

STADGAR
för Brf Järfällahusen

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Järfällahusen. 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 bostadsrätts-havare. Bostadsrätten får utövas på villkor som anges i allmän lag eller dessa stadgar.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysiska personer som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 6 § bostadsrätts-lagen. Bostadsrättshavare erhåller bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostads-rätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens be-teckning och rumsantal.

§ 3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 52 § bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5-8 nedan.

Avgifter

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande kostnader inklusive avsättning till fonder finansieras genom att bostadsrätts-havarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämman. 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 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Vid överlåtelse av en del av bostadsrätten t.ex. vid bodelning tas halva överlåtelseavgiften ut. 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 förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavare som avser att överlåta sin bostads-rätt skall till föreningen inlämna anmälan härom med uppgift om till vem lägenheten skall överlåtas. Så snart ske kan skall föreningen därefter till bostadsrättshavaren översända överlåtelsehandlingar.

§ 6

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna 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 ej 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.

§ 7

Den till vilken bostadsrätt övergått kan vägras inträde i föreningen endast om föreningen på objektivt godtagbara skäl inte skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavares 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.

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

§ 8

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 angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 9

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres 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.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 10

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick.

§ 10

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten: glas och bångar i lägenhetens ytter- och innerfönster: lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar ej för reparation av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

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 tillhör 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 iakttaga.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 11

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa smärre förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 12

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 i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt 10 § tredje stycket. Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

§ 13

Föreningen har efter tillsägelse senast tre dagar före, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenheten 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.

§ 14

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke eller hyresnämndens tillstånd i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem.

Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 15

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

§ 16

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.

§ 17

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift, 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 tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 18

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 förfallodag,
2. om bostadsrättshavaren utan behövlig samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 15 eller § 16,
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 § 12 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragrafer åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med § 13 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

§ 18

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 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

§ 19

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 18 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 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 § 18 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 20

Är nyttjanderätten enligt § 18 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning härav 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.

§ 21

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 18 första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 20. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 18 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdandet av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller kronofogdemyndigheten (överexekutor) prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 22

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 18, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart ske kan, 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

§ 23

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för tiden 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 lottning eller vid udda tal, det antal som är närmast högre än hälften. Avgående styrelseledamot kan omväljas. Förutom medlem är även medlems make (maka) valbar såsom styrelseledamot. Ifråga om make liksom ifråga om medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt gäller dock att endast en från varje bostadsrätt kan utses till styrelseledamot.

§ 24

Styrelsen har sitt säte i Järfälla. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser ej färre än tre personer, varar minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutförför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken flertalet röstande förener sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 25

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari till 31 december. Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 26

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 27

Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningen.

§ 28

Revisorerna skall vara två, varav en bör vara auktoriserad revisor eller godkänd granskningsman. För revisorssuppleanterna som också skall vara två, gäller samma villkor. Revisorer och revisorsuppleanter väljs vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 29

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast den 31 mars. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma 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 hålles årligen före maj månads utgång.

§ 31

Extra stämma hålles 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:

- a) val av ordförande för stämman,
- b) upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- c) val av två justeringsmän
- d) fråga om kallelse behörigen skett
- e) styrelsens årsredovisning
- f) revisorernas berättelse
- g) fastställande av balansräkningen
- h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- i) beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen
- j) fråga om arvoden
- k) val av styrelseledamöter och suppleanter,
- l) val av revisorer och suppleanter
- m) fråga om tillsättande av valberedning
- n) övriga ärenden, inkomna i stadgeenlig tid

§ 33

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkterna a-d 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 senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma, genom anslag på lämplig plats inom fastigheten eller genom brev.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, eller genom skriftliga meddelanden i medlemmarnas postinkast.

§ 35

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud endast genom äkta make eller genom med medlemmen varaktigt samboende närstående. Ombud får bara företräda en medlem.

Fonder

§ 36 *Ändr. 1991-06-16 ent omstående text.*

Ändring av § 36 till 1991-06-16

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 byggnadskostnaden för föreningens hus.

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

Övrigt

§ 37

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

Ändring av stadgar

§ 38

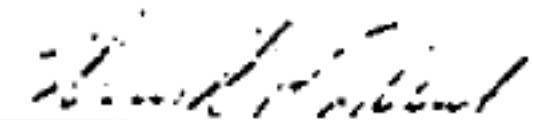
Beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt endast om samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet eller beslut fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den stämma som hålles sist biträtts av minst två tredjedelar av de röstande. Om beslut avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgift skall beräknas fordras dock att på den stämma som hålles sist beslutet biträdes av minst tre fjärdedelar av de röstande. Innebär beslutet att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes fordras att beslutet på sista stämman biträdes av samtliga röstande.

Beslut varigenom medlems rätt att överlåta bostadsrätt inskränkes eller förbehåll om lösningsrätt enligt 14 § bostadsrättslagen införes är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare, vilkas rätt beröres av ändringen samtyckt till beslutet.

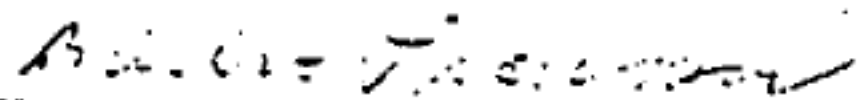
Att dessa stadgar enhälligt antagits vid ordinarie årsmöten den 29 april 1982 och 5 maj 1983 intygas:

Jakobsberg i maj 1983

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄRFÄLLAHUSEN



Harry Nordlund, ordf.



Barbro Svensson, sekr.