Förslag nya Stadgar Brf Kastellgatan 21

Juni 2026

Kommentarer till det nya stadgeförslaget. Rödmarkerad text innebär ändrade skrivelse eller helt ny text.

§2 Ny text med förtydligande om permanentboende.

§6 Förtydligande om hur medlemsprövningen går till. Inget nytt.

§8 Förtydligande text om årsavgifterna användande, främst med tanke på kommande underhåll. Justerad avgift vid överlåtelse och pantsättning och förtydligande om dröjsmålsavgifter enligt lag.

§9 Ny skrivelse om kommande underhåll. Underhåll bör grunda sig på en underhållsplan och tas med i budgetarbetet. Detta hänger samman med det nya kravet på redovisning av avskrivningar enligt K3-metoden. Det innebär att var byggnadsinstallation (typ en hiss) redovisas med ett värde i balansräkningen och underhåll kostnadsbokförs under tänkt livstid, istället för allt på en gång under ett år. Idag tas hela underhållskostnaden samma år med stora negativa resultat enskilda år för att året efter göra ev en vinst. Tanken är i stället att fördela kostnaden under installationens (exvis hissen) livstid. Då kommer man även att kunna följa hissens värde i balansräkningen. Vid en nyinstallation ökar värdet på hissen i balansräkningen för att senare år för år minska. Idag bokförs endast hela husets värde, som konstant minskar varje år. Därmed slopas kravet och behovet av avsättning till en bokföringsmässig underhållsfond.

§18 Ny text om möjlighet till digital föreningsstämma och kallelse. Anpassning även till tid enligt lag.

§29 Ny text att vid större renoveringar, som även berör insidan av lägenheterna, kan stämma även besluta om dessa renoveringar, om det krävs.

§30 Förtydligande om att det krävs styrelsens godkännande för vissa installationer och förändringar i bostaden. Detta följer enligt lag.

§31 Förtydligande om att skyldigheten om medlemmars ansvar för skick och ordning i lägenheterna även inkluderar ev andra ytor i förekommande fall.

§32 Förtydligande om att bostadsrätten kan förverkas om man inte betalar andrahandsavgift i tid eller ansöker om tillstånd vid installation och förändring enligt §30.

Fullständiga stadgar med ovanstående förslag på ändringar följer på kommande sidor.

STADGAR för BRF Kastellgatan 21, Göteborg

juni 2026

Föreningens firma och ändamål § 1-2

Särskilda bestämmelser § 3-4

Räkenskapsår § 5

Medlemskap § 6-7

Avgifter § 8

Avsättning och användning av årsvinst § 9

Styrelse, revisorer och valberedning § 10-17

Föreningsstämma § 18-22

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt § 23-27

Avsägelse av bostadsrätt § 28

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter § 29-37

Övriga bestämmelser § 38-39

****

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kastellgatan 21.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler för nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Göteborgs kommun.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Medlemskap

6 §

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 kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet 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.

Bosättningskrav - Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av bostadsrättslagen.

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

7 §

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

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.

Avgifter

8 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för att täcka föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt avsättning för att säkerställa finansiering av kommande underhåll. Årsavgifterna fördelas efter andelstal fastställda av styrelsen 2001-06-28 och erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att i årsavgifter ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Om inte årsavgifter betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 3,5% av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete med pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1,5% av basbeloppet enligt lagen av allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete med upplåtelse av bostadsrätten i andra hand får upplåtelseavgift tas ut som skall betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år uppgår till ett belopp motsvarande maximalt tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Betalning av avgifter skall ske på det sätt styrelsen bestämmer. 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 gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader m.m.

Framtida underhåll och användning av årsvinst

9 §

Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus

Styrelsen bör årligen följa upp underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning/sparande årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningen verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

Styrelse, revisorer och valberedning

10 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma. Mandattiden skall för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara 2 år. För övriga 1 år. Ledamöter och suppleanter kan omväljas.

Till ledamot eller suppleant kan, förutom medlem, även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

Vid lika röstetal gäller den mening som biträds av ordföranden.

12 §

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

13 §

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 skall inte vara ordförande i styrelsen.

14 §

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

15 §

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningen 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 besiktning och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16 §

En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningen årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

17 §

Valberedning väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Valberedningen åligger:

- att lämna förslag på styrelseledamöter, revisorer och ev. andra funktionärer, till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.
- att lämna förslag till arvode.

Föreningsstämma

18 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av §4

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas, då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt, ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

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.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus samt publiceras på föreningens webbplats eller via e-post till medlemmar som uppgivit en e-postadress. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Medlem som inte bor inom föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller för styrelsen känd adress eller e-post.

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

19 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

20 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.

b) Val av ordförande vid stämman.

c) Val av justeringsmän.

d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.

e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.

f) Föredragning av revisionsberättelsen.

g) Fastställande av resultat och balansräkning.

h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.

i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.

j) Fråga om arvoden

k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

l) Val av revisor och suppleant.

m) Val av valberedning.

n) Övriga ärenden, vilka i förväg anmälts.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

21 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet

Protokollet skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

22 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, registrerad partner, sambo, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller god man. Ombud skall visa upp skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten får gälla högst ett år från utfärdandet.

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

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

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

De fall - bland annat i fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

23 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges. Vid upplåtelse

erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

24 §

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.

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

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

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

25 §

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

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

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen 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 övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

26 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tiden som angivits i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

27 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser, samt köpeskillingen anges.

Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Ett exemplar av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

28 §

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

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

29 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Det gäller även mark som kan ingå i upplåtelsen samt källarförrådsdörr.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv, och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning, förutom utvändig målning och ev. kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar. Bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida. Motsvarande gäller för balkong/altandörr
- innerdörrar
- lister och foder
- elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar och kanaler för vatten, avlopp samt värme och ventilation till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och endast betjänar lägenhetsinnehavaren
- beträffande radiatorer och synliga stamledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data mm) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- målning och rengöring av ventiler och luftinsläpp

- brandvarnare.
- I badrum eller annat våtrum samt wc svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:
- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt i lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- rensning av vattenlås i tvättställ
- elektrisk handdukstork.

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

- vitvaror inklusive ledningar och anslutningskopplingar
- rensning av vattenlås
- kranar och avstängningsventiler

Beträffande balkong och uteplats/altan ansvarar bostadsrättshavaren endast för renhållning, snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

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

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat, gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn, som han bort iaktta. Detta stycke gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen ansvarar för i enlighet med bostadsrättslagen.

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.

30 §

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

- ingrepp i bärande konstruktioner
- Installera eller förändra befintlig ventilation samt ledning för avlopp, värme, el eller vatten.
- Installera eller ändra eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet.
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Anordningar som markiser, solskydd, balkongskydd, parabolantenner etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren ansvarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det krävs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att efter styrelsens uppmaning demontera anordningar.

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.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

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 skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

31 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 29 § sjätte stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

32 §

Om bostadsrättshavare 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.

33 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheter när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

34 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte:

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

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Bostadsrättshavaren som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

35 §

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.

36 §

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

37 §

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 honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsuthyrning utöver en vecka efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten används i strid med 35 eller 36 §§
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den

som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 31 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger bostadsrättshavare

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 33 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelse mot ersättning.
9. bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 30.

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

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

I fråga om en bostadsrättslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

38 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

39 §

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

****

Historik

- §2 Tillägg angående användningssätt, §6 Förtydligande §8 ändrat avgiftsuttag och förtydligande om dröjsmålsavgifter, §9 Ändrad skrivelse underhåll, §18 Tillägg om digital stämma, deltagande samt kallelse, §30 Förtydligande om lagkrav gällande förändring i lägenhet, §34 laganpassning samt §37 punkt 9 tillägg om bostadsrättens förverkande.
- Förtydligande samt tillägg i § 29-30 gällande ansvar för underhåll. Andrahandsavgift§8.
- §10 vem som kan vara ledamot och suppleant i styrelse. Div. språkliga justeringar och förtydliganden i §§ 6-7, 17-18, 22-25.
- Ändring av mandattid styrelse. Diverse ändringar i § 29. Nya §§ 17 och 32
- Ändring av 8 § andra stycket gällande koppling av årsavgifterna till andelstalen.
- Stadgarna antagna för den nybildade föreningen.