyldigheter avseende städning, information m.m. framgår av styrelsens särskilt upprättade regler för detta.

13§ Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

14§ Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta ska läggas i lägenhetens brevkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan beslut tas om handräckning.

15§ En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.



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

17§ Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

18§ Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

19§ Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar från förfallodagen,
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, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt 13§ vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14§ och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

20§ Uppsägning som avses i 19§ första stycket 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 19§ första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.



21§ 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 bostadsrätthavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrätthavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i 19§ första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i 19§ första stycket 2 sagt till bostadsrätthavaren att vidta rättelse.

22§ En bostadsrätthavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avser i 19§ första stycket 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrätthavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

23§ Är nyttjanderätten enligt 19§ första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrätthavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrätthavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrätthavaren sades upp.

24§ Sägs bostadsrätthavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19§ första stycket 1,4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 23§. Sägs bostadsrätthavaren upp av någon annan i 19§ första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

25§ Om föreningen säger upp bostadsrätthavare till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

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

Offentlig auktion ska hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

Styrelse och revisorer

27§ Styrelsen består av minst tre 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 väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.



28§ 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 ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser.

29§ Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 01-01 – 12-31. Före april månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

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

31§ Revisorerna ska vara minst en och högst tre samt minst en och högst tre suppleanter. Revisorer och revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

32§ Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen är avgiven senast 30 maj. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet ska förekomma till behandling.

Föreningsstämma

33§ Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma ska kunna anges i kallelsen till denna ska ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

34§ Extra föreningsstämma ska 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.

35§ På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd



8. Föredragning av revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdispositioner
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och revisorssuppleant
15. Val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33§.
17. Stämmans avslutande

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

36§ Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 33§ ska anges i kallelsen. Denna ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran av brev senast två veckor före ordinarie och en vecka för extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmar anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

37§ 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 ska företa skriftlig dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ålägganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

38§ Det justerade protokollet från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

39§ Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå för föreningens verksamhet ska avsättas till en Dispositionsfond eller deponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.



Vinst

40§ Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

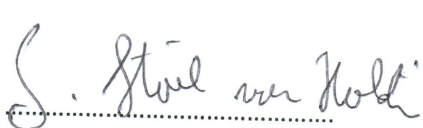
Upplösning och likvidation

41§ Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Övrigt

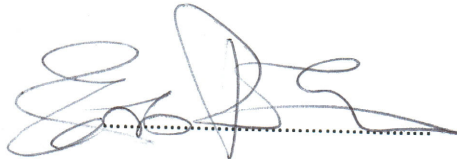
42§ För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämmor 5 november 2013 och 10 december 2013.


.....

Styrelseordförande

Gustaf Staël von Holstein


.....

Styrelseledamot

Eivor Rudolph Eriksson