

STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

INTECKNAREN

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Intecknaren. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person eller juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller är som hyresgäster i fastighet vid ombildning till bostadsrätt enligt reglerna i 2 kap bostadsrättslagen om en bostadsrätt har övergått till en fysisk person får denne inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare. Juridisk person får dock vägras medlemskap, om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. 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 överlåts eller övergått till inte antagen medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER MED MERA

4§

Insats, årsavgift, upplåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande utgifter finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelsberäkningen skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får högst uppgå till högst 2,5%, pantsättningsavgiften till högst 1% samt avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10% av prisbasbeloppet som enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren samt avgiften för andrahandsupplåtelsen av bostadsrättsinnehavaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse av lägenhet gäller inte vid upplåtelse till familjemedlem.

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.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS UNDERHÅLLSANSVAR

5§

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick samt bekosta hemförsäkring inkluderat bostadsrättstillägg. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- Icke bärande innerväggar
- Fönster. Förutom utvändigt målning och kittning som föreningen ansvarar för svarar bostadsrättshavaren för allt övrigt som glas, kassetter och bågar i såväl lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor.
- Ytterdörr. Förutom målning av utsidan av dörren, ifall det är en målad dörr, som föreningen ansvarar för svarar bostadsrättshavaren

för allt övrigt som beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar.

- Balkong- eller altandörr. Förutom målning av utsida samt kittning av fönster som föreningen ansvarar för svarar bostadsrättshavaren för allt övrigt som beslag, gångjärn, glas, kassetter, bågar, handtag och lås inklusive nycklar samt även för all övrig målning
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar
- Lister och foder, även utvändigt mot t.ex. trapphus
- Radiatorer
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- Undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- Brandvarnare

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

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- Inredning och belysningsarmaturer
- Vitvaror och sanitetsporlin
- Golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- Rensning av golvbrunn och vattenlås
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler
- Elektrisk handdukstork

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

- Vitvaror
- Köksfläkt som ska vara av godkänd typ
- Rensning av vattenlås
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

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

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 föreningen, 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§

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

9§

Bostadsrättshavaren får 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 föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t.ex. ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

ORDNING, SUNDHET OCH SKICK

10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

11§

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

UTHYRNING I ANDRA HAND

12§

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

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

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

13§

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om
- bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättshavare inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

15 §

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

16 §

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

TVÅNGSFÖRSÄLJNING

17 §

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

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

18§

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i föreningen.

Det åligger styrelsen att bland annat fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation.

STYRELSEPROTOKOLL

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.

BESLUTSFÖRHET

20§

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21§

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fastaegendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

22§

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

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPSÅR OCH ÅRSREDOVISNING

23§

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

REVISORER

24§

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

25§

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelse senast tre veckor före föreningsstämman.

26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

27§

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

MOTIONER

28§

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

MINORITETSSKYDD

29 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

30§

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisors berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

- 2018062808729
15. Val av revisorer och levisorssuppleant
 16. Val av valberedning
 17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 18. Avslutande

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

31§

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse till ordinarie och extra stämma skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran och email tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget bifogas kallelsen inför föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

RÖSTRÄTT VID FÖRENINGSSTÄMMA

32 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag,

OMBUD

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall vara myndig, samt visa upp en giltig fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

För en fysisk person gäller att ombud och biträde endast får vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn

- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man
- personlig assistent

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst ett år gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem skall ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman.

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs 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.

VALBEREDNING

35 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

STÄMMOPROTOKOLL

36 §

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

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

37 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

38 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- fond för yttre underhåll.

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

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

VINST

39 §

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

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.


40 §

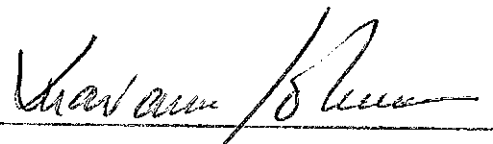
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna förhållande till lägenheternas insatser.


ÖVRIGT


41 §

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


Kjell Jonsson
0739 544848


Marianne Johansson
0730 238278


Karin Flinthammer-Lundin
0703 794180


Niclas Hofdamm
0707 397850