STADGAR FÖR BRF BASTUKATTEN I STOCKHOLM.

Kattgränd 6, 8 och Bastugatan 49. Org.nr:769604-2394

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Bastukatten i Stockholm. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.
Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§2

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

§3

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadrättshavare. 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 överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER MM

§4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.
Årsavgifterna skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar någonting annat.

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

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.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas 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 inkassokostnader mm.

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§5
Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättsinnehavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad som avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen förser lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för lägenhetens underhåll som omfattar 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 som inte är stamledningar.
•golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av utsidorna av dörrar och fönster.
•till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättsinnehavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.
Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättsinnehavarens 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 medlemmarna svarar för.

§7
Bostadsrättsinnehavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§8
Bostadsrättsinnehavaren 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. Bostadsrättsinnehavaren 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 arbetet för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättsinnehavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§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 bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§10
En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättsinnehavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

§11
Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§12
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om
1. bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift.
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
3. bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem.
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
5. bostadsrättsinnehavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
6. bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
7. bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
8. bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
9. Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella
förbindelser mot ersättning.
10. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

§13
Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättsinnehavaren inte skiljas från lägenheten.

§14
Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§15
Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

§16
Styrelsen skall bestå av minst tre högst nio ledamöter med minst en högst fem suppleanter.
Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.
Styrelseledamot och suppleant kan omväljas med ett år i taget.
Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.
Valbar är endast ej underårig person som är bosatt i föreningens fastighet.
Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen i sin helhet- av två ledamöter gemensamt i förening.

§17
Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som justeras av ordförande och 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 röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§19
Styrelsen eller föreningens firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningens dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§20
Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§21
Föreningens räkenskapsår omfattar 01-01 – 12-31. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

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

§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 en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMAN

§25
Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 maj och senast före juni månads utgång.

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

§27
Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till detta, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. På extra föreningsstämma skall endast ärenden enligt §28 punkt 1-7 förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§28
På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:
1) Stämmans öppnande
2) Godkännande av dagordningen
3) Val av stämmoordförande
4) Anmälan av stämmoordförandes 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 revisorns berättelse
10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11) Beslut om resultatdeposition
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 revisors och revisorssuppleanter
16) Val av valberedning

17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18) Stämmans avslutande.

§29
Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgifter om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt §26 skall anges i kallelsen. Kallelsen skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

§30
Vid föreningsstämman 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
Medlemmar får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.
Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

§32
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid personval anses den som har fått flest röster, vald. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§33
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§34
Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor
efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

§35
Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet 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.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

§37
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållandet till lägenheternas insatser.

Om föreningsstämman 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.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman den 8/5 2001, samt vid extra föreningsstämma 14/6 2001. Stadgarna har registrerats hos PRV den 12/10 2001.