

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Övre Tallåsen 769643-0797

Version 25-09-25, antagna vid konstituerande föreningsstämma 2025-10-10

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN	3
§1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE	3
§2 MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE.....	3
§3 MEDLEMSKAPSPRÖVNING - JURIDISK PERSON	3
§4 MEDLEMSKAPSPRÖVNING - FYSISK PERSON	3
§5 INSATSER OCH AVGIFTER M.M.....	3
§6 DRÖJSMÅL MED BETALNING	4
FÖRENINGSTÄMMA.....	4
§7 FÖRENINGSTÄMMA.....	4
§8 MOTIONER	4
§9 EXTRA FÖRENINGSTÄMMA	4
§10 DAGORDNING	4
§13 KALLELSE.....	5
§14 RÖSTRÄTT.....	5
§15 OMBUD OCH BITRÄDE	5
§16 RÖSTNING	6
§17 RESULTATDISPOSITION.....	6
§18 VALBEREDNING.....	6
STYRELSE OCH REVISION	6
§19 STYRELSENS SAMMANSÄTTNING.....	6
§20 STYRELSENS PROTOKOLL	6
§21 KONSTITUERING OCH BESLUTSFÖRHET.....	6
§22 AVYTTRING M.M.....	7
§23 FIRMATECKNING.....	7
§24 STYRELSENS ÅLIGGANDEN.....	7
§25 RÄKENSKAPSÅR	7
§26 REVISOR	7
§27 REVISIONSBERÄTTELSE	7
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....	8
§28 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR.....	8
§29 YTTERLIGARE INSTALLATIONER.....	9
§30 BRAND- OCH VATTENLEDNINGSSKADOR.....	9
§31 BALKONG, ALTAN OCH TILLBYGGNAD.....	9
§32 FELANMÄLAN	9
§33 GEMENSAM UPPRUSTNING	9
§34 VANVÅRD	10
§35 ÖVRIGA ANORDNINGAR.....	10
§36 FÖRÄNDRING I LÄGENHETEN	10
ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN.....	10
§37 ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN	10
§38 SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK	10
§39 TILLTRÄDESRÄTT	10
§40 ANDRAHANDSUPPLÅTELSE	11
FÖRVERKANDE	11
§41 FÖRVERKANDEGRUNDER.....	11
§42 HINDER FÖR FÖRVERKANDE	11

		2
§43	ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING	11
§44	TVÅNGSFÖRSÄLJNING.....	11
§45	MEDDELANDEN.....	12
§46	FRAMTIDA UNDERHÅLL	12
§47	UTDELNING, UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION	12
§48	TOLKNING AV STADGAR.....	12
§49	STADGEÄNDRINGAR	12

OM FÖRENINGEN

§1 Firma, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Övre Tallåsen. Styrelsen har sitt säte i Salems Kommun, Stockholms Län.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för bostadsändamål till nyttjande utan tidsbegränsning och även hyra ut lägenheter samt lokaler. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrätten eller lokal.

§2 Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den bostadsrätt som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan medlemskap. Efter tre (3) år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) 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 tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

§3 Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person får beviljas medlemskap i föreningen efter styrelsens samtycke. Detta skall ske genom att beakta att föreningen under inga omständigheter får betecknas som en s.k. oäkta bostadsrättsförening.

§4 Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

§5 Insatser och avgifter m.m.

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande verksamhet finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgiften fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma. Den del av årsavgiften som avser el, värme, vatten kan alternativt debiteras, enligt verklig förbrukning. Avgifter för informationsöverföring debiteras med lika belopp per lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5% och pantsättningsavgiften till högst 2% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet, som gäller när lägenheten upplåts, per år. Om en bostadsrätt upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som bostadsrätten är upplåten. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

§6 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

§7 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

§8 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

§9 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade. Kallelse till extrastämma begärd av revisor eller medlemmar, ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då begäran om extrastämman kom in till styrelsen.

§10 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av dagordning
3. Val av stämмоорdförande
4. Fastställande av röstlängd
5. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter, samt revisorer och revisorssuppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§13 Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via e-post. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen kan dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

§14 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera bostäder har också endast en röst.

§15 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst sex (6) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett

registreringsbevis som är högst tre månader gammalt. Sådan ställföreträdare kan företräda flera medlemmar enligt ovan.

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

Stämмоordförande eller föreningsstämman kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§16 Röstning

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

§17 Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§18 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämman får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

STYRELSE OCH REVISION

§19 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år. Till ledamot, ordförande eller suppleant kan förutom medlem även väljas annan än medlem.

Med undantag för första stycket gäller att under tiden till och med den föreningsstämman som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, att om styrelsen består av tre ledamöter ska två ledamöter och en suppleant utses gemensamt av Pendula Invest AB, org nr 556761-7385 samt Frostie Holding AB, org nr 559324-4287. Om styrelsen består av fyra alternativt fem ledamöter, skall tre ledamöter och en suppleant utses av dessa bolag. Ledamot och suppleant utsedda av Pendula Invest AB samt Frostie Holding AB behöver inte vara medlem i föreningen.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

§20 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§21 Konstituering och beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut erfordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

§22 Avyttring m.m.

Utan föreningsstämman bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§23 Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

§24 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse), redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning) samt redovisa föreningens inbetalningar och utbetalningar under året (kassaflödesanalys)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen samt dataskyddsförordningen (GDPR)
- att upprätta ett rullande stadschema varvid respektive bostadsrättshavare är ansvarig för ex. gårdsstädning, gräsklippning, krattning av grusgångar under den period som styrelsen beslutar för att säkerställa att en god bostadsmiljö upprätthålls
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämma. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§25 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår 1 januari - 31 december.

§26 Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

§27 Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§28 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, trädgård, förråd, garage och andra bostadskomplement som kan ingå i upplåtelse eller nyttjanderätt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytskikt på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- radiatorer
- golvvärme
- ventilationsaggregat samt fläkt
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp), multimediacentral och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i bostaden, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler;

Mark / Trädgård:

Om upplåtelsen av bostadsrätten omfattar mark och trädgård ingår följande skötsel och ansvar:

- Plantering av eventuell häck
 - typ av häck ska ske i samråd med övriga medlemmar för att säkerställa ett enhetligt uttryck på föreningens fastighet/er.
- Underhållsskötsel av häck
 - tillse att dessa inte växer över 1,80 m på höjden och inte växer bredare än asfaltskanten eller stenbeläggning ut mot gemensamma ytor.
- Underhållsskötsel av träd och buskar
- Gräsklippning
- Rensning av rabatter.
- Installation och underhåll eventuella staket och/eller andra typer av avgränsningsanordningar
 - Installation av eventuell avgränsningsanordning ska ske i samråd med övriga medlemmar för att säkerställa enhetligt uttryck på föreningens fastighet/er

Försäkring av bostadsrätten:

- Bostadsrättshavaren har skyldighet att teckna en hemförsäkring. Denna försäkring skall innehålla ett sk tillägg för bostadsrätt.

§29 Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

§30 Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§31 Balkong, altan och tillbyggnad

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för underhållet av denne i sin helhet.

Bostadsrättshavaren kan uppföra altan, uterum eller liknande på upplåten mark. Tillstånd skall dock inhämtas från styrelsen i god tid innan arbetena påbörjas.

Vid om/tillbyggnation av altaner i träkonstruktioner samt uterum som bostadsrättshavaren själv byggt eller ingått i köp av lägenheten, svarar denne för allt underhåll och skötsel. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

§32 Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan bostadsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

§33 Gemensam upprustning

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

§34 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§35 Övriga anordningar

Anordningar såsom värmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

§36 Förändring i lägenheten

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i 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
5. 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 vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§37 Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§38 Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Hör till bostadsrätten mark, förråd, garage eller annat bostadskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

§39 Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen 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.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan

styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

§40 Andrahandsupplåtelse

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

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

FÖRVERKANDE

§41 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, 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
- 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
- om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- om lägenheten används i strid med bostadsrättslagens regler i 7 kapitlet 6 eller 8 §,
- bostadsrättshavaren eller den, som bostadsrätten 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
- om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt bostadsrättslagens regler i 7 kapitlet 9§ 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 paragraf har,
- om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13§ 7 kap i bostadsrättslagen och han eller hon inte kan visa giltig ursäkt för detta
- om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 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
- om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i stadgarnas §36 första eller andra stycket

§42 Hinder för förverkande

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

§43 Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

§44 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

§45 Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

§46 Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för Föreningens hus senast tre år efter att samtliga bostäder inom Föreningens hus har upplåtits med bostadsrätt. Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas enligt antagen underhållsplan för föreningens fastighet. Hänsyn tas därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel. Tills dess att en underhållsplan finns upprättad skall fonden årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

§47 Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas insatser.

§48 Tolkning av stadgar

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar

§49 Stadgeändringar

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet.

Beslut rörande stadgeändringar under tiden intill den föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, är giltig endast efter godkännande av Pendula Invest AB och Frostie Holding AB.

Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.