

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Peggen

Innehållsförteckning

Bostadsrättsföreningens företagsnamn, säte och ändamål.....	3
§1 Bostadsrättsföreningens företag och säte	3
§2 Bostadsrättsföreningens verksamhet.....	3
Upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt	3
§3 Formkrav vid upplåtelse och överlåtelse	3
Medlemskap.....	3
§4 Rätt till medlemskap.....	3
§5 Andelsförvärv	4
§6 Familjerättsliga förvärv	4
§7 Rätt att utöva bostadsrätten.....	4
§8 Solidariskt ansvar	5
§9 Utträde ur föreningen.....	5
Avgifter till bostadsrättsföreningen	5
§10 Insats, andelstal och årsavgift	5
§11 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	5
Underhållsplan & fond för yttre underhåll	6
§12 Underhållsplan.....	6
§13 Fond för yttre underhåll	6
Styrelse, revision och revisorer	7
§14 Styrelse	7
§15 Konstituering, firmateckning och beslutsförhet.....	7
§16 Sammanträde och protokoll	7
§17 Styrelsens åliggande.....	8
§18 Revisorer och revisorernas granskning	8
§19 Valberedning	8
Föreningsstämma	9
§20 Räkenskapsår och årsredovisning	9
§21 Föreningsstämma.....	9
§22 Motioner.....	9
§23 Kallelse till föreningsstämma	9
§24 Dagordning.....	10
§25 Rösträtt, ombud och biträde	10
§26 Röstning	10
§27 Protokoll vid föreningsstämma	11

Bostadsrättsfrågor.....	11
§28 Utdrag ur lägenhetsförteckning.....	11
§29 Användning av bostadsrätten	11
§30 Ingrepp i lägenheten	12
§31 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd.....	13
§32 Förändring av bostadsrättslägenhet	13
§33 Föreningens rätt att avhjälpa brist	13
§34 Tillträde till lägenheten.....	13
§35 Bostadsrättshavarens ansvar	13
§36 Bostadsrättsförenings ansvar	14
§37 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	14
§38 Andrahandsupplåtelse	15
Avsägelse av bostadsrätt och förverkandegrunder	15
§39 Avsägelse av bostadsrätt	15
§40 Förverkande av bostadsrätt.....	15
§41 Avflyttning	18
§42 Uppsägning	18
§43 Tvångsförsäljning.....	18
Särskilda beslut.....	18
§44 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	18
§45 Upplösning.....	18
§46 Övriga bestämmelser	18

Bostadsrättsföreningens företagsnamn, säte och ändamål

§1 Bostadsrättsföreningens företag och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är bostadsrättsföreningen Peggen. Styrelsen har sitt säte i Ängelholm, Ängelholms kommun, Skåne län.

§2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare

Upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt

§3 Formkrav vid upplåtelse och överlåtelse

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges. Upplåtelseavtalet skall även ange samtliga utrymmen utanför lägenheten som omfattas av upplåtelsen med bostadsrätt.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Om upplåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är upplåtelsen ogiltig.

Medlemskap

§4 Rätt till medlemskap

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10§ i bostadsrättslagen (1991:614). Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Styrelsen har rätt att göra undantag från kravet i förra stycket gällande medlemskap för den byggande styrelsen eller för annan som inte avser förvärva en bostadsrättslägenhet.

Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt som styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen begära kreditupplysning avseende sökanden.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken endast vägras inträde i föreningen om maken inte uppfyller föreningens stadgevillkor för medlemskap. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Enligt bostadsrättslagen 8 kap gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte skall bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grunder.

§5 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas enligt sambolagen (2003:376).

§6 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

§7 Rätt att utöva bostadsrätten

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

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt bostadsrättslagen.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv

försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning

§8 Solidariskt ansvar

Den som förvärvat 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 för sådana förpliktelser.

§9 Utträde ur föreningen

Medlem får inte utträda ur föreningen så länge denne innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

Avgifter till bostadsrättsföreningen

§10 Insats, andelstal och årsavgift

Insats, andelstal och årsavgiften för lägenheten beslutas av styrelsen.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Beslut om ändring av andelstal beslutas av föreningsstämman. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter och avsättningar i enlighet med § 13.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, renhållning, el, fastighetskatt/fastighetsavgift, avgifter garage eller IT- och media tjänster skall erläggas efter faktisk förbrukning, area, insats eller med lika stort belopp per lägenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

§11 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Överlåtelseavgift betalas av köparen.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad.

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

Om inte avgifter för överlåtelse, pantsättning eller andrahandsupplåtelse betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Underhållsplan & fond för yttre underhåll

§12 Underhållsplan

Styrelsen skall inom 7 år för föreningens bildande upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus.

Styrelsen skall årligen budgetera, samt genom beslut av årsavgiftens storlek och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen skall se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt regelbundet uppdatera densamma.

§13 Fond för yttre underhåll

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

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 40 kr per kvadratmeter av lägenhetsarea och lokal area exklusive garage.

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska efter underhållsfondering balanseras i ny räkning. Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelse, revision och revisorer

§14 Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Om styrelsens ordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden ska styrelsen inom sig välja styrelseordförande för tiden till nästa föreningsstämma.

Med undantag för första styckets regel om att samtliga väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det att slutlig avräkning skett med entreprenören har Derome Hus AB rätt att utse en ledamot och en suppleant. Övriga ledamöter och suppleanter väljs av föreningen på föreningsstämma. Ledamot och suppleant utsedda av Derome Hus AB behöver inte vara medlem i föreningen.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärd ska inte vara ordförande i styrelsen.

§15 Konstituering, firmateckning och beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Styrelsen utser även inom sig en sekreterare.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder.

§16 Sammanträde och protokoll

Ordförande skall se till att sammanträde hålls när det så behövs.

En 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. Ordförande är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av den som varit protokollförare. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och av den ytterligare ledamot som styrelsen utsett.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

§17 Styrelsens åliggande

Det åligger styrelsen;

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§18 Revisorer och revisorernas granskning

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie stämma hållits en revisor och en suppleant.

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 redovisningssed.

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

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

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

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

§19 Valberedning

Vid ordinarie stämma väljs valberedning fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter, varav en ledamot utses av föreningsstämman till ordförande. Valberedningen förbereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och förestå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

Föreningsstämma

§20 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter.

§21 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår, senast före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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 biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Närvarorätt på stämman beslutas enligt § 23 p.5 på dagordningen.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§22 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång eller inom den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

§23 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma anslås på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev med posten eller via e-post till samtliga medlemmar. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress eller genom e-post.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev eller genom e-post.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

§24 Dagordning

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Föreningsstämmans öppnande.
- 2) Val av ordförande på stämman
- 3) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- 4) Godkännande av röstlängd över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 5) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6) Godkännande av dagordningen
- 7) Val av två justerare, samt val av två rösträknare
- 8) Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett
- 9) Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10) Genomgång av revisionsberättelsen
- 11) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 12) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 13) Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
- 14) Beslut om arvoden för styrelsens ledamöter, revisorer och valberedning
- 15) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter, samt val av desamma.
- 16) Val av revisor och suppleant
- 17) Ev. val av valberedning
- 18) Eventuella motioner, vilka angivits i kallelsen
- 19) Föreningsstämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska kallelsen till densamma, utöver punkt 1 – 8 och punkt 19 ovan, endast ange de ärenden för vilka extra föreningsstämma utlysts.

§25 Rösträtt, ombud och biträde

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen endast en röst.

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn.

Är medlemmen en juridisk person får denne företräddas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

§26 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmoordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottni ng om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3–4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det att slutlig avräkning skett med entreprenören, måste godkännas av Derome Hus AB för att äga giltighet.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid sluten omröstning anses inte röstning ha skett.

§27 Protokoll vid föreningsstämma

Ordförande vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll. I frågan om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall ta in och biläggas protokollet
2. att föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet
3. samt om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollföraren.

Protokollet ska justeras av stämмоordföranden, om denne inte har fört protokollet och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningens medlemmar.

Protokoll ska förvaras på betryggande plats.

Bostadsrättsfrågor

§28 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
2. Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
3. Bostadsrättshavarens namn
4. Insatsen för bostadsrätten
5. Vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt datum för utfärdandet

§29 Användning av bostadsrätten

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.

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

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

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 eller 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 34 § femte och sjätte stycket, vad som räknas till lägenheten, samt dess gränsdragningslista.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i fjärde stycket 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.

Sjätte stycket gäller inte om föreningen säger 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.

§30 Ingrepp i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten eller på upplåten mark som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, installation eller ändring av anordning för ventilations- och röckanaler, samt eldstad eller annat som kan påverka brandskyddet
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.
4. Att göra ingrepp som skadar gårdsbjälklag till underliggande garage.

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 vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor.

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren har förverkat bostadsrätten om denne har utfört olovliga åtgärder i bostadsrätten som inte kan anses som ringa och

- inte fått tillstånd från bostadsrättsföreningen eller hyresnämnden

- inte vidtar rättelse efter uppmaning

En förutsättning för förverkande är att föreningen anmanar bostadsrättshaven att vidta rättelse senast två månader efter vetskap om den olovliga åtgärden.

§31 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt §34 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§32 Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut fattas på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§33 Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med §29 så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§34 Tillträde till lägenheten

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 §30. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt §38 eller när bostadsrätten skall tvångsförsälgas enligt bostadsrättslagen 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 eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det innebär att bostadsrättshaven ansvarar för att såväl underhålla som att reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskoment har bostadsrättshaven samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten. Det gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 29. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.

Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rensning av ventilationskanaler/rökgångar,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt,
- svagströmsanläggningar,

§36 Bostadsrättsförenings ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt §34, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet
- Anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
- Radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.
- Sprinkleranläggning, rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskaner, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon
- Bostadsrättsföreningen svarar för mätare/pulsgivare för mätning av förbrukning av värme, vatten och el som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätaren/pulsgivaren.
- Bostadsrättsföreningen svarar för målning av utifrån synliga delar av utsidafönster och utsidaytterdörr. Bostadsrättsföreningen ansvarar även för byte av fönster och ytterdörr.
- postbox

§37 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

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

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av

- a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
- b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
- c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Ovan stycke gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten

§38 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 28 § tredje stycket. Samtycke behövs dock inte,

1 om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i föreningen, eller

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

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

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.

Om en bostadsrättslägenhet innehas av en juridisk person kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Avsägelse av bostadsrätt och förverkandegrunder

§39 Avsägelse av bostadsrätt

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

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

§40 Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande;

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. 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,
3. Om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. Om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. Om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,
6. Om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
7. Om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,
8. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
10. 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
11. Om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i §29.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i §39 punkt 3–5, eller 7–9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i §39 punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt §39 punkt 7 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt §28 4st. p. 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i §39 punkt 7 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.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i §37.

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställts genom förordningen (2004:339) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i §39 punkt 1–4 eller 7–9, 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 §28 sista stycket.

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 förhållande som avses i §39 punkt 6 eller 9 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i §39 punkt 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Är nyttjanderätten enligt §39 punkt 2 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 bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften 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 bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften 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 avgiften inom den tid som anges i första stycket p 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften 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 bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som angetts i §39 punkt 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1a skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 skall beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1–3 har fastställts genom förordningen (2004:339) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

§41 Avflyttning

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i §39 punkt 1, 2, 6–8, eller 10, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i §39 punkt 3,4 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 §39 punkt 2 och bestämmelserna i §39 sista stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i §39 punkt 2 tillämpas övriga bestämmelser i §39.

§42 Uppsägning

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

§43 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i §39, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) 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.

Särskilda beslut

§44 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckningar eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§45 Upplösning

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter

§46 Övriga bestämmelser

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.