

**STADGAR**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Tosterö 3**  
i Stockholms län

**FIRMA OCH ÄNDAMÅL**

**1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tosterö 3.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden - bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**MEDLEMSKAP**

**2 §**

Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och att ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandens bevitnade namnunderskrift. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt skall upplåtas.

**§ 3**

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och att handlingen skall vara försedd med medlemmens bevitnade namnunderskrift.

**ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

**4 §**

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om.

Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenheten som överlåtelsen avser samt köpeskillingen och överlåtelsedagen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte, arv eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen skall bifogas ansökan.

## 5 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person samt fysisk omyndig person som har förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens maka, make eller sambo på vilka lagen om sambos gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i bostadsrättslägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som ej får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iakttages inte tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

## 6 §

En förvärvare svarar tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten om inte föreningen och förvärvaren kommit överens om något annat.

Om bostadsrätten har förvärvats på offentlig auktion enligt bestämmelserna i Bostadsrättslagen svarar förvärvaren för förpliktelserna endast, om föreningen har förbehållit sig betalningsanspråk mot denne vid auktionen.

## 7 §

Finns det mellan föreningen och den från vilken hyres- bostadsrätten till en lokal - bostadslägenhet övergått ett annat avtal, som avser en nyttinghet som har ett omedelbart samband med användningen av lokal - lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet att gälla vid samma tidpunkt.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

## 8 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- X Väggar, golv och tak.
- X Inredning och utrustning - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.  
I fråga om stamledningar för el fr o m lägenhetens gruppcentral.
- X Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.
- X Tillhörande balkongs renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller

gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand - eller vattenskada.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m m.

### 9 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring av lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

### 10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 8 § tredje stycket.

### 11 §

Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även hyresrätt.

### 12 §

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

### 13 §

Insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift fastställs av styrelsen.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna - lokalerna i förhållande till insatserna. I årsavgiften - hyran ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Som underlag för avgifternas beräkning skall gälla, att endast självkostnad skall täckas.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

## BESTÄMMELSER OM FÖRENINGEN

### 14 §

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelseordföranden och övriga styrelseledamöter samt suppleanter väljs på ordinarie stämma för två år. Ledamot kan omväljias. Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet.

### 15 §

Styrelsen konstituerar sig själv utom för styrelseordförandeposten.

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

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

#### 16 §

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari - 31 december. Före 15 mars varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

#### 17 §

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

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen skall varje år besiktiga föreningens egendom samt däröver avgiva redogörelse i sin årsredovisning. En revisor skall delta i besiktningen.

#### 18 §

Revisorerna skall vara två jämte två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 15 april. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. 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.

## 19 §

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvoden
14. Val av styrelseordförande
15. Val av övriga styrelseledamöter och -suppleanter.
16. Val av revisorer och -suppleanter.
17. Tillsättande av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enl. 20 § 3 s.
19. Stämmans avslutande.

## 20 §

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enl. 19 § 18 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom post-befordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast fjorton dagar före stämman.

## 21 §

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

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enl 19 § 1 - 7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

## 22 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, make, maka, sambo eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

## 23 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll.

Dispositionsfond.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

## 24 §

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

I allt varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen, lagen om Ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid

Ordinarie föreningsstämma 94-04-14

Extra föreningsstämma 94-03-08


