

STADGAR

för bostadsrättsföreningen Kattan Mindre 2, 769602-2149
i Stockholms stad

Firma och ändamål

- § 1 Föreningens firma är **Bostadsrättsföreningen Kattan Mindre 2**. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Medlemskap

- § 2 Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Inträde i föreningen kan beviljas juridisk person i undantagsfall men kräver särskilt medgivande av styrelsen, se 3 §.
Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med Bostadsrättslagen.

Bostadsrättsinnehavaren erhåller en upplåtelsehandling som skall innehålla uppgift om insatskapital för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen och lägenhetens beteckning, rumsantal samt parternas namn.

- § 3 Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av kap 2 § 10 i Bostadsrättslagen.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i § 5-9 nedan.

Avgifter

- § 4 Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens fördelningstal enligt ekonomisk plan kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren (säljaren) uttas överlåtelseavgift med högst 2,5 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete med pantsättning av

bostadsrätt får av bostadsrättshavaren (pansättaren) uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Vid andrahandsuthyrning tar föreningen ut en administrativ avgift enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen (10 procent av innevarande års fastställda prisbasbelopp fördelat per månad).

Övergång av bostadsrätt

- § 5 Bostadsrättsinnehavare som överlätit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom, med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.
- § 6 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.
- Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom 6 månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte 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.
- § 7 Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom/henne som bostadsrättsinnehavare.
- Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka, får inträde i föreningen inte vägras maken/makan. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom/henne.
- Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.
- § 8 Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.
- § 9 Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen 2 kap § 7.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 10 Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättsinnehavares rättigheter och skyldigheter

§ 11 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.
Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten: glas och bågar i lägenhetens yttre och innerfönster, lägenhetens yttre- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidan av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vatten armaturer eller av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans/hennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller av annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han/hon borde iakttaga.

§ 12 Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 13 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom/henne själv iakttas även för dem för vilka han/hon svarar enligt § 11 tredje stycket.

§ 14 Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan tingsrätten förordna om handräckning.

§ 15 Bostadsrättshavaren får med styrelsens godkännande i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem, dock att bostadsrättshavaren i alla avseenden ansvarar för denne och dennes handlingar. Styrelsen äger ej rätt vägra bostadsrättshavaren samtycke till upplåtelse av lägenheten i andra hand, såvida ej särskilda skäl härför föreligger. Möjlighet till Hyresnämndens godkännande av andrahandsupplåtelsen föreligger jämlikt kap 7 § 11 Bostadsrättslagen.

Det åligger bostadsrättshavaren att vid sådan upplåtelse i andra hand av lägenheten

- dels ombesörja att hyresgästen i särskild handling avstår från sitt s k besittningsskydd jämlikt JB 12:45 innan tillträdet samt begära hyresnämndens godkännande av avståendet,
- dels villkora giltigheten av hyresavtalet av detta hyresnämndens godkännande,
- Dels att informera hyresgästen om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser samt att han/hon efter verkställd uppsägning måste avflytta från lägenheten utan anspråk på ersättning i någon form.

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

§ 17 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 18 Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insatskapital eller upplåtelseavgift, som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 19 Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift under två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två dagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17,
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 13 skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragrafer åligger bostadsrättshavaren,
6. om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

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

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållandet som avses i första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagts bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

- § 21 Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betals senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägelsen.
- § 22 Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i §19 första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 21. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 19 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.
- § 23 Har bostadsrätthavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ifall som avses i § 19, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöter och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottning eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften.

- § 25 Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i föreningen teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet, närvarande antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

ll

§ 26 Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari till den 31 december. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 27 Styrelsen eller firmatecknaren får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhänga föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får heller inte utan föreningsstämmans bemyndigande besluta om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 28 Revisorerna skall vara minst en jämte en suppleanter.

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

§ 29 Revisörerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast den 15 maj.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna 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 förkomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 30 Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

§ 31 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 medhandlat.

§ 32 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.

§ 33 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämma
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse

ll

10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden åt styrelseledamöter och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Övriga ärenden
17. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 34 Kallelsen till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelande till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

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

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

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud företräda mer än en medlem.

Fonder

§ 36 Avsättning för föreningen åvilande underhållsskyldighet skall göras.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

Från och med det föreningens verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, skall årligen till fonden för yttre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

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

ll

Upplösning och likvidation

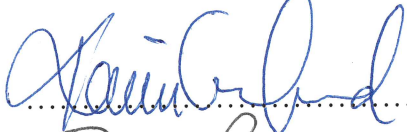
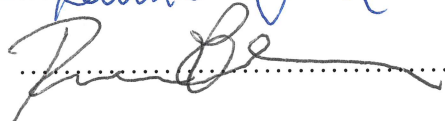
§37 Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till innehavande lägenhetens insatser.

I allt varom ej ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid

Föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Kattan Mindre 2 den 3 maj 2016

samt extra stämma den 2 juni 2016

 / KARIN CRAFOORD
 / PIERRE KOTZIUS