

STADGAR
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TERRAKOTTAN STÖRRE
Organisationsnummer 769601-8444
Gällande fr o m 2018-07-01-

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Bostadsrättsföreningen Terrakottan Större äger fastigheten med adress Rörstrandsgatan 9A och 9 i Stockholm. I vardera fastighetsuppgången inrymmer 11 respektive 12 lägenheter i våningsplan 1-6, i gatuplanet affärslokaler och i källarplanet tvättstuga, förrådsutrymmen tillhörande lägenheterna och källarutrymmen tillhöriga vissa affärslokaler och undercentral och servisutrymmen, samt i vindsplanet rum för hissmaskiner. På yttergården finns cykelparkeringsplatser, en för varje lägenhet.

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Terrakottan Större.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar sådan bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

3 §

Medlemskap i föreningen kan endast beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller sambo enligt sambolagen. Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Oavsett vad som stadgats ovan får ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen, dock under en tid av längst ett år, såvida inte styrelsen medger en förlängning. Annan än delägare eller make eller sambo till sådan får dock inte nyttja bostadsrätten. Inom ovan angivna tid måste dödsboet visa att bostadsrätten utskiftats till delägare eller försålts. Sker inte detta får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

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

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §

Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma.
Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras –förutom av andra intäkter - genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift tillföreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.
Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 4% och pantsättningsavgiften till högst 2% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Föreningen eller dess förvaltare debiterar mäklare/medlem en avgift per beställd lägenhetsförteckning.

Avgifterna skall betalas av medlem kvartalsvis per den sista dagen i kvartalet och 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 och svara för

lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer
- rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar. Radiatorer och termostater räknas som stamledningar.
- elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inkl undercentral; ev. ventilationsanordningar
- erforderliga brandvarnare jämte underhåll och funktionalitet av dessa
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, eldstäder, dörrar, balkongdörrar, glas och bågar i innerfönster samt mellan fönster, dock ej målning av yttersidorna av lägenheternas entredörrar och fönster.
- tvätt- och diskmaskiner inklusive ledningar och anslutningskopplingar.
- terrasser/franska balkonger och allt som därtill hör och påverkas av dessa, inklusive tillsyn av att avrinning för dagvatten inte hindras
- underhåll av trätrallar på balkonger
- underhåll av markiser

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller terrass. Bostadsrättshavaren är skyldig följa av styrelsen fastställda ordningsregler.

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

6 §

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

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

7 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Förändringar får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem. Ritningsunderlag och beskrivning skall bifogas ansökan till styrelsen.

Vid förändringar i lägenhet skall hiss och trapphus besiktas före och efter åtgärd och eventuellt uppkomna skador regleras visavi bostadsrättsföreningen.

8 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelat. 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. Bostadsrättshavaren är skyldig installera brandvarnare.

9 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Vid försummelse av ansvaret för lägenhetens skick i sådan utsträckning att andras säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skada på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på innehavarens bekostnad.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning. Medlemmen svarar för kostnaden för denna handräckning.

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

10 §

Bostadsrättshavaren får, om inte styrelsen medgivit annat, inte använda lägenheten för något annat ändamål än bostadsändamål.

ANDRAHANDSUTHYRNING

11 §

Bostadsrättshavaren har rätt att upplåta sin lägenhet till annan för självständigt bruk 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.

Tillståndet skall tidsbegränsas och kan förenas med villkor. Ett villkor kan vara en extra avgift för andrahandsuthyrning om maximalt 10% av ett prisbasbelopp årligen.

12 §

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

- 1) bostadsrätthavaren dröjer med att betala årsavgift eller del därav
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem
- 4) lägenheten används till annat ändamål än bostadsändamål
- 5) 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 oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, och bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter föreningens ordningsregler
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av särskild vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller verksamhet 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.

13 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen 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.

14 §

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

15 §

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

STYRELSEN

16 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen 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 medlem. Suppleanter inträder i den ordning de är valda.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

17 §

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

18 §

Styrelsen är beslutför när antalet 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 biträdes av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19 §

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

20 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna överlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar. Styrelsen bör i förvaltningsberättelsen ange väsentliga underhållsbehov samt under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

22 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorsuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar. Av revisorerna skall en vara auktoriserad eller godkänd revisor. Detsamma gäller för en revisorsuppleant.

23 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

24 §

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

Om föreningsstämma skall ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkt för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress skall det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

FÖRENINGSSTÄMMA

25 §

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

26 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

27 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer 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.

28 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordning
- 3) Val av ordförande
- 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 revisionsberättelse
- 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
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Övriga diskussionsfrågor
- 19) Avslutande

29 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning i lägenhetens brevlåda eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

30 §

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.

31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, förälder, make, registrerad partner, sambo och barn eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträde har yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om de beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

32 §

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

33 §

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

34 §

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

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

35 §

Meddelanden delges förutom genom anslag i föreningens huvudingångar samt genom E-mail eller genom utdelning i lägenheternas brevlåda.

FONDER

36 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

37 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämma beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

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

ORDNINGSREGLER för BRF Terrakottan Större 2018-07-01

För föreningens medlemmar och övriga boende gäller följande ordningsregler.

Medlem skall

- vårda föreningens egendom

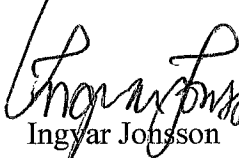
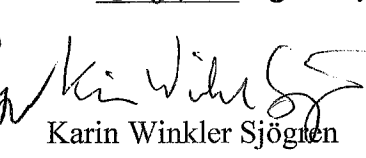
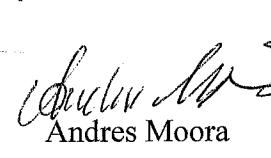
- anmäla uppkomna skador skyndsamt till styrelsen eller förvaltare
- tillse att dörrarna till källarförråd eller annat gemensamt utrymme inte lämnas olåsta och att portarna låses nattetid
- spara på såväl varmvatten som kallvatten
- inte störa grannar genom t ex högljudd musik eller buller på golv.
- inte spika eller borra i väggar nattetid mellan kl. 22.00-07.00
- inte ställa cyklar, skidor, kälkar mm i trapphus. Styrelsen kan här medge undantag för rullstol/rullator som ev. inte går in i hiss.
- placera balkonglådor på insidan av balkongräcket
- inte mata fåglar från matbord från balkong eller fönster
- tillse at tvättmaskiner i tvättstugan inte används till att tvätta mattor eller annan grovtvätt eller till annat än de är avsedda för
- rengöra tvättstugan och maskinerna efter användning
- i övrigt följa de regler som gäller för tvättstugan
- noga följa de instruktioner som delges medlemmarna beträffande hur avfall skall hanteras
- endast använda tilldelat cykelställ såvida ej medlem tillfälligt erhållit tillstånd nyttja annan medlems cykelställ
- ha plastkåpa under vattenkopplad maskin så att läckage blir synligt. Gäller diskmaskin eller annan maskin som kyl-frys med isfack på utsidan och om maskinerna står i utrymme som saknar golvbrunn.

 ha BRF-tillägg i sin hemförsäkring för att bl. a ha ekonomiskt skydd vid vattenskador.

UNDERSKRIFT

Underskrift av styrelsens ordinarie ledamöter som intygar att dessa stadgar godkänts på två föreningsstämmor för BRF Terrakottan Större, hållna 2018-05-22 och 2018-06-11.

Stockholm Datum 2018-06-11

   
 Ingvar Jonsson Karin Winkler Sjögren Andres Moora Peter Svanfeldt

Dessa stadgar skall registreras på Bolagsverket och är giltiga först när detta skett.
Stämmoprotokoll med styrkt kopia skall bifogas liksom två ex av nya stadgarna.
Registreringsavgift skall inbetalas samtidigt med anmälan.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'Tj' or similar, located at the bottom right of the page.