

—

Stadgar
För
Bostadsrättsföreningen
Ätten 4



Organisations nr:

769607-4926

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

- 1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Åtten 4.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande av utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Älvsjö i Stockholms kommun i Stockholms län.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

- 2 § När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flyta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.
- 3 § Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har 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 sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER MED MERA

- 4 § Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.
Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.
Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift 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 inkasso kostnader m m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKULDIGHETER

- 5 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för de löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stam ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat
- Egna installationer
 - Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
 - Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
 - Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar
 - Golvbrunnar; svagströmanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.
 - Till lägenheten hörande mark
- Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats. Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser och begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.
- 6 § Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.
- 7 § Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte nedför men för föreningen eller annan medlem.
- 8 § Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och 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 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 vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.
- 9 § Företrädare för föreningen har rätt att 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 lämpligt tid.
Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.
- 10 § En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.
- 11 § Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för ändamål än de avsedda.
- 12 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enhet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- 1) Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
 - 2) Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
 - 3) Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem
 - 4) Lägenheten används för annat ändamål än de avsedda
 - 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 oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprida i fastigheten
 - 6) Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
 - 7) Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
 - 8) Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att fullgör
 - 9) Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottslig 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 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.

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 tvångsförsälas. Försäljningen får dock anså till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

16 § Styrelsen består av minst tre och på högst sju ledamöter och minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämma för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även maka eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast den som är bofast i föreningens fastighet. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

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

18 § 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 röstade eller vid lika röstetal den mening som bitrads av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19 § Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt 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 bostadslägenhet.

RÅKENSKAPER OCH REVISION

21 § Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

22 § Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst noll eller högst två suppleanter. Revisorer och revisorsuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

23 § Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämma.

24 § Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

25 § Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den första mars och senast före juni månads utgång.

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

27 § 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 behandlas på stämma.

28 § På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordning
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut av fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut av resultat disposition

- 12) Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
 13) Beslut om arvode åt styrelseledamöterna och revisorerna för nästkommande verksamhetsår
 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
 15) Val av revisorer och revisorsuppleant
 16) Val av valberedning
 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmen anmält ärende
 18) Avslutande
- 29 § Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgifter om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligen till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra 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 ha endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt stadgar eller lag.
- 31 § Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.
- 32 § Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna 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 beslutas av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.
- 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 genom anslag i föreningens fastigheter eller genom utdelning.
- 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 MED MERA**
- 37 § Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.
- 38 § Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för de senaste räkenskapsåret.
- ÖVRIGT**
- För frågor som inte reglerats i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.
- AD § 22 Fram till den stämma som infaller närmast efter det att föreningen förvärvat fastigheten behöver revisor ej vara auktoriserad eller godkänd. Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 13 augusti 2001, och har registrerats hos bolagsverket.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER FÖR BOSTADSRÄTTSLÄGENHET

Allmänt

Styrelsen erinrar om att stadgarna för Bostadsrättsföreningen Ätten 4, som reglerar medlemskap och överlåtelse, insatser och avgifter, rättigheter och skyldigheter skall följas. Utöver stadgarna gäller dessa allmänna bestämmelser och ordningsregler.

Värme och vatten

Brf Ätten 4 tillhandahåller värme och varmvatten, om ej annat avtalats med undantag av den tid, då nödvändig översyn eller reparation av värmesystemet, och därtill hörande ledningar verkställs. Arbetet skall dock ske utan onödig tidspillan.

Lägenhetens skick

Bostadsrättshavare äger ej rätt att erhålla nedsättning av avgiften för den tid varunder Brf Ätten 4 låter verkställa arbete för att

sätta lägenheten i avtalat skick eller för sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller vid utrotande av ohyra. Arbetet skall dock ske utan onödig tidspillan.

Parkering och biltrafik

Parkering får endast ske på för ändamålet särskilt iordningställda parkeringsplatser för vilka särskild avgift utgår. Otillåten biltrafik och parkering på gårdar får ej ske.

Övrigt

Bostadsrättshavare erinras om hyreslagens krav om att vid lägenhetens användande iakta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättshavare förbinder sig därvid att noga följa för fastigheten och dess uteområden gällande ordningsregler.

ORDNINGSREGLER FÖR DIG SOM ÄR BOSTADSRÄTTSHAVARE HOS BRF ÄTTEN 4

För allas trevnad har Brf Ätten 4 några ordningsregler som du måste känna till och följa när du bor i föreningens hus. Naturligtvis är du också skyldig att följa hyreslagens allmänna regler om att man ska vara ordningsam och vårda sin lägenhet med största omsorg.

Hänsyn till grannar

Du måste visa hänsyn till dina grannar. Som bostadsrättshavare hos Brf Ätten 4 är du skyldig att se till att varken du själv eller andra i din lägenhet gör något som kan uppfattas som störande av dina grannar. Denna regel gäller både för aktiviteter inne i din lägenhet, i trapphus och andra allmänna utrymmen samt gårdar och vägar. En bostadsrättshavare får inte, annat än i undantagsfall förorsaka ljud som tränger ut ur lägenheten. Regeln gäller naturligtvis främst kvällar och nätter, men också tidigt på morgnar och dagtid. Man skall t ex undvika störande hushållsarbete och badkarstappning under sena kvällar och tidiga morgnar.

Spika och borra

Oundvikliga störningar, tex. spikning och borring i väggar, skall ej påbörjas före klockan 08,00 och ska slutföras innan klockan 20,00 på kvällen.

Fest

Fester, som grannarna kan uppfatta som störande, får endast förekomma i undantagsfall. Vid sådana tillfällen bör du berätta i förväg för dina grannar att du tänker ha fest. Under festen måste du se till att inte grannar störs i onödan. Spela musik på låg ljudnivå.

Antenner, skyltar, balkongskydd m m

Vill du sätta upp utomhusantenn, skyltar och markiser måste du skaffa ett skriftligt tillstånd från Brf Ätten 4 och installationen av dessa måste utföras av en behörig fackman på ett sådant sätt att installationen inte skadar fastigheten eller orsakar personskada. Du är ansvarig för det skador som kan inträffa om du har satt upp en utomhusantenn, skylt eller markis. Blomlådor får ej sitta på utsidan av balkong räcket.

Uteplatser

Uteplatser får ej anläggas utan skriftligt tillstånd av styrelsen.

Installationer

Ingrepp i din lägenhets ledningar för vatten, avlopp och el för

endast göras av personer med särskild behörighet (annars gäller inte dina försäkringar och du kan bli skadeståndskyldig).

Anmälan av skada

Ser du brister eller det inträffar skador i din bostadsrättslägenhet eller andra utrymmen du hyr, är du skyldig att genast anmäla detta till Brf Ätten 4.

Detsamma gäller naturligtvis om du upptäcker att det finns ohyra i lägenheten.

Husdjur

Om du har katt, hund eller annat husdjur måste du se till att det inte skadar eller förorenar utrymmen i och runt fastigheten. Husdjuren får heller inte störa dina grannar, tex. springa lösa i trappuppgångar, på gårdsplaner eller i planteringar. Det är särskild viktigt att djuren hålls borta från barnens lekplatser.

Fågelmatning

Du får inte lägga ut mat till fåglar i eller i närheten av huset där du bor.

Uppställning av cyklar m m/brandfarligt material

Det är förbjudet att ställa cyklar, mopeder, barnvagnar och dylikt i husets entréer, trappor, lofigångar eller andra gemensamma utrymmen. Med hänsyn till bl.a. risken för anlagda bränder är det förbjudet att lämna papper, tidningar och annat brandfarligt material i ovanstående utrymmen.

Miljöstugor

För användning av miljöstugan gäller följande:

- Källsortering ska ske på anvisade platser
- Det är absolut förbjudet att lämna avfall utanför avsedda kärl eller utanför miljöstugan
- För skrymmande grovsoppor skall bortforsling ske på egen bekostnad till kommunal återvinningsstation

Härmed godkänner jag att jag tagit del av och förstått innebörden i allmänna bestämmelserna och ordningsregler

.....
.....