

Stadgar

för Bostadsrättsföreningen Kulturarvet,
org.nr. XX

Innehåll

§ 1	FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE	4
§ 2	UPPLÅTELSENS OMFATTNING M.M.	4
§ 3	DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP	4
§ 4	UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M.M.	4
§ 5	FÖRHANDSAVTAL	4
§ 6	FÖRENINGENS MEDLEMMAR	5
§ 7	ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP	5
§ 8	RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	5
§ 9	OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP	6
§ 10	ÖVERLÅTELSEAVTAL	6
§ 11	SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	6
§ 12	INSATS, AVGIFTER M.M.	7
§ 13	ANDELSTAL	8
§ 14	UNDERHÅLLSPLAN	8
§ 15	FONDER FÖR UNDERHÅLL	9
§ 16	STYRELSE	9
§ 17	RÄKENSKAPSÅR	11
§ 18	ÅRSREDOVISNING	11
§ 19	REVISORER	11
§ 20	REVISORERNAS GRANSKNING	11
§ 21	ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA	12
§ 22	FÖRENINGSSTÄMMA	12
§ 23	DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA	12
§ 24	KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA	13
§ 25	MOTIONER	14
§ 26	RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSTÄMMA M.M.	14
§ 27	BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA	15
§ 28	BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET	15
§ 29	ÄNDRING AV DESSA STADGAR	16
§ 30	REGISTRERING AV STADGEÄNDRING	16
§ 31	BOSTADSRÄTTHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	16
§ 32	FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTS HAVARENS BEKOSTNAD	19
§ 33	ÄNDRING AV LÄGENHET	19

<u>§ 34</u>	<u>LÄGENHETENS ANVÄNDNING</u>	19
<u>§ 35</u>	<u>FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET</u>	20
<u>§ 36</u>	<u>UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND</u>	20
<u>§ 37</u>	<u>INNEBOENDE</u>	21
<u>§ 38</u>	<u>AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT</u>	21
<u>§ 39</u>	<u>HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET</u>	21
<u>§ 40</u>	<u>FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT</u>	21
<u>§ 41</u>	<u>FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN</u>	22
<u>§ 42</u>	<u>MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M</u>	22
<u>§ 43</u>	<u>ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSavgiftsbetalning</u>	23
<u>§ 44</u>	<u>SKYLDIGHET ATT AVFLYTTA</u>	24
<u>§ 45</u>	<u>TVÅNGSFÖRSÄLNING</u>	24
<u>§ 48</u>	<u>MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA</u>	25
<u>§ 49</u>	<u>FÖRENINGENS UPPLÖSNING</u>	25
<u>§ 50</u>	<u>ANNAN LAGSTIFTNING</u>	25

§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kulturavet.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Nacka kommun.

§ 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING M.M.

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i föreningens stadgar och i lag.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

§ 3 DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

En lägenhet kan vara en bostadslägenhet eller en lokal. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som helt eller inte till oväsentlig del är avsedd att användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet. Till lägenhet kan höra mark.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

§ 4 UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M.M.

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen.

Ett avtal som innebär att en lägenhet upplåts med bostadsrätt ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. I upplåtelseavtalet ska följande anges:

1. parternas namn
2. den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som lägenheten avser, och
3. de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och, i förekommande fall, upplåtelseavgift.

§ 5 FÖRHANDSAVTAL

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kap bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

§ 6 FÖRENINGENS MEDLEMMAR

Föreningens medlemmar utgörs av:

- a) Föreningens stiftare till dess att den ordinarie stämma hållits som infaller närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens hus genomförts.
- b) Den som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller den som beviljats medlemskap efter att ha övertagit bostadsrätt i föreningens hus.

§ 7 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, normalt senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att han/hon kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet.

Annan juridisk person än kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 8 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadslägenhet, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte heller vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen (2003:376) om sambos gemensamma hem skall tillämpas. Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt, men inte skyldighet, att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så.

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

§ 9 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP

Om den som en bostadsrätt övergått till vägras inträde i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. För det fall en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

En överlåtelse till juridisk person som är medlem enligt § 11 sjätte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 10 ÖVERLÅTELSEAVTAL

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande skall i tillämpliga delar gälla vid byte eller gåva.

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

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

§ 11 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) 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 enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) 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 tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Samtycke behövs dock inte vid:

1. Förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. Förvärv som görs av en kommun eller en region.

Solidariskt ansvar

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren tillsammans med den från vilken bostadsrätten har övergått för de förpliktelser denne haft som innehavare av bostadsrätten.

§ 12 INSATS, AVGIFTER M.M.

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse (andrahandsuthyrning).

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Insats och upplåtelseavgift

Insats fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma. Föreningen äger rätt att besluta om upplåtelseavgift genom beslut av styrelsen.

Årsavgift m.m.

Årsavgiften fastställs av styrelsen och skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Angående andelstal, se § 13 nedan.

Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens utgifter samt avsättning till fonder.

Betalning av årsavgift

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för lokal. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början.

Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen beslutat annat skall, vid försenad betalning av avgift till föreningen, bostadsrättshavare även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, såsom exempelvis värme, varmvatten, konsumtionsvatten, renhållning, el, TV, bredband och telefoni, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering, såsom efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som skall betalas av den överlåtande bostadsrättshavaren. Avgiften uppgår för närvarande till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. socialförsäkringsbalken (2010:110) vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren). Avgiften uppgår för närvarande till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. socialförsäkringsbalken (2010:110) vid den tidpunkt då föreningen underrättas om pantsättningen.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Den årliga avgiften uppgår för närvarande till tio (10) procent av vid varje tidpunkt gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Övriga avgifter

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt utgår ersättning enligt avtal.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 13 ANDELSTAL

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal skall alltid beslutas av föreningsstämma. Om beslutet innebär ändring av något andelstal som också medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst 2/3 av de röstande på stämman har gått med på beslutet.

§ 14 UNDERHÅLLSPPLAN

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp skriftlig eller databaserad underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

§ 15 FONDER FÖR UNDERHÅLL

Inom föreningen skall bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Fond för planerat underhåll

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 14 ovan.

§ 16 STYRELSE

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och förvaltning av föreningens andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt. Styrelsen ska se till att föreningens organisation är utformad så att bokföring, medelsförvaltning och föreningens ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljās. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden skall dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende/val av dessa

Styrelsen skall bestå av lägst tre (3) högst fem (5) ledamöter och med lägst en (1) och högst två (2) suppleanter.

Styrelseledamöter och eventuella suppleanter väljs av föreningsstämman, med den begränsning som följer av nästa stycke. Mandattiden för ledamot är högsta två år. Ledamot och suppleant kan väljas om.

Fram till den ordinarie stämma som infaller närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, utses tre ordinarie styrelseledamöter och en suppleant av Atrium Ljungberg Conditor 1 AB, org.nr: 559155-0404. Om styrelsen består av tre ledamöter ska dock alltid en av de ordinarie styrelseledamöterna väljas av föreningsstämman.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll samt är bosatt i föreningens hus.

Valbar är också annan person som anses lämplig för uppdraget genom särskild kunskap eller erfarenhet. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

Styrelseledamot eller suppleant som utses av Atrium Ljungberg Conditor 1 AB, org.nr: 559155-0404, behöver inte vara medlem i föreningen.

Ordförande, sekreterare

Om inte föreningsstämman beslutar annat, skall styrelsen inom sig utse ordförande vid konstituerade styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma. Vid konstituerande styrelsesammanträde skall även sekreterare utses.

Styrelsens beslutsföret

Styrelsen är beslutsföret om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltighet av de fattade besluten fordras, då för beslutsföret minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Styrelsen eller en ställföretträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

Sammanträde

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så behövs.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen skall sammankallas. Sådan begäran skall framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen skall behandla. Ordföranden är, om sådan framställan görs, skyldig att sammankalla styrelsen.

Protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokollet skall justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen därtill utser.

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.

Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i årsvis nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

Beslut om inteckning m.m.

Styrelsen för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m.m.

Styrelsen eller annan ställföretträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller väsentlig till och/eller ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Besiktningar

Styrelsen skall fortlöpande tillse att erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret för genomförs och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge

redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Likhetsprincipen

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

Jäv

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om

- avtal mellan honom/henne och föreningen,
- avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens, eller
- avtal mellan föreningen och en juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Med avtal jämställs rättegång eller annan talan.

§ 17 RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr o m den 1 januari t o m den 31 december.

§ 18 ÅRSREDOVISNING

Styrelsen skall senast inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång, och senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma, till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning. Eventuellt överskott i föreningens verksamhet skall avsättas till fond för planerat underhåll, eller balanseras i ny räkning.

§ 19 REVISORER

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen, vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits, minst en och högst två revisorer och en revisorssuppleant, av vilka en revisor bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Till revisor kan utses även ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

§ 20 REVISORERNAS GRANSKNING

Revisorerna skall i den omfattning som följer av god revisionssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna skall följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionssed.

Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast tre (3) veckor före ordinarie föreningsstämma.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 21 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna under minst två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 22 FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse skall utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

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

§ 23 DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd samt eventuellt beslut om person som ej är medlem i föreningen ska tillåtas närvara vid föreningsstämman.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
- f) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- g) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- h) Framläggande av revisorernas berättelse.
- i) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- j) Beslut om resultatdisposition.

- k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- l) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- m) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter och övriga funktionärer.
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- o) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- p) Val av valberedning.
- q) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- r) Stämmans avslutande.

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt a-f samt r ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 24 KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie stämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus samt antingen lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor eller skickas till medlemmarna genom epost. Därvid skall genom hänvisning till § 23 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman.

Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, ska det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. En kopia av förslaget ska genast och utan kostnad för mottagaren skickas med post till de medlemmar som begär det och uppger sin adress.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse skall det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges. Detta gäller även om stämman ska behandla någon av de frågor som anges i 6 kap 18 § andra stycket i lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

§ 25 MOTIONER

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast två (2) månader efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen skall på sätt som anges i § 24 ovan lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning.

§ 26 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSTÄMMA M.M.

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans. Om en medlem innehar flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen en röst.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem i föreningen ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av två tredjedelars majoritet av de närvarande vid föreningsstämman.

Ombud

En medlems rätt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka/registrerad partner
- sambo
- närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen
- medlemmens barn eller förälder
- god man eller förvaltare för medlemmen

En medlem som är juridisk person får dock företrädas av ett ombud som inte är medlem.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträdet har yttranderätt på stämman.

Biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn

§ 27 BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

§ 28 BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall 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.

1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall 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. Hyresnämnden skall godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. 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, skall 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.

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlätas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.

§ 29 ÄNDRING AV DESSA STADGAR

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

Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, är giltigt endast efter godkännande av Atrium Ljungberg Conditor 1 AB, org.nr: 559155-0404.

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

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

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

§ 30 REGISTRERING AV STADGEÄNDRING

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

§ 31 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för följande utrustning / funktioner i lägenheten omfattar bl a följande:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak,
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten och är synliga,
- ytterdörren med tillhörande karm såväl inre som yttre
- till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, tätningsslistor, låsanordningar
- lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckaturer

- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm, säkerhetsgrindar
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
- gruppcentral/säkringsskåp strömbrytare, eluttag och armaturer
- brandvarnare
- eldstad och braskamin
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätningslister. Motsvarande gäller för balkong och altandörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong och altandörrar samt inglasningspartier.

Balkong, altan, takterrass och uteplats/mark

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats/mark svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att ombesörja underhåll/skötsel av växter samt i övrigt följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Våtutrymmen och kök

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl a:

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer
- elektrisk golvvärme
- handdukstork (om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet)
- vitvaror och sanitetsporslin
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- tvätt och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar, blandare och avstängningsventiler
- köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter)
- egna installationer

Bostadsrättshavarens ansvar för tidigare innehavares åtgärder

Bostadsrättshavaren ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten och som faller inom bostadsrättshavarens underhållsansvar.

Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilationskanaler om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar mer än en lägenhet. Föreningen har underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, el och vatten samt ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Därutöver har föreningen underhållsansvaret för vattenfyllda radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med, bostadsrättshavaren svarar dock för målning.

Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

Reparationer p g a brand eller vattenledningsskada

För reparationer på grund av brand eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom;

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

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

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall ansvara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

§ 32 FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 31, eller utför åtgärd i strid med § 33, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 33 ÄNDRING AV LÄGENHET

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
3. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

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 eller annan medlem. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får medlemmen begära att hyresnämnden prövar frågan. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

§ 34 LÄGENHETENS ANVÄNDNING

Bostadsrättslägenheten får endast användas för ändamål som överensstämmer med upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en bostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Om en bostadslägenhet som är avsedd för boende innehas med bostadsrätt av en juridisk person får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som bostad, om inte något annat har överenskommit med föreningen.

Sundhet, ordning och skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras

bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

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

§ 35 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET

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 § 32. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall 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, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. Vägrat tillträde till lägenheten utgör också en grund för förverkande av nyttjanderätten till bostadsrätten i enlighet med vad som anges i § 41.

§ 36 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

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

Styrelsens samtycke krävs inte,

- 1 om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
- 2 om lägenheten är avsedd för boende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Styrelsen kan besluta om att ta ut särskild avgift vid andrahandsupplåtelse i enlighet med § 12 ovan.

§ 37 INNEBOENDE

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

§ 38 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

§ 39 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 40 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Vid utmätning eller konkurs jämföras sådan panträtt med handpanträtt.

Sådan panträtt som avses i första stycket har företrädare framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap § 31 bostadsrättslagen.

§ 41 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av näst sista och sista stycket i denna paragraf samt § 43 nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller, mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten använts i strid med §§ 34 eller 37,
- 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 bostadsrättshavare 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 vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 34 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma bestämmelse har,
- 6 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 35 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 7 om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 8 om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
- 9 Om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 33.

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 punkt 7 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller en region och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller en region.

§ 42 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 41 punkterna 2, 3, 5-7 eller 9 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning får heller inte ske på grund av förhållande som avses i § 41 punkt 2, i fråga om bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i § 41 punkt 9, om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt § 41 punkt 5 får om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt § 34 st 6 punkten 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 41 punkt 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 36.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 41 punkterna 1-3, 5-7 eller 9 ovan men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon 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 § 34 st 7.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 41 punkterna 4 eller 7 eller inte inom två (2) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 41 punkt 2 eller 9 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i § 41 punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 43 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSavgiftsbetalning

Är nyttjanderätten enligt § 41 punkt 1 a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne 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
 - a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen

har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den 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.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 41 punkt 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

§ 44 SKYLDIGHET ATT AVFLYTТА

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 41 punkterna 1, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 41 punkterna 2, 3, 7 eller 9, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 41 punkt 1 a och bestämmelserna i § 42 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av en orsak som anges i § 41 punkt 1 a tillämpas övriga bestämmelser i § 43.

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

En uppsägning skall vara skriftlig.

När medlem avflyttar från bostadsrättsföreningen upphör andra eventuella nyttigheter i föreningen som medlemmen disponerar, t ex garage eller p-plats samma dag som medlemmen avflyttar från lägenheten.

§ 45 TVÅNGSFÖRSÄLJNING

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 41 ovan, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

§ 48 MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag skall meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus och/eller genom utdelning i medlemmarnas brevkast/lådor alternativt genom e-post till medlemmarnas registrerade e-postadresser eller genom anslag på föreningens hemsida.

§ 49 FÖRENINGENS UPPLÖSNING

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna och i förekommande fall upplåtelseavgifter.

§ 50 ANNAN LAGSTIFTNING

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan relevant lag. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla.

.....

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Kulturarvet 2023-08-14 vid ordinarie föreningsstämma intygas härmed.

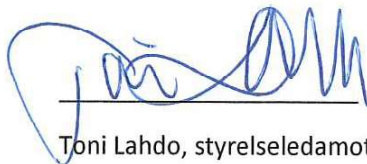
Nacka den 2023-08-14



Håkan Erson, ordförande/styrelseledamot



Åsa Lennmor, styrelseledamot



Toni Lahdo, styrelseledamot