



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Litografen 3

Föreningens firna och ändamål

§1 Föreningens firna är Bostadsrättsföreningen Litografen 3

§2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§3 Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

Inträde i föreningen och medlemskap

§4 Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Vid denna prövning skall styrelsen iaktta de villkor som anges i dessa stadgar samt bestämmelserna i 2 kap bostadsrättslagen.

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§5 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utom hinder av första stycket får dödsbo eller avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingår i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmanningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen Litografen 3

Utom hinder av vad som ovan sagts får en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekution försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade pont rätt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

§6 Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättsinnehavare, om inte annat framgår av andra och tredje styckena.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens make eller till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodar med bostadsrättsinnehavaren, får inte inträde i föreningen vägras.

Den som förvärvat en andel av en bostadsrätt får vägras medlemskap om inte bostadsrätten eller förvärvet innehåller av makar eller sådana samhör på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§7 Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bodelskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte anslutts till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmanningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmanningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

Avgifter

§8 För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 10 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal/fördelningstal. Andelstal/fördelningstal beslutas av styrelsen. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström skall erläggas eller förbrukning eller yta eller annan vederlag beräkningsgrund.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt rättslagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen tills full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postavvisning, pluss giro eller bankgiro.

§9 Upphållsavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt för överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergår, svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas. Föreningen debiterar normalt förvärvaren. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsätaren.

Avsättningar och användning av ärvinst

§10 Styrelsen skall antingen upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Alternativt skall avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ske årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde

Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, kan avsättningen till fonden yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

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

Styrelse och revisor

§11 Styrelsen består av minst tre högst sju ledamöter samt ingen eller högst fem suppleanter. Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden in till dess nästa ordinarie stämma hållits. Omval kan ske.

§12 Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutfärdig när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§13 Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§14 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller formligt och inte heller riva eller förtäa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna den fasta egendomen.

§15

Styrelsen åligger:

- att avgive redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning);
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret; minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besökiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse;
- att minst en månad före den föreningsstämman, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förlutna räkenskapsåret; samt
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§16

En revisor och vid behov en suppleant för denne väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden in till dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning; samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Räkenskapsår

§17

Föreningens räkenskapsår omfattar 1 januari – 31 december.

Föreningsstämma

§18

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skull till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelande till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller på annat sätt för styrelsens känd adress.

Kallelse får utlärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämman och senast en vecka före extra stämma.

§19

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§20

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärende:

- Upprättande av företeckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- Val av ordförande vid stämman
- Anmälan av protokollförare
- Val av justeringsman tillika rösträknare
- Fråga om kallelse till stämman behövs skett
- Godkännande av dagordning
- Fördragning av styrelsens årsredovisning
- Fördragning av revisionsberättelsen
- Fastställande av resultat- och balansräkningen
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- Fråga om användande av uppkommen vinst eller tillökande av förlust
- Fråga om arvoden
- Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Val av revisor och suppleant för denne
- Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

I så extra föreningsstämma skall förekomma endast punkterna a-f samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§21

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
- att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
- om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Protokoll skall förvaras betryggande.

§22

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst per bostadsrätt. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare utövar sin rösträtt vid föreningsstämma av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud skall förte skriftlig, godkänd fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud behövs ej vara medlem i

föreningen. Vid föreningsstämma får beslut om förvärv av fast egendom i enlighet med 9 kap. 19§ bostadsrättslagen får dock ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats, företräda flera medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottring, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. De fall där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen (1991:614).

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§23

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren ansvarar bl.a för

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl propplåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är ledningar som föreningen försett lägenheten med och de tjuvar fler än en lägenhet,
- glas och bågur i lägenhetens inner- och ytterfönster,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar,
- svagsströmsanläggningar,
- målning av vattenradiorer, kull- och varmvattenledningar,
- rökångar till kakelugnar,
- reparation på grund av brand-, vattenledningsskada eller ohyra endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdlöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll, gästar honom eller som han inrymt i lägenheten eller som där utövar arbete för hans räkning,
- brandskada som annan än bostadsrättshavaren vållat endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl.a för

- ventilationsdon,
- vattenradiorer med ventiler och termostat dock ej målning,
- målning av ytersidor av ytterfönster och ytterdörrar,
- springventiler,
- stamledningar

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§24

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

§25

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 23 § andra stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§26

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymnen när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavare medges, i fråga om underhåll av rökångar till kakelugnar, rätt att komma in i annan bostadsrättshavares lägenhet om så behövs för arbete eller tillsyn.

§27

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvat vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade pantfört i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen; eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller ett landskap.

Styrelsen skall gemensamt underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

§28

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast återöppna avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§29

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

§30

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tilltratts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflytning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen eller förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver tre veckor efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 28 eller 29 §§,
4. 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,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand ärsosätter något av vad som enligt 25 § skall iaktas vid lägenhetens bogsagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillräde till lägenheten enligt 26 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av symnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. om lägenheten helt eller till visse del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentligt del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta riktelse utan dröjsmål.

Fråga om en bostadslägenhet får uppsägning, på grund av förhållande som avses i första stycket 2, inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

§31

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats.

§32

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1999:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna eller lägenheternas insatser.

Bostadsrättsföreningen L. itografim 3

§33

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), andra tillämpliga lagar samt om sådana finns, föreningens ordningsregler.

Dessa stadgar har antagits vid konstituerande föreningsstämma den

18/4 - 2008.....