BRF Jungfrun 1 Jungfrugatan 20 114444 Stockholm

STADGAR
för Bostadsrättsföreningen Jungfrun 1 , 769617-4296 i Stockholms län

Firma och ändamål
§1
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Jungfrun 1 , 769617-4296
Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus nr 21 i kvarteret Brandmästaren i Stockholm upplåta bostadslägenheter till medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen genom sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§2
Medlemskap
Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Inträde i föreningen kan beviljas fysisk såväl som juridisk person som erhåller bostadsrätt enlig ovan i lägenhet 1101. Bostadsrätt upplåtes skriftligt i enlighet med 6§ bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt ska upplåtas.
Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed insats och årsavgift skall utgå, samt om så beslutas av styrelsen, upplåtelseavgift. Om ytterligare villkor är förenade med överlåtelse skall dessa anges.

§3
Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 52§ bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 6-10 nedan.

Avgifter
§5
Insats och årsavgift fastställes av styrelsen. Ändring av insats ska beslutas av föreningsstämma.
Årsavgiften beräknas i förhållande till lägenhetens andelstal, motsvarande andel av föreningens totala kostnader inklusive avsättning till fonder.
Alla i årsavgiften ingående kostnader för värme, vatten, elabonnemang, renhållning, TV och bredbandsavgift, förvaltningskostnader och övrigt beräknas efter andelstal. Avgiften ska betalas i förväg enligt styrelsens beslut. Om avgift betalas för sent utgår dröjsmålsränta enl räntelagen, från förfallodag tills betalning sker.
Kostnad för förbrukad hushållsel bekostas av bostadsrättsinnehavare.
Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.
För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enl lagen (1962: 381) om allmän försäkring.
För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som ska vidtas med anledning av lag eller annan författning.

Övergång av bostadsrätt
§6
Bostadsrättsinnehavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med stadgarna, men den får inte vägras, om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsmedlem.
Bostadsrättsinnehavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem, skall till Bostadsrättsföreningen lämna skriftlig anmälan härom, med angivande av till vem och vilken dag så skett. Har bostadsrätt övergått till Bostadsrättsinnehavares make eller annan familjemedlem, får inträde i föreningen inte vägras. Detta gäller även närstående som varaktigt sammanbott med Bostadsrättsinnehavaren.
Förvärvare av Bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i Bostadsrättsföreningen med personnummer, adress och styrkt kopia av fångeshandlingen.

§7
Köpeavtal om överlåtelse av Bostadsrätt skall upprättas skriftligen och innehålla uppgifter om bostadsrättens beteckning, köpeskilling samt köpare och säljare med deras underskrifter. Motsvarande gäller även vid överlåtelse genom byte eller gåva.

§8
Har Bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten när denne är eller blir antagen som medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden Bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Tre år efter dödsfallet får föreningen anmana dödsboet att inom sex månader visa att Bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte eller att någon som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostaden och sökt medlemskap. Iakttages ej i anmaningen angiven tid, får föreningen säja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning . Se Bostadsrättslagen SFS 1987:243

§9
Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv , testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, inte antagits som medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som anges i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning, se Bostadsrättslagen §80

§10
Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits som medlem i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enl §§ 10.12 eller 37 Bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt
§11
Bostadsrättsinnehavaren kan efter två år från det bostadsrätten upplåtits, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som Bostadsrättsinnehavare. Avsägelsen görs skriftligt hos styrelsen. Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare tillfälle som angivits i denna.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter
§12
Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick.
Till lägenhetens inre räknas ; rummens ytskikt och underlag inkl tätskikt i våtutrymmen , golvbrunn och grenledningar från vatten och avloppsstammar, elinstallationer från proppskåp, elektrisk golvvärme, målning av inner och mellanfönster samt vattenfyllda element, lägenhetens innerdörrar, köksinredning, spis, kylskåp, badrumsinredning, vitvaror och sanitetsporslin, kakelugnar med rökgångar.
Bostadsrättsinnehavare svarar inte för uppvärmningssystemet, stamledningar för avlopp, elektricitet till resp lägenhet, vatten och ventilation, sotning, målning av fönster på utsidan, balkong, entre och trapphus med ytterdörrarnas utsida.
I samband med ombyggnad ska Bostadsrättsinnehavaren beakta krav som ställs på ljud & brandisolering. Arbeten i våtutrymmen ska följa gällande norm och vara fackmässigt utfört. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för reparation pga brand eller vatten skada som uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller pga eftersatt underhåll eller genom försummelse av någon som hör till Bostadsrättsinnehavaren hushåll eller gästar honom , är inrymd i lägenheten eller som utför/t/ arbete för medlems räkning. Motsvarande tillämpning gäller om ohyra förekommer i lägenheten .
Bostadsrättsinnehavaren är skyldig medverka vid den årliga syn av lägenheterna som styrelsen äger rätt att utföra. Det åligger Bostadsrättsinnehavaren att skyndsamt och utan kostnad för föreningen åtgärda fel som då upptäcks och påkallas.
Vid uthyrning i andra hand ansvarar Bostadsrättsinnehavaren för sin hyresgäst.

§13
Bostadsrättsinnehavare får sedan lägenheten tillträtts göra förändringar i lägenheten. Avsevärd förändring , sådan som kräver bygglov, får påbörjas efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att det inte medför men för föreningen eller annan medlem. Det åligger Bostadsrättsinnehavaren att ansöka om bygglov om så erfordras

§14
Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa föreningens ordningsföreskrifter. Bostadsrättsinnehavaren skall enl §12 hålla noggrann tillsyn så att det som gäller honom själv, även iakttas av dem för vilka han svarar.

§15
Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten för nödig tillsyn eller utförande av arbete.
Bostadsrättsinnehavaren är skyldig hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.
Underlåter Bostadsrättsinnehavaren att bereda tillträde till lägenheten enligt ovan kan förordas om handräckning.

§16
Bostadsrättsinnehavares familjemedlemmar - inklusive familjemedlemmar till ägare av juridisk person som bostadsrättsinnehavare - har boenderätt utan särskild anmälan. Bostadsrättsinnehavaren har rätt att upplåta lägenheten i dess helhet för boende i andra hand till annan än medlem. Upplåtelsen skall anmälas till styrelsen med en presentation av hyresgästen.

§17
Bostadsrättsinnehavaren får inte inhysa utomstående personer som medför men för föreningen eller annan medlem

§18
Bostadsrättsinnehavare 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

§19
Betalar Bostadsrättsinnehavaren inte i rätt tid avgifter som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och rättelse inte sker inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

§20
Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad uppsäga Bostadsrättsinnehavaren till avflyttning om;

1) Bostadsrättsinnehavare dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver en vecka, från det att föreningen efter förfallodagen, anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om Bostadsrättsinnehavare dröjer med betalning av årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen
2) Bostadsrättsinnehavaren upplåter lägenheten i andra hand utan att informera styrelsen
3) lägenheten används i strid med §§17 eller 18;
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 underlåtit att inom skälig tid underrätta styrelsen om förekomst av ohyra, därigenom bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
5) lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enl §12 skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller bister i tillsyn enl §14
6) tillträde till lägenheten vägras i strid med §15 och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt
7) bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån för vilket föreningen lämnat säkerhet
8) lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller likartad verksamhet vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande

Nyttjanderätten är ej förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.
Uppsägning på grund av förhållanden 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.

§21
Är nyttjanderätten förverkad pga förhållande som avses i §20 första stycket 1-3 eller 5-7, men rättelse sker 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 de förhållande som avses i §20 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållanden som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse

§22
Är nyttjanderätten enl §20 första stycket förverkad pga dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning härav, sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte pga dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att återvinna nyttjanderätten, får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton dagar förflutit från uppsägningen

§23
Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak enl §20 första stycket 1, 4-6 eller 8 , är han skyldig att genast avflytta om inte annat följer av §22. Sägs bostadsrättsinnehavaren upp av annan än i §20 angiven orsak får han bo kvar till månadsskifte som infaller närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare

§24
Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i §20, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion, så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljning 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 bostadsrättshavaren.

Styrelse och revisorer

§25

Styrelsen består av tre ledamöter med högst två suppleanter .
Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett år. Ledamot kan omväljas. Till styrelseledamot kan förutom medlem även familjemedlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlem, väljas.

§26

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.
Styrelsen konstituerar sig själv.
Firman tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen utser.
Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken minst tva ledamöter är ense.

§27

Föreningens räkenskaper omfattar året 1 jan-31 dec. Före mars månads utgång varje år, ska styrelsen lämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning till revisorn.

§28

Styrelsen eller firmatecknaren 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.

§29

Revisor skall utses tillsammans med en intern-revisor utsedd inom föreningens medlemmar. Revisor och revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Om föreningen har statliga lån utses revisor enligt gällande regler

§30

Föreningen ska tillställa revisor årsredovisningen senast sex veckor innan ordinarie stämma. Revisorerna ska bedriva sin verksamhet så att revision är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast tre veckor före föreningsstämman varje år. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över revisorernas eventuella anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över eventuella anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de skall behandlas.

Föreningsstämma

§31

Ordinarie föreningsstämma ska hållas före 15 juni varje år.

§32

Extra föreningsstämma kan hållas då styrelse eller revisor finner skäl eller då minst två medlemmar begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas bli behandlat.

§33

Medlem som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska anmäla detta skriftligt till styrelsen före april månads utgång, för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§34

Dagordning före ordinarie föreningsstämma

1. stämmas öppnande
2. godkännande av dagordning
3. val av ordförande för stämman
4. styrelsens val av protokollförare
5. val av justeringsman
6. fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. fastställande av röstlängd
8. genomgång av årsredovisning
9. revisorns berättlese
10. fastställande av resultat och balansräkning
11. beslut om resultatdisposition
12. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. arvoden åt styrelsen och revisor
14. val av styrelseledamöter och suppleant
15. val av revisor och suppleant
16. anmälda ärenden

17. stämmans avslutande

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

§35
Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning av brev till i huset boende, via mail eller utsändning av post senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra stämma, dock tidigast sex veckor före stämmans datum. Andra meddelanden till medlemmar delges genom brev eller mail. Styrelsen skall tillhandahålla årsredovisningen till medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman.

§36
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Medlemmar som samäger en bostadsrätt har en röst tillsammans. En medlem som äger eller är delägare i flera bostadsrätter har endast en röst. Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som är annan medlem, familjemedlem eller varaktigt sammanboende, äkta make/maka/närstående .

§37
Ändring av föreningens stadgar kan göras vid föreningsstämma och kräver antingen enhällighet vid en stämma eller enkelt beslut vid en stämma följt av 75 % majoritet vid en efterföljande stämma.

Fonder
§38
Inom föreningen ska bildas Fond för yttre underhåll.
Till fonden för yttre underhåll ska avsättas belopp så att den innehåller summa motsvarande yttre genomsnittligt årsunderhåll

Vinst
§39
Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplösning och likvidation
§40
Vid föreningens upplösning behållna tillgångar ska tillfalla föreningens medlemmar i förhållande till del i BRF som är likställd med andelstal
I allt varom ej här stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Medlems och lägenhetsförteckning
§41
Styrelsen ska föra förteckning över medlemmar och de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt och hållas tillgänglig och utfärdas med följande innehåll

1. dag för utfärdande
2. lägenhetsbeteckning och antal rum
3. dagen för registrering av ekonomisk plan i Patentverket
4. bostadsrättsinnehavarens namn och datum för inträde i föreningen
5. insats för bostadsrätten
6. pantsättning i bostadsrätten