

STADGAR FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORPEDBÅTEN 3

Firma, ändamål och säte

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 3.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens styrelse har sitt säte i Täby.

Definitioner och begrepp

§ 2

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelse av bostadslägenhet. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätts-havare.

Medlemskap

§ 3

Föreningens medlemmar utgörs av person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse av föreningen eller person som övertar bostadsrätt i förening-ens hus.

§ 4

Bostadsrätt i föreningen upplåtes skriftligen av styrelsen. Upplåtelsehandlingen skall innehålla uppgift om parternas namn, personnummer, lägenhetens beteckning, yta och rumsantal samt om de belopp som skall betalas som insats, årsavgift samt, i förekommande fall, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall dessa anges.

§ 5

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och ställas till styrelsen. Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en månad räknat från den dag skriftlig ansökan om medlemskap kom in till styrelsen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 6

Medlemskap får inte vägras om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godtaga förvärvaren som bo-stadsrättshavare.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får ma-ken eller sambon inte vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

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

Om den som förvärvat en bostadsrätt vägras medlemskap i föreningen är överlå-telsen ogiltig.

Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten enligt 8 kap. bo-stadsrättslagen.

Insatser och avgifter mm

§ 7

Föreningens avgifter utgörs av insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsav-gift samt upplåtelseavgift. Avgifterna fastställs av styrelsen.

Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgifterna skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägen-heternas andelstal.

Årsavgiften skall av styrelsen bestämmas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger full täckning för föreningens kostnader samt avsättning till föreningens fond för yttre underhåll.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

§ 8

Överlåtelseavgiften betalas av köparen. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren av bostadsrätten.

Årsavgiften skall betalas i förskott fördelat på månad. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånad.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på bank- eller kassaservicekontor, skall beloppet anses ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Om bostadsrättshavaren lämnar ett betalningsuppdrag till bank- eller postgirot, bank- eller kassaservicekontor, skall beloppet anses ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Om avgifterna inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning görs samt ersättning enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

Inga andra avgifter till föreningen får uttagas från bostadsrättshavaren. Hyra för parkeringsplatser och källarförråd fastställs av styrelsen.

Övergång av bostadsrätt

§ 9

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall inlämna skriftlig anmälan härom till styrelsen. I anmälan skall anges dagen för överlåtelsen och till vem överlåtelsen skett.

Annan förvärvare av bostadsrätt än den som tidigare är medlem skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Kopia av överlåtelseavtalet skall därvid bifogas anmälan.

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser (nr eller annan beteckning) samt om pris-set. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Det pris som anges i köpehandlingen skall istället anses vara gällande pris mellan säljaren och köparen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa stadgeföreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år räknat från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

När en bostadsrätt övergått till ny ägare, får den nye ägaren utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han eller hon är eller har antagits till ny medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får dock utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att, inom sex månader räknat från dagen för uppmaningen, visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död, eller att någon, som inte får vägras inträde i

föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått till ny ägare genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att, inom sex månader räknat från dagen för uppmaningen, visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Den som förvärvat en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den tidigare bostadsrättshavaren hade mot föreningen. När en bostadsrätt övergått till ny ägare genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 10

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

Till lägenhetens inre räknas:

- * rummens väggar, tak och golv samt underliggande fuktisolerande skikt,
- * inredning och utrustning såsom ledningar och installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten,
- * lågspänningsanläggningar,
- * balkonginglasningar.

Bostadsrättshavaren svarar också för dörrar, samt för glas och bågar i fönster, dock ej för målning av yttersidor av dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för vatten, avlopp, värme, ventilation och el, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller imkanaler i kök och badrum samt övriga ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte för annan skötsel av balkong än snöskottning och allmän renhållning.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst eller av någon som bostadsrättshavaren har inrymd i lägenheten eller av någon som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för vattenskador som uppstått i badrum på grund av bristfälligt fuktisolerande skikt.

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

För reparationer på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bo-stadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer mm.

§ 11

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

Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygglov eller inne-bär förändring av ledning för vatten, avlopp eller värme i samband med renove-ring av kök eller badrum eller ingrepp i bärande konstruktion.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller med-lem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om erforderliga myndighetstillstånd.

§ 12

Bostadsrättshavaren är skyldig att, när lägenheten eller andra delar av huset an-vänds, se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö i sådan grad att de skäligen inte bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt iakttaga allt som fordras för att bevara ordning, sundhet och gott skick inom och utanför huset. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Bostadsrättshavaren har ansvaret för att reglerna också följs av den som tillhör hans eller hennes hushåll, gästar honom eller henne och av annan som han eller hon har i lägenheten eller som där utför arbete för hans eller hennes räkning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten. Styrelsen är vid vetskap om ohyran skyldig att vidtaga nödvändiga åtgärder för att utrota ohyran.

§ 13

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. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, får föreningen ansöka om handräckning hos kronofogde-myndigheten.

§ 14

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

Styrelsens samtycke behövs dock inte om en bostadsrätt förvärvats vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen av en person som hade panträtt i bostaden och som inte antagits till medlem i föreningen.

Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande, om han eller hon under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 15

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller någon medlem i föreningen.

§ 16

Bostadsrätten får endast användas för bostadsändamål.

Föreningen får dock åberopa avvikelse från det avsedda ändamålet, som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.

§ 17

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala månadsavgift för lägenheten, mer än en vecka efter förfallodagen,
- 2) om bostadsrättshavaren utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten inrymmer personer till men för föreningen eller någon medlem,
- 4) om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) om 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 bidrar till att ohyran sprids i huset,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 11 vid lägenhetens användande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 13 och han eller hon inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 9) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller likartad verksamhet eller till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 18

Uppsägning som avses i § 17 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadsrättslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i § 17 pkt 2 inte heller ske, om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till andra-handsupplåtelsen och får ansökan beviljad.

Styrelsen

§ 19

Styrelsen består av lägst tre, högst fem ledamöter med lägst två och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman växelvis för en tid om två år. Tre ledamöter väljs vid en stämma och övriga ledamöter vid nästföljande stämma. Suppleanter väljs av föreningsstämman för en tid av ett år.

Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot kan väljas person som inte är medlem i föreningen.

§ 20

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser inom sig ordförande och annan befattningshavare.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening som mer än hälften av de närvarande röstar för, eller vid lika röstetal, den mening som biträdes av ordföranden.

Är endast en mer än hälften av styrelsens medlemmar närvarande, måste alla vara eniga om beslutet för att det skall vara giltigt.

Styrelseledamots reservation i fråga som behandlas av styrelsen skall i dess helhet skrivas in i styrelseprotokollet.

Styrelsen utser tre ledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

§ 21

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företaga mer omfattande till- eller ombyggnader av föreningens hus.

§ 22

Styrelsen skall fortlöpande företaga erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Räkenskaper och revision

§ 23

Föreningens räkenskaper omfattar kalenderåret.

§ 24

Revisorerna skall vara minst två jämte suppleanter. Av revisorerna skall en ordinarie och en revisorssuppleant vara auktoriserad.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Föreningsstämma

§ 25

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på stämman skall kunna anges i kallelsen till denna, skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast 14 dagar före stämman.

§ 26

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

§ 27

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, av annan person som styrelsen därtill utser.

§ 28

Kallelse till föreningsstämma skall ske tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman. Kallelse skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse av samtliga medlemmar. Kallelse skall ske genom utdelning i brevinkast och genom anslag i trappuppgångar.

§ 29

Dagordning på ordinarie föreningsstämma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- 5) Val av två protokolljusterare 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 fastställelse av resultat- och balansräkningen
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 13) Fråga om arvoden till styrelse och revisorer
- 14) Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- 15) Val av ordinarie revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av medlemmarna anmälda ärenden samt förslag från styrelsen
- 18) Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt pkt 1 – 7 ovan endast före-komma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och som anmälts i kallelsen till stämman.

Röstning på föreningsstämma

§ 30

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bo-stadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo, eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud.

Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. En sådan fullmakt gäller högst ett år räknat från dagen för utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

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

Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

Fördelning av vinstmedel

§ 31

Om föreningsstämman beslutar att uppkomna vinstmedel, som en föreningsstämma kan disponera över, skall fördelas mellan medlemmarna genom utdelning, skall detta ske i förhållande till lägenheternas andelstal.

Ändring av stadgar

§ 32

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Föreningens fonder

§ 33

Inom föreningen skall finnas en fond för yttre underhåll.

Fonden för yttre underhåll är avsedd att möta utgifter för sådana större byggnadsarbeten som inte lämpligen kan täckas med årsavgifter eller andra inkomster.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande lägst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fonden får tas i anspråk efter beslut av styrelsen.

Likvidation och upplösning

§ 34

Om föreningen skulle upplösas skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till deras andelstal.

Övrigt

§ 35

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen och i tillämp-liga delar lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör förening-ens verksamhet.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma 2004-11-09 och ordinarie årsstämma den 2005-04-26 genom enhetligt beslut och ersätter tidigare antagna stadgar enligt beslut den 2001-10-31.

Näsbypark

Olof Mirsch Kerstin Lardner

Styrelseordförande Vice ordförande