

Förslag till ändrade stadgar för Brf Cellisten

Styrelse och revisor

Nuvarande lydelse

10 §

Styrelsen består av minst sex och högst tio ledamöter och väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Mandattiden för ordinarie ledamöter är normalt två år. Omval kan ske.

Ny lydelse

10 §

Styrelsen består av minst sex och högst tio ledamöter. Styrelsen väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Mandattiden för ordinarie ledamöter är normalt två år. Omval kan ske.

Till styrelseledamot kan, förutom medlem, väljas även maka/make till medlem och sambo till medlem, samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Medlem som är juridisk person kan i styrelsen endast representeras av styrelseledamot, ägare eller anställd. Den som är underårig, eller försatt i konkurs, har näringsförbud eller har förvaltare enligt Föräldrabalken (1949:381), kan inte väljas till styrelseledamot.

Nuvarande lydelse

16 §

Två revisorer och två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. En revisor och en suppleant skall vara medlem i föreningen och en revisor och en suppleant skall vara auktoriserad/godkänd revisor.

Revisor åligger:

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

Ny lydelse

16 §

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Revisor och suppleant ska vara auktoriserad/godkänd revisor.

Revisor åligger:

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

Föreningsstämma

Nuvarande lydelse

19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden samt fastställande av röstlängd.
- Val av ordförande vid stämman.
- Anmälan av protokollskrivare.
- Val av justerare tillika rösträknare.
- Frågan om kallelse till stämman behörigen skett.
- Godkännande av dagordningen.
- Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- Föredragning av revisionsberättelsen.
- Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- Beslut om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott.
- Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- Frågan om arvoden.
- Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter i valberedningen.
- Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- Val av revisor och suppleant.
- Val av valberedning.
- Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma ska endast punkterna a - f förekomma samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Ny lydelse

19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

a) Stämmans öppnande

- b) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden samt fastställande av röstlängd.
- c) Val av ordförande vid stämman.
- d) Anmälan av protokollskrivare.
- e) Val av justerare tillika rösträknare.
- f) Frågan om kallelse till stämman behörigen skett.
- g) Godkännande av dagordningen.
- h) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- i) Föredragning av revisionsberättelsen.
- j) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- k) Beslut om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott.
- l) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- m) Frågan om arvoden.
- n) Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter i valberedningen.
- o) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- p) Val av revisor och suppleant.
- q) Val av valberedning.
- r) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

s) Avslutande av stämma.

På extra stämma ska endast punkterna a - g förekomma samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Nuvarande lydelse

27 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, eller balkong, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren ansvarar bl. a för

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl. proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet,
- glas och bågar i lägenhetens ytterfönster, innanfönster och på eventuellt inglasad balkong
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- svagströmsanläggningar
- målning av radiatorer, kall- och varmvattenledningar

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

1. hans/hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom/henne som gäst
 - b. någon annan som han/hon har inrymt i lägenheten eller
 - c. någon som för hans/hennes räkning utför arbeten i lägenheten

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han/hon brustit i omsorg eller tillsyn. Detta stycke gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister avseende sådant underhåll som föreningen svarar för.

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl. a för

- ventilationsdon
- vattenradiatorer med ventiler och termostat dock ej målning
- målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar
- springventiler
- ledningar som tjänar fler än en lägenhet och inte befinner sig inne i lägenhet

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

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

Ny lydelse

27 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, eller balkong, om sådan ingår i upplåtelsen. **Bostadsrättshavaren ska teckna erforderlig försäkring för bostadsrätten.**

Resten av 27 § oförändrad.

Nuvarande lydelse

28 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av eller anslutning till befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

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

Ny lydelse

28 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten. För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Det åligger bostadsrättshavaren att bekosta och ta fram underlag samt genomföra eventuell utredning för tänkt åtgärd för styrelsens bedömning och beslutsfattande. Styrelsen kan begära komplettering i enlighet med ovan innan beslut fattas.

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

Nuvarande lydelse

34 §

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 förfalldagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
 - 1a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfalldagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfalldagen när det gäller en lokal,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 32 eller 33 §§,
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 åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 30 § och han/hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. 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.

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 bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Ny lydelse

34 §

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

Punkt 1 – 8 oförändrat.

9. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 28 §

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, 5-7 eller 9 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 eller 9 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen/åtgärden och får ansökan beviljad.

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