



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Lilla Holm i Karlskrona

Innehållsförteckning

Firma, ändamål och säte.....	3
§ 1.....	3
Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt.....	3
§ 2.....	3
§ 3.....	3
Avgifter.....	3
§ 4.....	3
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.....	6
§ 5.....	6
§ 6.....	7
§ 7.....	7
§ 8.....	7
§ 9.....	8
§ 10.....	8
§ 11.....	8
§ 12.....	8
§ 13.....	9
§ 14.....	9
§ 15.....	9
§ 16.....	10
§ 17.....	10
§ 18.....	10
§ 19.....	11
§ 20.....	11
§ 21.....	11
§ 22.....	11
Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt.....	11
§ 23.....	11
Styrelse och revisorer	12
§ 24.....	12

§ 25.....	12
§ 26.....	12
§ 27.....	12
§ 28.....	12
§ 29.....	13
Föreningsstämma.....	13
§ 30.....	13
§ 31.....	13
§ 32.....	13
§ 33.....	14
§ 34.....	14
Särskilda villkor för beslut.....	14
§ 35.....	14
§ 36.....	14
§ 37.....	15
§ 38.....	15
Underhållsplan, fonder och vinst.....	16
§ 39.....	16
§ 40.....	16
Upplösning och likvidation.....	16
§ 41.....	16
Parkeringsplatser	17
§ 42.....	17

Firma, ändamål och säte

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Lilla Holm i Karlskrona och styrelsen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlem vilken innehar lokalbostadsrätt ska i lokalen bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet samt vara registrerad för mervärdesskatt. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Även annan får beviljas medlemskap i föreningen.

Juridisk person, utom kommun och landsting, som förvärvar bostadsrätt kan vägras medlemskap i föreningen om föreningen efter ett sådant förvärv riskerar att inte längre anses som ett äkta privatbostadsföretag. Den som en bostadsrätt övergått till får inte, med undantag för juridiska personer enligt ovan, vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

§ 3

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne har antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

Endast fysiska eller juridiska personer som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet får beviljas medlemskap vid förvärv av lokalbostadsrätt som är registrerad för mervärdesskatt.

För juridisk person, utom kommun och landsting, som är medlem i föreningen och som förvärvar bostadsrätt till en bostadslägenhet gäller att föreningen kan vägra att godkänna överlåtelsen om föreningen efter ett sådant förvärv riskera att inte längre anses som ett äkta privatbostadsföretag.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas som medlem i föreningen.

Avgifter

§ 4

Insats, årsavgift, upplåtelseavgift, andelstal samt hyra för parkeringsplats ska fastställas av styrelsen.

Ändring av insats eller andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämman. För beslut om ändring eller nedsättning av insats gäller särskilda regler enligt 9 kap 16 § bostadsrättslagen.

Föreningens utgifter, amorteringar och avsättning till fond för yttre underhåll finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Föreningen har fem andelstal; A, B, C, D och E.

Andelstal A (drift- och underhållsandelstal) fastställs för bestridande av föreningens övriga kostnader för drift- och underhåll av föreningens hus, kostnader för gemensamhetsanläggning samt räntor, amorteringar och övriga kostnader förknippade med upptagna lån (föreningslån, lån 4 i föreningens första registrerade ekonomiska plan). Ändring av detta andelstal sker enligt första och andra stycket.

Andelstal B (kapitalandelstal för lån 1 i föreningens första registrerade ekonomiska plan) fastställs för täckande av föreningens kostnader och amorteringar av de lån som upptas, och senare omsätts, för förvärv av mark och uppförande av föreningens hus.

Beräkningen av avgiften ska beräknas av produkten av räntan och aktuellt andelstal. De lägenheter som amorterat sin del har ingen andel kvar och därmed ingen avgift. Konsekvensen av andra lägenheters amortering, för de lägenheter som inte amorterat sin del, blir att andelstalet räknats upp och att föreningens lån minskat, dvs ingen skillnad i avgift.

Beräkningen av amortering för lägenhet som avser att amortera sin del av detta lån ska göras med produkten av aktuellt andelstal och aktuell skuld. Ursprungligen var beräkningen gjord av produkten av lån 1 och andelstal A.

Amortering kan endast göras vid det aktuella lånets bindningstids utgång, den 1 december, och begäran om amortering ska skriftligen meddelas föreningen senast två månader innan.

Ändring av detta andelstal sker när lånet amorteras av lägenhet.

Andelstal C (kapitalandelstal för lån 2 i föreningens första registrerade ekonomiska plan) fastställs för täckande av föreningens kostnader och amorteringar av de lån som upptas, och senare omsätts, för förvärv av mark och uppförande av föreningens hus.

Beräkningen av avgiften ska beräknas av produkten av räntan och aktuellt andelstal. De lägenheter som amorterat sin del har ingen andel kvar och därmed ingen avgift. Konsekvensen av andra lägenheters amortering, för de lägenheter som inte amorterat sin del, blir att andelstalet räknats upp och att föreningens lån minskat, dvs ingen skillnad i avgift.

Beräkningen av amortering för lägenhet som avser att amortera sin del av detta lån ska göras med produkten av aktuellt andelstal och aktuell skuld. Ursprungligen var beräkningen gjord av produkten av lån 2 och andelstal A.

Amortering kan endast göras vid det aktuella lånets bindningstids utgång, den 1 december, och begäran om amortering ska skriftligen meddelas föreningen senast två månader innan.

Ändring av detta andelstal sker när lånet amorteras av lägenhet.

Andelstal D (kapitalandelstal för lån 3 i föreningens första registrerade ekonomiska plan) fastställs för täckande av föreningens kostnader och amorteringar av de lån som upptas, och senare omsätts, för förvärv av mark och uppförande av föreningens hus.

Beräkningen av avgiften ska beräknas av produkten av räntan och aktuellt andelstal. De lägenheter som amorterat sin del har ingen andel kvar och därmed ingen avgift. Konsekvensen av andra lägenheters amortering, för de lägenheter som inte amorterat sin del, blir att andelstalet räknats upp och att föreningens lån minskat, dvs ingen skillnad i avgift.

Beräkningen av amortering för lägenhet som avser att amortera sin del av detta lån ska göras med produkten av aktuellt andelstal och aktuell skuld. Ursprungligen var beräkningen gjord av produkten av lån 3 och andelstal A.

Amortering kan endast göras vid det aktuella lånets bindningstids utgång, den 1 december, och begäran om amortering ska skriftligen meddelas föreningen senast två månader innan.

Ändring av detta andelstal sker när lånet amorteras av lägenhet.

Andelstal E (restauranglån, kapitalandelstal för lån 5 i föreningens första registrerade ekonomiska plan) fastställs för täckande av föreningens kostnader och amorteringar av de lån som upptas, och senare omsätts, för förvärv av mark och uppförande av föreningens hus.

Beräkningen av avgiften ska beräknas av produkten av räntan och aktuellt andelstal. De lägenheter som amorterat sin del har ingen andel kvar och därmed ingen avgift. Konsekvensen av andra lägenheters amortering, för de lägenheter som inte amorterat sin del, blir att andelstalet räknats upp och att föreningens lån minskat, dvs ingen skillnad i avgift.

Beräkningen av amortering för lägenhet som avser att amortera sin del av detta lån ska göras med produkten av aktuellt andelstal och aktuell skuld. Ursprungligen var beräkningen gjord av produkten av lån 5 och andelstal A.

Amortering kan endast göras vid det aktuella lånets bindningstids utgång, den 1 december, och begäran om amortering ska skriftligen meddelas föreningen senast två månader innan.

Ändring av detta andelstal sker när lånet amorteras av lägenhet.

I årsavgiften ingående rörliga kostnader för uppvärmning, varm- och kallvatten, elektrisk ström, sophämtning kan, efter beslut på föreningsstämma, beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Fasta kostnader för informationsöverföring, data, TV och telefoni, baserade på gruppavtal kan uttas per lägenhet istället för andelstal. Rörliga kostnader för dessa tjänster kan betalas till föreningen efter förbrukning eller av bostadsrättshavaren direkt till tjänsteleverantören.

Bostadsrättshavaren svarar själv för elkostnader för hushållsel och är skyldig att teckna avtal om detta med elnätföretag samt elleverantör. Föreningen kan dock upphandla elavtal gemensamt för alla lägenheter. I sådant fall övertar föreningen ansvaret för elleveransen till lägenheten och bostadsrättshavaren erlägger kostnaden för förbrukad hushållsel som en separat del av årsavgiften.

Om bostadsrättsföreningen efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till mervärdesskatt för upplåtelsen ska bostadsrättshavaren utöver årsavgiften erlägga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt. Tillägget för mervärdesskatt är i övrigt likställt med årsavgift.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. För andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas årlig avgift motsvarande 10% av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen och påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Medlem som önskar hyra parkeringsplats av föreningens garageaktiebolag kan lämna en deposition om 300 000 kr till föreningen. Lämnas deposition erhåller medlemmen en lägre hyra per månad jämfört med om ingen deposition lämnas. Depositionen återbetalas när förhyrningen upphör.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 5

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenhetens samtliga funktioner samt tillhörande utrymmen, t ex lägenhetsförråd, i gott skick.

Till lägenhetens inre skick räknas: rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder inklusive rökgångar, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet, och ventilation eller sådant som bostadsrättshavaren försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll av radiatorer än målning av dessa. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för reparation av ventilationskanaler eller ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning. Om föreningens styrelse har lämnat tillstånd att utföra väsentliga förändringar på den upplåtna marken svarar bostadsrättshavaren för att även hålla dessa förändringar i ett gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Ifråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv, gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

Bostadsrättshavare är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ ledningar som föreningen svarar för enligt stadgar eller lag.

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation, byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 6

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Tillståndet kan förenas med villkor.

§ 7

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som bostadsrättshavaren svarar för.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen, via rekommenderat brev ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Detta gäller dock inte om föreningen utnyttjar sin rätt, att direkt säga upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 8

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 5 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Sådan uppmaning skickas i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

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 eller har rätt att utföra enligt första stycket. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt 8 kapitlet bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogden besluta om särskild handräckning.

§ 9

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsen skall godkänna en sådan uthyrning under förutsättning att andrahandshyresgästen är en fysisk eller juridisk person som föreningen skäligen kan nöja sig med. I den mån en andrahandsupplåtelse medför störningar för övriga boende har föreningen, efter tillsägelse till bostadsrättshavaren, rätt att återkalla tillståndet även om störningarna inte är av så allvarlig omfattning att de kan utgöra grund för förverkande av bostadsrätten.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

De s k bokaler som är registrerade för mervärdesskatt har rätt att upplåta bokalen i andra hand. Samtycke från styrelsen krävs inte.

§ 10

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

§ 11

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättshavare till restaurangen kommer enligt upplåtelseavtal ha rätt att ändra användningsområde till bostadsändamål.

I de fall bostadsrättshavaren upphör med att bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet eller överlåter lokalen till köpare som inte bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet och det uppkommer merkostnader för föreningen i anledning av detta med hänsyn tagen till aktuellt momsåtagande så förbinder sig bostadsrättshavaren att gentemot föreningen ersätta föreningen för alla uppkomna kostnader som är hänförliga för bostadsrättshavarens bristande åtgärder. Det är av synnerlig vikt för föreningen att bostadsrättshavaren uppfyller dessa åtaganden, jfr § 13 första stycket p 7.

§ 12

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad efter anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Anmaningen ska skickas i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 13

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 14 och 15 §§, förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal mer än två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 10 och § 11,
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 fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 7 vid användningen av lägenheten eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt § 7 åligger en bostadsrättshavare.
6. om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till föreningen enligt § 8 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det som bostadsrättshavaren ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om 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.

§ 14

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 13 § 7 inte fullgörs om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för ett förverkande.

§ 15

Uppsägning på grund av förhållandet som avses i 13 § 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Tillsägelsen ska skickas i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållandet som avses i 13 § 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Är det frågan om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 13 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 9.

§ 16

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 13 § 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren för avflyttning får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 7 §.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i 13 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i 13 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

§ 17

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållandet som avses i 20 § 8 endast om föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten leder till åtal eller om förundersökning inleds, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 18

Är nyttjanderätten enligt 13 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har förening med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren, på sådant sätt som anges i 7 kapitlet 27 och 28 § § bostadsrättslagen, har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren delgetts underrättelse på motsvarande sätt som enligt 1.

För underrättelse enligt 1 och 2 samt underrättelse till socialnämnden finns särskilda formulär, se SFS 2003:37 och SFS 2004:389.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala årsavgiften inom denna tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket i denna paragraf gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 13 § 1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges under 1 respektive under 2.

§ 19

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 13 § 1, 4-6 eller 8, är bostadsrättshavaren skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 13 § angiven orsak, får bostadsrättshavaren bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker pga obetald årsavgift enligt 13 § 1 och bestämmelserna i 18 § tredje stycket är tillämpliga. Vid uppsägningen i andra fall pga obetald årsavgift enligt 13 § 1, tillämpas övriga bestämmelser i § 18.

En uppsägning ska vara skriftlig. Om det är bostadsrättshavaren som gör uppsägningen, får den ske hos den som har rätt att ta emot årsavgiften på föreningens vägnar.

§ 20

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

§ 21

Om en bostadsrätt sägs upp av någon orsak som anges i 7 kap 2-5 och 17 § § bostadsrättslagen, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen ska betala skälig ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, ska hyresavtal anses ingånget från tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller 4 kap 9 §, bostadsrättslagen.

§ 22

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i 13 §, ska bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen, så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå tills dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljning får föreningen behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt

§ 23

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, ska föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalning i mer än två veckor från förfallodagen. Underrättelsen ska skickas i rekommenderat brev till panthavarens vanliga adress.

Styrelse och revisorer

§ 24

Styrelsen består av minst tre och högst fyra ledamöter med ingen eller högst två suppleanter fram till närmast ordinarie föreningsstämma efter godkänd slutbesiktning av byggnationen av föreningens hus och redovisning av produktion och slutlig finansiering skett på föreningsstämma. Därefter ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för två år. Ledamot kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Fram till närmast ordinarie föreningsstämma efter godkänd slutbesiktning av byggnationen av föreningens hus och redovisning av produktion och slutlig finansiering skett på föreningsstämma utses en styrelseledamot och, i förekommande fall en suppleant, på föreningsstämma. Övriga ledamöter och, i förekommande fall suppleanter, utses av Kilskrona AB (559000-6010).

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

§ 25

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträddes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 26

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Före 15 april varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 27

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen har även rätt att besluta, att upplåtelseavgift vilken tidigare redovisats som bundet eget kapital, omvandlas till fritt eget kapital.

§ 28

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

§ 29

Revisorn ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 3 veckor före ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorn gjorda anmärkningar.

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorn gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 30

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

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

§ 31

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före april månads utgång för att ärendet ska kunna anges i kallelsen.

§ 32

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandes val av protokollförare.
5. Val av en justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
6. Fastställande av röstlängd.
7. Styrelsens årsredovisning.
8. Revisorernas berättelse.
9. Fastställande av resultat- och balansräkning.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Arvode åt styrelsen och revisorerna.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisor och suppleant.
15. Val av valberedning.
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 39.
17. Stämmans avslutande.

Även annan person än styrelseordförande får öppna stämman.

§ 33

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

§ 34

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med e-post senast två veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

Om en extra föreningsstämma ska behandla ändring av stadgar, likvidation eller fusion gäller samma tidsfrister som för en ordinarie föreningsstämma.

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

Särskilda villkor för beslut

§ 35

Beslut som innebär en mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärd av föreningens fastighet ska fattas på en föreningsstämma. Ifråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap 7 § bostadsrättslagen och bestämmelserna i 36 § punkt 3 nedan.

§ 36

För att beslut i en fråga som anges i denna paragraf ska vara giltig krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någons insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Ett beslut om nedsättning av samtliga insatser ska genast anmälas för registrering vid Bolagsverket och får inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen.
2. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
4. Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks - ändring av juridisk persons rättigheter att förvärva bostadsrätt - är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

5. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
6. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 17 kap 2 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.
7. Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt punkt 3 eller 5 i denna paragraf.
8. För ändring av bostadsrättsföreningens stadgar gäller 9 kapitlet 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

§ 37

Ett stämmobeslut enligt 36 § första stycket 3 ska på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor. Begär bostadsrättshavaren att föreningen ska lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, ska godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker.

§ 38

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlemmen Kilskrona AB (559000-6010), har dock på föreningsstämma det antal röster som, avrundat till närmast högre heltal, motsvarar 76 % av den totala summan företrädda röster - inklusive nämnda medlems röster - på aktuell föreningsstämma, fram till ett år efter godkänd slutbesiktning av samtliga lägenheter, som ska byggas på föreningens fastighet. Röstberättigad är endast den medlem som har 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 ska förete skriftlig dagtecknad och undertecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud eller biträde.

Vid föreningsstämma för beslut om förvärv i enlighet med 9 kap 19 § bostadsrättslagen får dock ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats, företräda flera medlemmar och vara annan än ovan angivna personer. Vid sådan stämma har varje hyresgäst en röst per hyresavtal.

Omröstningen vid föreningsstämma sker öppet. Begär närvarande röstberättigad sluten omröstning ska detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Underhållsplan, fonder och vinst

§ 39

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska varje år tillse att föreningens egendom besiktas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

§ 40

Inom förening ska bildas följande fond.

- Fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas medel i enlighet med upprättad underhållsplan eller ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Upplösning och likvidation

§ 41

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

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma.

Parkeringsplatser

§ 42

Föreningens parkeringsplatser fördelas enligt principen att varje lägenhet tilldelas en parkeringsplats. Detta innebär också att ny medlem i samband med överlåtelse av bostadsrätt i Föreningen ska ha förtur till att förhyra den för lägenheten anvisade parkeringsplatsen. Detta gäller ej bokaler: 5A 1001, 5A 1002, 5A 1003, 5A 1004, 5A 1005, 5A 1006 eller restauranglokalen 3 0901.

Platserna är tilldelade lägenheterna enligt nedan:

5B 1001	Plats: 44	7B 1002	Plats: 4
5C 1101	Plats: 1	7B 1003	Plats: 20
5D 1002	Plats: 16	7B 1101	Plats: 2
5E 1102	Plats: 17	7B 1102	Plats: 3
5F 1003	Plats: 35	7B 1103	Plats: 32
5G 1103	Plats: 42	7B 1201	Plats: 11
7A 0901	Plats: 28	7B 1202	Plats: 14
7A 1001	Plats: 18	7B 1203	Plats: 26
7A 1002	Plats: 36	7B 1301	Plats: 33
7A 1003	Plats: 22	7B 1302	Plats: 25
7A 1101	Plats: 43	7B 1401	Plats: 41
7A 1102	Plats: 19	7B 1402	Plats: 40
7A 1103	Plats: 24	7B 1501	Plats: 23
7A 1201	Plats: 45	9A 1001	Plats: 6
7A 1202	Plats: 15	9B 1101	Plats: 37
7A 1203	Plats: 21	9C 1002	Plats: 39
7A 1301	Plats: 13	9D 1102	Plats: 27
7A 1302	Plats: 30	9E 1003	Plats: 38
7A 1401	Plats: 12	9F 1103	Plats: 34
7A 1402	Plats: 29		
7A 1501	Plats: 31		
7B 1001	Plats: 10		

Plats 22 är anpassad för rörelsehindrade och ska i förekommande fall tilldelas medlem med parkeringstillstånd för rörelsehindrade. I sådant fall äger styrelsen rätten att omfördela de berörda platserna på lämpligt sätt.