

Styrelsens förslag till förändringar av föreningens stadgar

Styrelsen föreslår ett antal förändringar i föreningens stadgar. En del förändringar rör språk, stavning och stil, medan andra medför förtydliganden eller förändringar av vad som nu gäller. Den som har synpunkter eller frågor rörande dessa förslag är välkommen att framföra dessa till sekreteraren, Tomas i nummer 62. På årsstämman 2013-05-16 antogs förslaget i en första omröstning. Därefter krävs ytterligare ett stämmobeslut för att stadgarna ska kunna träda i kraft, och detta beslut skall det röstas om på extrastämma 2013-12-12. Om ändringarna godkänns i en andra omröstning registreras de nya stadgarna hos Bolagsverket.

Nedan följer de förändringar som styrelsen föreslår. Jämför med de nu gällande stadgarna som ni finner i boendepärmen och på föreningens hemsida. På hemsidan finns även en version av stadgarna där nedanstående förändringar förts in och färgmarkerats, så man kan se hur de nya stadgarna ser ut i sin helhet. *Kursiv text* är förslag till ny lydelse på stadgar, normal text är förklaringar, motiveringar m.m..

§6

Rubrik ändras till:

"Insatser och avgifter, m.m."

Förklaring: stilistisk ändring ("mm" ändras till "m.m.").

§6

Sista stycket ändras till:

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

Förklaringar: stycke 5 nämner "pantsättningsavgift", därför bör även detta stycke göra det istället för att använda ordet "pantsättningen". Dessutom stilistisk ändring ("mm" ändras till "m.m.").

§7

Hela paragrafen ändras till:

"Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten samt ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer*
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt, samt innerdörrar*
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar*
- golvbrunnar; svagströmanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledning från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar inklusive rengöring av fläktmotor; eldstäder med tillhörande rökgångar*
- målning samt underhåll av ytterdörrens karm samt inner- och yttersida av ytterdörrar. Motsvarande gäller för altan- och balkongdörrar*

- till ytterdörrar hörande handtag, låsanordningar, tätningslister, beslag och i förekommande fall fönster
- glas och bågar i fönster, innersidor av fönsterkarmar, samt till fönster hörande handtag, låsanordningar, tätningslister och beslag
- till lägenheten hörande mark, samt tillbyggnader på denna
- uteplatser, terrasser, altaner, balkongtak m.m. som bostadsrättshavare låtit uppföra
- brandvarnare

Ingår i upplåtelsen förråd har bostadsrättshavaren samma underhålls- samt reparationsansvar för detta utrymme som för lägenheten. Den yttre förrådsdörren, inklusive karm, handtag och låsanordning, är emellertid föreningens ansvar.

Elinstallationer för fasadbelysning, i förråd, samt utvändiga eluttag på vissa fasader får inte ändras utan att skriftligt tillstånd från styrelsen först inhämtas.

Bostadsrättshavaren ansvarar ej för målning av yttersidorna av fönster eller fönsterkarmar.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Parabolantenn eller annan utrustning får ej fästas på föreningens fasader, tak, balkonger eller annan yttre del av byggnader som föreningen ansvarar för, utan att skriftligt tillstånd från styrelsen först inhämtas.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten, och i/på till lägenheten hörande förråd, garageplats och mark, som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar och regler som föreningen meddelar rörande skötsel, reparationer och underhåll som enligt denna paragraf är bostadsrättshavares ansvar.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar och regler som föreningen meddelar rörande skötsel och användning av garageplats och till garageplats hörande eluttag.

I de fall skador uppkommer, avsiktligen eller genom slarv, oaktsamhet, eller underlåtenhet att följa anvisningar och regler rörande skötsel, reparationer och underhåll, kan bostadsrättshavaren bli ersättningskyldig gentemot bostadsrättsföreningen för de kostnader dessa skador medför.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall ansvara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada."

Förklaringar: det har i vissa fall varit oklart vad som gällt, och styrelsen har fått förlita sig på en etablerad praxis i föreningen. Styrelsen hoppas att denna förändring gör det tydligare för alla att se vad som är medlemmars respektive föreningens ansvar. Som hjälp har styrelsen dels gått igenom hur det genom åren fungerat i föreningen, och dels läst andra föreningars stadgar samt en del mallar för stadgar, och funnit en del standardformuleringar, t.ex. rörande lås och beslag i dörrar och fönster

(punkt 6 och 7 i 2:a stycket), åtgärder utförda av tidigare medlem (8:e stycket), samt möjlighet för föreningen att utföra större underhållsarbeten som egentligen är medlemmars ansvar (12:e stycket, används för t.ex. byten av fönster i hela föreningar). 11:e stycket, rörande ersättningskyldighet, skall reglera ansvar då kostnad uppkommer för föreningen. Om kostnaden orsakats genom något medlem gjort anser styrelsen det är rimligt att medlem och inte föreningen skall stå för kostnaden. Även då kostnad uppkommer p.g.a. att medlem inte följt anvisningar och regler för underhåll som är medlems ansvar anser styrelsen att det är medlemmen som skall stå för kostnaden, inte föreningen.

§8

Ett tredje stycke läggs till:

"Om byte av ytterdörr eller altan- eller balkongdörr kommer medföra att utseendet förändras får detta inte utföras utan att skriftligt tillstånd från styrelsen först inhämtas. Fönster får inte installeras i ytterdörr utan att skriftligt tillstånd från styrelsen först inhämtas."

Förklaring: styrelsen vill undvika att medlemmar förändrar det utvändiga utseendet på föreningens byggnader på ett icke önskvärt sätt.

§16

Tredje stycket ändras till:

"Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet."

Förklaring: språklig korrigerigering (ordet "förenings" ändras till "föreningens").

§19

Ett andra och tredje stycke läggs till:

"Styrelsen får utan föreningsstämmans bemyndigande besluta om byte av bank."

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande ta upp nya lån; dock får styrelsen placera om befintliga lån."

Förklaringar: när föreningen bytte bank till Danske Bank sommaren 2011 krävde de att bytet godkändes av föreningsstämman eftersom stadgarna inte uttryckligen tillät styrelsen att besluta om bankbyte. Om byte av bank blir aktuellt igen underlättar det första föreslagna stycket. Det andra föreslagna stycket förtydligar att styrelsen ej får ta upp nya lån utan ett beslut på föreningsstämman, men vid ett bankbyte får föreningens befintliga lån flyttas till den nya banken utan att det behövs ett stämmobeslut.

§22

Ändras till:

"Revisorer skall till antalet vara minst en och högst två, samt högst en suppleant. Revisorer och eventuell revisorssuppleant väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till nästa ordinarie föreningsstämman."

Förklaring: Vår revisor har rekommenderat oss att föreningen bör ha en revisorssuppleant. Idag nämner våra stadgar inte revisorssuppleant. Ändringen ger möjlighet att välja revisorssuppleant, och samtidigt möjliggörs att ha max två ordinarie revisorer. Våra nuvarande stadgar nämner ibland revisor i plural (§21 och §28) och ibland singular, denna ändring gör att stadgarna fungerar bättre oavsett om föreningen har en eller två revisorer, och en eventuell revisorssuppleant.

§24

Ändras till:

"Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisor gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman."

Förklaring: Korrigering av stavfel, i nu gällande stadgar står det "... revisor gjorde anmärkningar...".

§28

Punkt 11 ändras till:

"11. val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter"

Förklaring: §16 första stycket specificerar att styrelsen skall ha minst en suppleant, därför är nu gällande stadgars formulering i §28 punkt 11 om "eventuella" styrelsesuppleanter vilseledande.

§28

Punkt 12 ändras till:

"12. val av revisorer och eventuell revisorssuppleant"

Förklaring: Se förklaring till ändring av §22 på föregående sida.

Rubrik före §37

Rubrik ändras till:

"Upplösning, likvidation, m.m."

Förklaring: stilistisk ändring ("mm" ändras till "m.m.").

Styrelsen föreslår att ovan nämnda stadgeförändringar antas av extrastämman.