Registrerades av Bolagsverket
2022-06-07 14:30
R286023/22

Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Ingemar 8

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §
Bostadsrättsföreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ingemar 8.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i bostadsrättsföreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i bostadsrättsföreningen. Förvärvaren av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på det sätt styrelsen bestämmer. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta kreditupplysning avseende sökanden.

3 §

Medlemskap i bostadsrättsföreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om detta med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Den till vilken bostadsrätt i bostadsrättsföreningen övergått får inte vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadrätts-lägenheten har bostadsrättsföreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt eller andel i bostadsrätt övergått till medlems make får inträde i bostadsrättsföreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätten efter förvärvet innehas av sådana sambor eller registrerade partner på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas som medlem i bostadsrättsföreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §

När bostadsrättsföreningen upplåter bostadsrätt till en medlem skall denne betala en insats som, i förhållande till bostadsrättsföreningens totala insatser, motsvarar den upplåtna lägenhetens andelstal. Bostadsrättsföreningen äger vid upplåtelse av bostadsrätt rätt att, utöver insatsen, uttaga ett belopp motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insatsen (upplåtelseavgift).

Bostadsrättsföreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till bostadsrättsföreningen. Årsavgift fastställs av styrelsen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för beräkning av andelstalen skall fattas av föreningsstämman.

Överlåtelse-, pantsättnings-, och upplåtelseavgift får tas ut efter beslut av styrelsen, faktisk kostnad betalas av medlemmen på nästkommande avgiftsavisering. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

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.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,

- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostads-rättshavare svarar även för all målning förutom ytterdörrens yttersida,

- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt,

- lister, foder, stuckaturer

- innerdörrar, säkerhetsgrindar,
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar,
- varmvattenberedare,
- ventiler till ventilationskanaler,

- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare,

- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkongdörr.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt,
- inredning, belysningsarmaturer,
- vitvaror, sanitetsporslin,
- golvbrunn inklusive klämring,
- rensning av golvbrunn,
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler,
- ventilationsfläkt samt
- elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymmen svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror,
- köksfläkt, ventilationsdon,

- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning samt

- kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationkanaler.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer med anledning av vattenlednings- och brandskada.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning, underhåll av trall och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning inte hindras.

6 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har bostadsrättsföreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

7 §

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

8 §

Föreningsstämman kan i samband med gemensamma underhållsåtgärder i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

9 §

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar till exempel ingrepp i bärande konstruktion eller ändringar av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd enligt föregående stycke om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Förändringen skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

9 a § Ansökan

Bostadsrättshavare måste söka tillstånd för att utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Tillståndet skall sökas genom att fylla i den blankett som styrelsen tillhandahåller bostadsrättshavare.

Brf Ingemar 8 äger rätt att ställa krav på ombyggnation där så är befogat innan tillstånd lämnas.

Det kan komma att krävas bygglov utfärdat av Stockholms stads byggnadsnämnd för vissa typer av ombyggnationer. Godkänt bygglov skall då biläggas ansökan.

9 b § Åtgärdens utförande

Åtgärden skall utföras enligt svensk byggnorm och på ett fackmannamässigt sätt där alla som utför arbete ska inneha rätt behörighet för uppdraget. Företag som anlitas skall

inneha F-skattesedel. Det är ett absolut krav att det företag som är tänkt att utföra arbete i badrum och eller toalett innehar våtrumscertifikat och VVS-certifikat. Likaså skall alla branschkrav vid elinstallationer uppfyllas. Kopia av F-skattsedel och de olika certifikaten som krävs skall bifogas ansökan som inges styrelsen.

Bostadsrättsinnehavaren är ekonomiskt ansvarig för skador som vid åtgärden drabbar annan lägenhet.

9 c § Besiktningskrav

För det fall styrelsen ger bostadsrättshavaren tillstånd att i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten, skall alltid en besiktning av åtgärden genomföras.

Det ankommer bostadrättshavaren, att på dennes bekostnad, ombesörja att en protokollförd slutbesiktning av åtgärden utförs av en auktoriserad besiktningsman. Protokollet skall sedan skyndsamt erhållas styrelsen. Skulle åtgärden inte bli godkänd, äger Brf Ingemar 8 rätten att utföra det arbete som krävs för ett godkännande, på bostadsrättshavarens bekostnad.

9 d Otillåten åtgärd

För det fall bostadsrättshavare utför sådan åtgärd utan att inhämta tillstånd som krävs enligt 9 a §, har Brf Ingemar 8 rätten att utföra det arbete som krävs för ett godkännande enligt 9 c § , på bostadsrättshavarens bekostnad

10 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att det inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de regler som bostadsrättsföreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt som sålunda åligger honom själv iakttas även av någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst, någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

Medlem skall medverka i fastighetens allmänna skötsel, såsom städning, snöskottning, sandning och dylikt, efter styrelsens beslut om arbetsfördelning efter system som föreningsstämman fastställt.

11 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenhet när det behövs för att utföra arbete som erfordras eller i övrigt utöva nödig tillsyn. Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till tvångsförsäljning. Underlåter medlem att bereda bostadsrättsföreningen

tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till det, kan kronofogdemyndigheten förordna om handräckning.

12 §

Medlem får inte utan styrelsens samtycke hyra ut lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande.

Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen och under vilken tid den skall pågå.

Föreningen har rätt att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning. Avgiften får årligen högst uppgå till 10% av det av det basbelopp som gäller vid tidpunkten då ansökan för andrahandsuthyrningen inkommit till styrelsen. Om en lägenhet upplåts under ett del av ett år, beräknas avgiften efter antal påbörjade kalendermånader. Avgiften betalas av bostadsrättsinnehavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand.

13 §

Medlem får inte använda lägenheten för annat ändamål än som bostad. Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller annan medlem.

14 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas och bostadsrättsföreningen är således berättigad att uppsäga medlem till avflyttning bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med betalning av upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldig-het eller medlem dröjer med betalning av årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen, eller medlem dröjer med betalning av avgift för andrahandsuthyrning mer än en vecka efter förfallodagen.

- bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

- bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårds-löshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägen-heten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

- bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, inte iakttar sund-het, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som bostadsrättsföreningen meddelar,

- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt därtill,

- bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs,

- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till 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.

15 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

16 §

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

17 §

Har bostadrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrätts-havaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

18 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst noll och högst tre supp-leanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för ett år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner, sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i bostadsrättsföreningen. Till högst en styrelsepost får även väljas annan som är varaktigt bosatt i bostadsrättsföreningen.Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna bostadsrättsföreningens firma.

19 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

20 §

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer

än hälften av de röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

21 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända bostadsrättsföreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fasta egendom.

22 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att i förteckningarna föra ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

23 §

Bostadsrättsföreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 §

Föreningsstämman skall välja minst en och högst två revisorer jämte högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Av revisorerna skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

25 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före förenings-stämman.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

26 §
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

27 §

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före april månads utgång.

28 §

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller minst en revisor finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

29 §

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 4 veckor före stämman.

30 §
På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandens val av sekreterare vid stämman
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens redovisningshandlingar
9. Revisorernas berättelse
10. Fråga om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Övriga ärenden
17. Stämmans avslutande

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

31 §

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma. Kallelse får tidigast utfärdas 4 veckor före stämman.

32 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar lägenhet gemen-samt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot bostadsrättsföreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvågrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

34 §

Föreningsstämmans beslut avgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

35 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

36 §

Meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet eller genom brev.

FONDER

37 §
Inom bostadsrättsföreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp som motsvarar minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om bostadsrättsföreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

VINST

38 §

Fritt eget kapital skall föras i ny räkning eller fonderas sedan, i lag föreskriven, avsättning skett till reservfonden.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

39 §

Vid bostadsrättsföreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till andelstalen.

ÖVRIGT

40§

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

Ovanstående stadgar har antagits vid bostadsrättsföreningen Ingemars föreningsstämma den 11 november 2003.

Stadgarna reviderades vid bostadsrättsföreningen Ingemars föreningsstämma den 26 april 2020 (4 §).

Stadgarna reviderades vid bostadsrättsföreningen Ingemars föreningsstämma den 28 april 2022 (4 §, 12 § och 14 §).