

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄRNVÄGSMANNEN I STOCKHOLM

INLEDANDE BESTÄMMELSER

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen mellan medlemmarna och tillgodose gemensamma intressen med anknytning till boendet.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrätt och bostadsrättshavare

§ 3

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Annan juridisk person än kommun och landstingskommun får dock inte beviljas medlemskap annat än när ansökan grundas på upplåtelse eller övertagande av bostadsrätt till lokal.

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Föreningens organ

§ 6

Föreningens organ är:
föreningsstämma
styrelse
revisorer
valberedning

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 7

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning som skall omfatta resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 8

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång. Extra stämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas bli behandlat.

Kallelse till stämma m.m.

§ 9

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Kallelse skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna eller

2. föreningsstämma skall behandla fråga om
a. föreningens försättning i likvidation eller
b. föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

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

Motionsrätt

§ 10

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

Röstning, ombud och biträde

§ 11

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall företräda skriftlig dagtecknad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud eller biträde. Med närstående avses förutom make eller sambo, föräldrar, syskon och barn.

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄRNVÄGSMANNEN I STOCKHOLM

Dagordning

§ 12

På ordinarie stämma skall förekomma:

- 1.val av stämмоordförande
- 2.anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 3.upprättande av röstlängd
- 4.fastställande av dagordningen
- 5.val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt vara rösträknare
- 6.fråga om kallelse behörigen skett
- 7.styrelsens årsredovisning
- 8.revisorernas berättelse
- 9.beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10.beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 11.beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 12.fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer
- 13.val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14.val av revisor och suppleant
- 15.val av valberedning
- 16.erfordertigt val av representation i andra organisationer
- 17.övriga i kallelsen anmälda ärenden

På extra föreningstämma skall utöver ärenden enligt 1-6 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Beslut vid stämma

§ 13

Föreningstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lotning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614).

§ 14

Om ett beslut som fattats på stämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Styrelse

§ 15

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Styrelseledamöter och suppleanter kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningstämma skall mandatiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§ 16

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen utser fyra personer, varav minst tre styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

Beslutförhet

§ 17

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Ekonomisk plan

§ 18

Styrelsen tillser att det för föreningens verksamhet finns en ekonomisk plan i enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen.

Underhållsplan

§ 19

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Avyttring, till- och ombyggnad

§ 20

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

Revisorer

§ 21

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningstämma. En revisor skall vara auktoriserad revisor eller anlitad av auktoriserad revisionsbyrå. Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 30 Maj.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar skall styrelsen avge en skriftlig förklaring till ordinarie stämma. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄRNVÄGSMANNEN I STOCKHOLM

minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Valberedning

§ 22

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas vid föreningsstämma.

Avgifter till föreningen

§ 23

Insats, andelstal och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal 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, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av basbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Fonder

§ 24

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 19. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Protokoll

§ 25

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den styrelsen utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser till det.

Protokoll skall föras i nummerförd och förvaras betryggande.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

Upplåtelse

§ 26

Bostadsrätt upplåts skriftligen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för registreringen av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten samt
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

Övergång av bostadsrätt

§ 27

Bostadsrättshavare som vill överlåta sin bostadsrätt skall upprätta skriftlig överlåtelsehandling med iakttagande av de formkrav som föreskrivs i 6 kap 4 § bostadsrättslagen.

§ 28

Om en bostadsrätt har övergått till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Trots bestämmelsen i första stycket får ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen 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. Om den tid som angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

§ 29

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 och § 5 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i lägenheten har föreningen i enlighet med § 1 rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder. Om bostadsrätt

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄRNVÄGSMANNEN I STOCKHOLM

Övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras medlemskap. Vad som nu sagts åger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren. För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller också att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 30

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen, visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 31

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordningar för informationsöverföring. För vissa åtgärder krävs styrelsens tillstånd enligt § 38. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

- ytskick på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandlingen som krävs för att anbringa ytskicket på ett fackmässigt sätt; bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,

- icke bärande innerväggar, stuckatur,

- inredning i lägenheten och övriga till lägenheten hörande utrymmen, exempelvis: sanitetsporcell, köksinredning, vitvaror såsom kylskåp, frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar till vattenledning i denna inredning,

- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar m.m.; föreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida samt dörrlister. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den

nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,

- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,

- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglister mm samt målning; föreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster och fönstervägg,

- målning av radiatorer och värmeledningar,

- ledningar för avlopp, gas, el, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,

- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m.) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,

- klämring runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,

- eldstäder och braskaminer,

- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för föreningens underhållsansvar enligt sista stycket; installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd enligt § 36,

- gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående synliga elfledningar i lägenheten, elbrytare, eluttag och fasta armaturer,

- brandvarnare,

- elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,

- handdukstork, och

- övriga av bostadsrättshavaren gjorda installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan.

Om lägenheten är utrustad med balkong eller altan svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄRNVÄGSMANNEN I STOCKHOLM

föreningen svarar för enligt denna bestämmelse eller enligt lag.

Föreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Föreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

§ 32

Föreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 31 skall svara för. Beslut härom skall fattas på *föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.*

§ 33

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärd i lägenheten som har vidtagits av tidigare bostadsrättshavare.

§ 34

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt föremål skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 35

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 31 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 36

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 37

Bostadsrättshavaren skall tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar från bostadsrättshavaren i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars kan försämra deras bostadsmiljö i sådan utsträckning att de inte skäligen bör tålas. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten. *Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.* Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs av dem som bostadsrättshavaren svarar för enligt 7 kap 12 § tredje stycket p 2 i bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

§ 38

Företräddare för bostadsrättsföreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 35. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning.

§ 39

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid. Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade pant i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanent boende och bostadsrätten till lägenheten innehåes av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Sådant tillstånd skall av hyresnämnden begränsas till viss tid. I fråga om en bostadslägenhet som

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄRNVÄGSMANNEN I STOCKHOLM

innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning till att vägra samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 40

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

§ 41

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

§ 42

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall 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 upplåtelseavtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 43

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte, som angetts i avsägelsen.

Förverkande anledningar

§ 44

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen är berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift mer än två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra betalningsskyldighet,
2. bostadsrättshavaren dröjer att betala årsavgiften, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen
3. bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
6. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet orsakar ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligen

dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

7. lägenheten på annat sätt varvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 37 vid lägenhetens *begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,*
8. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 38 och inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs samt
10. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i ett brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i första stycket p 9 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller en landstingskommun och skyldigheten inte kan fullgöras av en sådan bostadsrättshavare.

En uppsägning skall vara skriftlig. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3-5 eller p 7-9 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som ovan anges.

Uppsägning på grund av störning enligt p 7 får, om det är fråga om bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Förfarande vid förverkande

§ 45

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 44 första stycket p 1-5 eller p 7-10 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 37 tredje stycket. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 44 första stycket p 6 eller p 9 eller inom två månader från

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄRNVÄGSMANNEN I STOCKHOLM

den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 44 första stycket p 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 46

En bostadsrättshavare kan skiljas från en lägenhet på grund av förhållande som avses i § 44 första stycket p 10 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren 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 dess att två månader gått från det att dom i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

§ 47

Är nyttjanderätten enligt § 44 första stycket p 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten,

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid samt att meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i kommunen, eller

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften i tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket p 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd händelse och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepande tillfällen inte ha betalt årsavgiften inom den tid som anges i § 44 första stycket p 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i denna bestämmelse i första stycket p 1 eller p 2.

§ 48

Sägs bostadsrättshavare upp för avflyttning av någon orsak som anges i § 44 första stycket p 1, p 6-8 eller p 10, är han eller hon skyldig att flytta genast. Sägs bostadsrättshavare upp av någon orsak som anges i § 44 första stycket p 3-5 eller p 9, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om

inte tingsrätt ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägning sker av orsak som anges i § 44 första stycket p 2 och bestämmelserna i § 47 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 44 första stycket p 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 47.

Vissa övriga meddelanden

§ 49

Är sådant meddelande från föreningen som avses i § 30, § 35, § 37 och § 44, avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress skall föreningen anses ha fullgjort vad som anbekommer på föreningen.

Offentlig auktion

§ 50

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 44, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

AVSLUTANDE BESTÄMMELSE

Upplösning

§ 51

Vid föreningens upplösning skall kvarvarande tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

