


# STADGAR

BRF Byggmästaren 13 Gävle

769623-0551

Dessa stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2019 och  
extra föreningsstämma 5 september 2019

Byggmästargatan 13A  
803 24 GÄVLE  
brf\_byggmastaren\_13\_gavle@yahoo.se 

**STADGAR**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BYGGMÄSTAREN 13 I GÄVLE**  
**ORG. NR. 769623-0551**

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

<b>FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL</b> .....	<b>3</b>
1 § Föreningens firma och säte .....	3
2 § Föreningens ändamål .....	3
<b>MEDLEMSKAP</b> .....	<b>3</b>
3 § Allmänna bestämmelser .....	3
4 § Uteslutning och utträde .....	3
<b>INSATS OCH AVGIFTER</b> .....	<b>3</b>
5 § Årsavgift .....	3
6 § Avgift för överlåtelse, pantsättning, andrahandsupplåtelse och dröjsmålsränta ....	4
<b>UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT</b> .....	<b>4</b>
7 § Upplåtelseavtalets innehåll .....	4
8 § Överlåtelseavtalets innehåll .....	4
9 § Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen .....	4
<b>RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG</b> .....	<b>4</b>
10 § Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse .....	4
11 § Bodelning, arv, testamente m m .....	5
<b>AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT</b> .....	<b>5</b>
12 § Avsägelse .....	5
<b>RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER</b> .....	<b>5</b>
13 § Uppdelning mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsförening .....	5
<b>Bostadsrättshavaren</b> .....	<b>6</b>
13.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar .....	6
13.2 Underhåll av balkong, altan, mark eller uteplats .....	6
13.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist .....	7
13.4 Reparation av brand- och vattenledningsskada .....	7
13.5 Reparation av brandskada orsakad av annan än bostadsrättshavaren .....	7
13.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist .....	7
<b>Föreningen</b> .....	<b>7</b>
13.7 Föreningens underhållsansvar .....	7
13.8 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder .....	7
14 § Försäkringar .....	7
15 § Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten .....	8
16 § Störningar, sundhet, ordning och gott skick .....	8
17 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten .....	8
18 § Upplåtelse i andra hand .....	8
19 § Lägenhetens ändamål .....	9

## **FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL**

### **1 § Föreningens firma och säte**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Byggmästaren 13.

Styrelsens säte är Gävle.

### **2 § Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## **MEDLEMSKAP**

### **3 § Allmänna bestämmelser**

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen utom i fall som följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Styrelsen ska i sin prövning iaktta bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag exempelvis kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder.

Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

### **4 § Uteslutning och utträde**

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge medlem innehar bostadsrätt.

## **INSATS OCH AVGIFTER**

### **5 § Årsavgift**

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

Varje bostadsrätt ska betala årsavgift för föreningens verksamhet samt för de i 35 § angivna avsättningarna. Årsavgiften ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § BRL.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el och informationsöverföring ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

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

En förutsättning för att en fysisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet ska beviljas medlemskap är att förvärvaren ska bosätta sig permanent i lägenheten. En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

#### **11 § Bodelning, arv, testamente m m**

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

### **AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT**

#### **12 § Avsägelse**

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska 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 anges i avsägelsen.

### **RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

#### **13 § Uppdelning mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsförening**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

### 13.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### 13.4 Reparation av brand- och vattenledningsskada

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

- a) bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
  - någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker denne som gäst,
  - någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller
  - någon som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten.

### 13.5 Reparation av brandskada orsakad av annan än bostadsrättshavaren

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

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

### 13.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist

Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

## Föreningen

### 13.7 Föreningens underhållsansvar

Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) vattenfylld radiator förutom målning som kan behövas utföras innan byte av radiator
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringskåp
- d) ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr
- e) vattenburen handdukstork.

### 13.8 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

## 14 § Försäkringar

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring och tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

## 15 § Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten

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

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

### **19 § Lägenhetens ändamål**

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.

### **20 § Inneboende**

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

## **FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT**

### **21 § Förverkande av nyttjanderätt**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 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 behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) om lägenheten används i strid med 19 eller 20 §,
- 5) 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 ohyra sprids i huset,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 16 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger bostadsrättshavaren,
- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det denne ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 9) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,

minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, samt

att protokollföra sammanträden, föra protokollen i nummerordning, justera protokollen av sammanträdets ordförande och sekreterare samt förvara protokollen på betryggande sätt.

## **MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING**

### **28 § Medlems och lägenhetsförteckning**

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

## **REVISORER**

### **29 § Revisorer**

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att:

verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt

senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **30 § Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före april månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma och extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom anslag i fastigheten, utdelning, e-post eller genom brev med posten. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

*JK*

## UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND

### 35 § Underhållsplan och avsättning till fond

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till underhållsfond sker enligt underhållsplan.

## MEDDELANDE

### 36 § Meddelande till medlemmar

När bostadsrättsföreningen har skickat meddelanden i rekommenderat brev i angivna punkter till mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar från boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist i det som är bostadsrättshavarens ansvar
3. tillsägelse att vidta rättelse
4. meddelande till socialnämnden
5. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
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 inom föreningens fastighet, utdelning eller genom brev. Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel, om

1. föreningsstämman har beslutat om det
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur mottagaren kan nås
3. mottagaren efter en förfrågan som har skickats med post har samtyckt till ett sådant förfarande.

En mottagare ska anses ha samtyckt till förfarandet om mottagaren han eller hon inte har motsatt sig användningen av elektroniska hjälpmedel inom den tid som har angetts i förfrågan enligt första stycket 3. Denna tid ska vara minst två veckor från det att förfrågan skickades. Av förfrågan ska det framgå att framtida information kan komma att lämnas med det eller de angivna sätten av elektroniska hjälpmedel, om inte mottagaren uttryckligen motsätter sig detta.

Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

## VINST

### 37 § Vinstfördelning

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

## UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

### 38 § Föreningens upplösning