

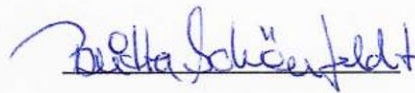
STADGAR
för
Bostadsrättsföreningen
Hamnkaptenen

Org.nr. 769618-7025

Undertecknade styrelseledamöter
intygar att följande stadgar blivit
antagna av föreningens medlemmar
på ordinarie föreningsstämma
den 15 juni 2020.



Sten Bylin



Britta Schönfeldt



Gerth Mattebo



Anette Melbin



Sten-Olov Andersson

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN

- § 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte
- § 2 Bostadsrättsföreningens ändamål
- § 3 Räkenskapsår

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

- § 4 Formkrav vid överlåtelse
- § 5 Rätt till medlemskap
- § 6 Andelsförvärv
- § 7 Familjerättsliga förvärv
- § 8 Rätt att utöva bostadsrätten
- § 9 Prövning av medlemskap
- § 10 Nekat medlemskap

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

- § 11 Insats, andelstal, årsavgift och avsättningar
- § 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

FÖRENINGSTÄMMAN

- § 13 Årsredovisning
- § 14 Föreningsstämma
- § 15 Motioner
- § 16 Kallelse till föreningsstämma
- § 17 Dagordning
- § 18 Rösträtt, ombud och biträde
- § 19 Röstning
- § 20 Protokoll vid föreningsstämma

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

- § 21 Styrelse
- § 22 Konstituering och firmateckning
- § 23 Beslutförhet
- § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde
- § 25 Revisorer
- § 26 Valberedning

FONDERING OCH UNDERHÅLL

- § 27 Fonder
- § 28 Underhållsplan
- § 29 Över- och underskott

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

- § 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 31 Bostadsrättsinnehavarens ansvar
- § 32 Bostadsrättsföreningens ansvar
- § 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra
- § 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd
- § 35 Förändring av bostadsrättslägenhet
- § 36 Avhjälpande av brist
- § 37 Ingrepp i lägenhet
- § 38 Användning av bostadsrätten
- § 39 Tillträde till lägenheten
- § 40 Andrahandsupplåtelse
- § 41 Inrymma utomstående
- § 42 Ändamål med bostadsrätten
- § 43 Avsägelse av bostadsrätt
- § 44 Förverkandegrunder
- § 45 Vissa meddelanden

SÄRSKILDA BESLUT

- § 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt
- § 47 Upplösning
- § 48 Tvångsförsäljning

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

- § 49 Tillämpliga regler

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsförening Hamnkaptenen. Styrelsen har sitt säte i Örnsköldsvik.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§ 3 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari – den 31 december.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som

- kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
- övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om villkor för medlemskap är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättsinnehavare. Detta stycke äger tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

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

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

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

Juridiska personer

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

Medlem får inte utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

§ 6 Andelsförvärv

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens make får maken vägras inträde endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättsinnehavaren.

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

§ 7 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 tvångsförsäljas enligt 8 § bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt 8 § bostadsrättslagen (1991:614).

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt 8 § bostadsrättslagen (1991:614).

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 10 Nekat medlemskap

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.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats, andelstal, årsavgift och avsättningar

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Insats, årsavgift och andelstal för lägenhet fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om en kvalificerad majoritet (d.v.s. minst tvåtredjedelar av de röstande på föreningsstämman) gått med på beslutet enligt 9 kap. 16 § bostadsrättslagen.

Ett andelstal, *kapitalandelstal* fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel. Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar vilka belöper på lån som tagits upp för att finansiera den ursprungliga anskaffningen av föreningens hus samt andra kostnader hänförliga till dessa lån.

Ett annat andelstal, *driftandelstal* fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående övriga kostnader samt avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll. Har föreningen lån som upptagits för annat ändamål än att finansiera den ursprungliga anskaffningen av föreningens hus skall räntekostnader och amorteringar för dessa ingå i driftandelstalet. Föreningens intäkter, utöver årsavgifter, skall i sin helhet hänföras till driftandelstalet.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström kan beräknas efter förbrukning eller area. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättningar. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea. Styrelsen skall årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. 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 (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny balansräkning.

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

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

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättsinnehavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet. Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättsinnehavaren med högst 1 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättsinnehavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning. Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 13 Årsredovisning

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

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. 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.

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

§ 15 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast sex veckor innan föreningsstämman.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse till en **ordinarie** föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före föreningsstämman.

Kallelse till en **extra** föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i 1 kap. 8 § bostadsrättslagen.

§ 17 Dagordning

Vid **ordinarie föreningsstämma** ska förekomma följande ärende:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisionsberättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. beslut om antal revisorer och revisorssuppleant
19. val av revisor/er och revisorssuppleant
20. beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
23. föreningsstämmans avslutande

Vid **extra föreningsstämma** ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller 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 företrädas av ombud som inte är medlem.

Ombud ska lämna in en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och den gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

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.

§ 19 Röstning

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

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

Vid beslut om ändring av stadgarna ska på den andra föreningsstämman minst 2/3 rösta för stadgeändringen.

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i 9 kap. bostadsrättslagen.

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

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll. I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare och ska förvaras betryggande.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och suppleanter.

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.

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 förgångna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämma. Styrelsen utser inom sig sekreterare. Styrelsen eller en styrelseledamot får inte utse styrelseledamöter.

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

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 23 Beslutförhet

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd och ska förvaras betryggande.

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

§ 25 Revisorer

En revisor och en revisorssuppleant väljs av ordinarie föreningsstämma. Tiden för revisorns och revisorssuppleants uppdrag är två år.

Revisorn ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast fyra veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter. Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 29 Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare 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. bostadsrättsinnehavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten,
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. datum för utfärdandet.

§ 31 Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Det innebär att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

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

Bostadsrättsinnehavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd, se § 37 stadgarna. De åtgärder bostadsrättsinnehavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys, spis/häll/ugn, mikrovågsugn, köksfläkt, disk- och tvättmaskin, torkskåp och tumlare. Bostadsrättsinnehavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,
5. insida av lägenhetens ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, nycklar och låscylindrar. Endast av bostadsrättsföreningen godkänt och installerat låssystem skall användas.,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,

12. eldstäder och braskaminer,
13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
15. brandvarnare, samt
16. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättsinnehavare försett lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättsinnehavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

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

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

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

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att husen och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättsinnehavarens ansvar enligt § 31 stadgarna, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation,
5. entrédörrar samt utsida av lägenhetens ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket. Brevlåda och postbox exklusive nycklar och låscylinder,
6. låshus (även kallad låskista) och låssystem till lägenhetens ytterdörr.

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren 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

bostadsrättsinnehavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon har brustit i omsorg och tillsyn.

Denna bestämmelse gäller i lämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättsinnehavaren enligt § 31 stadgarna 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 bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattats 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 en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättsinnehavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättsinnehavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 36 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 31 § stadgarna så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpas bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

§ 37 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion, exempelvis i bärande innerväggar,
2. ändring av befintliga ledningar och/eller installation av nya ledningar för avlopp, värme, kyla, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

§ 38 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättsinnehavaren 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. Bostadsrättsinnehavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättsinnehavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättsinnehavarens hushåll, de som besöker honom eller henne som gäst, någon som bostadsrättsinnehavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättsinnehavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättsinnehavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättsinnehavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättsinnehavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

§ 39 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 bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 31 § stadgarna.

När bostadsrättsinnehavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättsinnehavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten enligt lag (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

§ 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättsinnehavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte om

- en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
- om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättsinnehavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§ 41 Inrymma utomstående

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

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

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

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

§ 44 Förverkandegrunder

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

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättsinnehavaren 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. Olovlig upplåtelse i andra hand

om bostadsrättsinnehavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående

om bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

6. Ohyra

om bostadsrättsinnehavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren 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. Vägrat tillträde

om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättsinnehavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3-5 och 7-9

Uppsägning enligt punkt 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättsinnehavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1-6 och 7-9

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-5 eller 7-9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får bostadsrättsinnehavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättsinnehavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättsinnehavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättsinnehavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättsinnehavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 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 bostadsrättsinnehavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättsinnehavaren 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.

Punkt 3

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättsinnehavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Bostadsrättsinnehavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse alltid ska ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

En bostadsrättsinnehavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

Sägs bostadsrättsinnehavaren upp av någon orsak som anges i punkterna 1, 2, 5–8, 10 är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättsinnehavaren upp av någon orsak som anges i punkterna 3, 4, 9 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten åligger honom eller henne att flytta tidigare.

Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i punkt 2 och om bostadsrättsinnehavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättsinnehavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

§ 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt ovan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den när det gäller:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. underrättelse till socialnämnden enligt förordningen (2004:389) om vissa underlättelser och meddelanden enligt 7 kap. 23 § Bostadsrättslagen (1991:614)
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

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

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i 1 kap. 8 § bostadsrättslagen.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 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 inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§ 47 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

§ 48 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 44 § stadgarna, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättsinnehavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§49 Tillämpliga regler

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.