

**Stadgar för
Bostadsrättsföreningen
Ekudden**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM FÖRENINGEN	4
§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte.....	4
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål	4
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	4
§ 3 Formkrav vid överlåtelse	4
§ 4 Rätt till medlemskap	4
§ 5 Andelsförvärv.....	4
§ 6 Familjerättsliga förvärv	4
§ 7 Rätt att utöva bostadsrätten	4
§ 8 Prövning av medlemskap	5
§ 9 Nekat medlemskap	5
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN.....	5
§ 10 Insats, andelstal och årsavgift.....	5
§ 11 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	5
FÖRENINGSSTÄMMAN	6
§ 12 Räkenskapsår och årsredovisning	6
§ 13 Föreningsstämma.....	6
§ 14 Motioner.....	6
§ 15 Kallelse till föreningsstämma	6
§ 16 Dagordning	6
§ 17 Rösträtt, ombud och biträde.....	7
§ 18 Röstning.....	7
§ 19 Protokoll vid föreningsstämma	7
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING	7
§ 20 Styrelse.....	7
§ 21 Konstituering och firmateckning	7
§ 22 Beslutsförhet.....	7
§ 23 Protokoll vid styrelsesammanträde	7
§ 24 Revisorer.....	8
§ 25 Valberedning.....	8
FONDERING OCH UNDERHÅLL.....	8
§ 26 Fonder.....	8
§ 27 Underhållsplan.....	8
§ 28 Över- och underskott	8

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR.....	8
§ 29 Utdrag ur lägenhetsförteckning	8
§ 30 Bostadsrättshavarens ansvar	8
§ 31 Bostadsrättsföreningens ansvar	9
§ 32 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	10
§ 33 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd	10
§ 34 Förändring av bostadsrättslägenhet	10
§ 35 Avhjälpande av brist	10
§ 36 Ingrepp i lägenhet	10
§ 37 Användning av bostadsrätten	10
§ 38 Tillträde till lägenheten	11
§ 39 Andrahandsupplåtelse	11
§ 40 Inrymma utomstående	11
§ 41 Ändamål med bostadsrätten	11
§ 42 Avsägelse av bostadsrätt	11
§ 43 Förverkandegrunder	11
§ 44 Vissa meddelanden.....	13
SÄRSKILDA BESLUT	13
§ 45 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt	13
§ 46	13

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ekudden. Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostads-

lägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 3 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.

§ 4 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som:

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

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. 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.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

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 pant-rätt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

§ 5 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 6 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 tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 7 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 bostadsrättshavare 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 bostadsrättslagen.

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.

§ 8 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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.

§ 9 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 10 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet.

Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. 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 på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

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

§ 11 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 bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren 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.

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 12 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli–30 juni.

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

§ 13 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.

§ 14 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före augusti månads utgång.

§ 15 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

En kallelse till en extra föreningsstämma ska dock utfärdas senast fyra veckor före föreningsstämman, om stämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling

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 lag.

§ 16 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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 revisorernas berättelse
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
16. förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. val av styrelseledamöter och suppleanter, en ledamot utses till styrelsens ordförande
18. val av extern- och internrevisor/er och suppleant
19. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande samt antagande av arbetsordning för valberedningen
20. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
21. föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1–9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas samt extra föreningsstämmans avslutande.

§ 17 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 ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får företräda max tre medlemmar.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 18 Röstning

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 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 lag.

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

§ 19 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.

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 20 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra 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.

§ 21 Konstituering och firmateckning

Föreningsstämman utser styrelsens ordförande. Föreningsstämman kan uppdra åt styrelsen att inom sig utse styrelsens ordförande. Styrelsen utser inom sig en ny ordförande om positionen blir vakant under mandatperioden.

Styrelsen utser inom sig vice ordförande och sekreterare.

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

§ 22 Beslutsförhet

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.

§ 23 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.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll.

Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

§ 24 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara minst en och högst tre samt högst två suppleanter. En av revisorerna ska vara extern och godkänd eller auktoriserad.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

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

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 25 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

§ 26 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.

§ 27 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

§ 28 Över- och underskott

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

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 29 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare 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. bostadsrättshavarens namn
4. insatsen för bostadsrätten

5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. datum för utfärdandet

§ 30 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

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

Bostadsrättshavaren 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 enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren 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. Bostadsrättshavaren 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 och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn, beslag, handtag, brevinkast, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren följa föreningens instruktioner om utseende och motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglasskasset
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr
7. målning av radiatorer och värmeledningar
8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning

10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
11. eldstäder och braskaminer
12. 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
13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
14. brandvarnare, samt
15. elburen golvvärme och handdukstork

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

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

§ 31 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 30, 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/köksflåkt som utgör del av husets ventilation, samt
5. i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket

§ 32 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 33 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 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 bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 34 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 bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren 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.

§ 35 Avhjälpan av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 36 så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 36 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra 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, miljö-mässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

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. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

§ 37 Användning av bostadsrätten

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

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

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

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till

att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

§ 38 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 bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren 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.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 39 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare 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 bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

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

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

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

1. 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
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting

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

§ 40 Inrymma utomstående

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

§ 41 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren 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.

§ 42 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

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.

§ 43 Förverkandegrunder

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

1. **Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift**
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet
2. **Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse**
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. **Olovlig upplåtelse i andra hand**
om bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem

6. Ohyra

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 ohyrans sprids i huset

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren 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,

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

11. Olovligt ingrepp i lägenhet

om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i § 36 första eller andra stycket.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

12. Punkt 3–5 och 7–9 och 11

Uppsägning enligt punkt 3–5, 7–9 eller 11 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

13. Punkt 1–6 och 7–9 och 11

Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5, 7–9 eller 11 förverkad men sker rättelse innan bostadsrätts-

föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

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

14. 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 bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren 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.

15. Punkt 3 och 11

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller enligt punkt 11 får dock inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Upp-

maningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

16. 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 ska alltid 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.

17. Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren 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.

§ 44 Vissa meddelanden

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

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
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 lag.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 45 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

§ 46 Upplösning

Ett stämmobeslut enligt 45 § första stycket 3 ska på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor. Begär bostadsrättshavaren att föreningen ska lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet fås i anspråk av föreningen, ska godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker.



ÄNDRINGSBESKRIVNING FÖR NYA STADGAR BRF EKUDDEN

Styrelsen i BRF Ekudden har uppdragit åt HSB Stockholm juridikavdelning att genomföra en översyn och ta fram förslag till nya stadgar för föreningen. Det nya stadgeförslaget innehåller dels en ny disposition men även rent språkliga ändringar och vissa justeringar. Stadgeförslaget är även anpassat efter den nya lagstiftning som antogs av Riksdagen i juni och som träder i kraft den 1 januari 2023.

I tabellen nedan beskrivs vilka ändringar som gjorts i varje bestämmelse och var motsvarande bestämmelse återfinns i den gamla dispositionen av stadgarna.

Ny paragraf:	Nuv. paragraf:	Övriga ändringar:	Motivering:
§ 1	§ 1	"Föreningen" byts mot "Bostadsrättsföreningen" (genomgående i stadgarna)	
§ 1	Delvis §§ 1 och 34	Firma och säte anges gemensamt i denna paragraf.	
§ 2	Delvis § 1	Språklig ändring.	
§ 3	§§ 7	Språklig ändring.	
§ 4	§ 2, 3 och delvis § 9	Skrivningar om ombildning och upplåtelse tas bort. Permanentbostad läggs till som krav för rätt till medlemskap. Att medlemskap inte får nekas på diskriminerande grund läggs till. Förtydligande om juridiska personers medlemskap.	Det är ovanligt med nyupplåtelser i BRF efter att föreningen har bildats. Av den anledningen är skrivningarna onödiga, de gäller ändå enligt lag och är idag inte aktuella för föreningen utom i rena undantagsfall. Kravet att lägenheten ska användas som permanentbostad rimmar väl med föreningens ändamål och möjliggör för styrelsen att neka köpare som inte avser använda lägenheten som sin bostad. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund enligt lag, detta tydliggörs genom att inskrivas i stadgar. Skrivningen om juridiska person stämmer bättre med gällande lagstiftning. Krav på enhälligt beslut från styrelsen tas bort för att bättre passa med beslutsordningen i styrelsen i allmänhet.
§ 5	Delvis § 9	Språklig ändring.	
§ 6	§ 10	Språklig ändring.	
§ 7	§ 8	Språkliga ändringar. Juridisk person med panträtts rätt att utöva bostadsrätten läggs till.	



Ny paragraf:	Nuv. paragraf:	Övriga ändringar:	Motivering:
§ 8	§ 6	Skrivningar om överlåtelse till någon som redan är medlem tas bort. Skrivning om hur ansökan rent praktiskt går till tas bort.	Skrivningarna bedöms onödiga och fullt tillräckliga att ha inom föreningen i form av allmänna instruktioner för köpare.
§ 9	§ 11	Språklig ändring	
§ 10	Delvis § 5	Ändring till andelstal som beräkningsgrund för årsavgift Förtydliganden om beslut om andelstal och insatser. Språklig ändring.	Att övergå till andelstal som beräkningsgrund för årsavgiften bedöms vara en mer modern beräkningsgrund. Fördelningen av årsavgiften kommer inte att förändras genom stadgeändringen.
§ 11	Delvis § 5	Språklig ändring.	
§ 12	§ 35	Ändring av tiden för avlämnande av årsredovisningshandlingar.	Tiden kopplas till tiden för stämman, istället för till ett visst datum. Detta för att ge styrelsen mer flexibilitet i sitt arbete med redovisningen.
§ 13	§ 39	Språkliga ändringar. Tillägg om närvarorätt för utomstående	
§ 14	§ 40	Motionstiden ändras.	Den nya motionstiden stämmer bättre med hur andra föreningar gör och ger styrelsen större utrymme att bestämma tidpunkt för stämman.
§ 15	Delvis § 43	Kallelsetiden ändras. Förtydligande av i vilka fall kallelsetiden är minst 4 veckor. Kallelsesättet ändras.	Lagstiftningen ger utrymme för att ha samma kallelsetid för ordinarie som extra föreningsstämma, något som underlättar stämmohanteringen. Istället för ett krav på personlig kallelse till samtliga medlemmar ändras kallelsesättet till anslag i fastigheten. Detta för att minska risken för brister i kallelsen och stämmans beslutsförhet. Ändringen förhindrar givetvis inte att styrelsen även delar ut kallelsen till de boende.
§ 16	§§ 41 och 42	Språkliga ändringar. Omdisposition av dagordningen och tillägg av formaliapunkter.	
§ 17	§ 47	Språkliga ändringar. Ombud får i nya stadgarna endast företräda en medlem	Ändringen kring ombud görs för att undvika att en enskild medlem samlar in fullmakter i syfte att driva en egen agenda. Den fria ombudskretsen bedöms vara tillräckligt för att tillsäkra att medlem ska kunna hitta och nyttja ett ombud vid behov på stämman.
§ 18	§ 44-45	Huvudregeln för beslut på stämma beskrivs. Undantagsbestämmelserna finns istället i lag och stadgarna innehåller enbart en hänvisning.	En lista som i detalj går igenom de särskilda beslutsmajoriteterna innebär en stor risk för behov av stadgeändring för föreningen för det fall lagstiftningen ändras. Detta undviks genom hänvisningen istället. Styrelsen kan dock med



Ny paragraf:	Nuv. paragraf:	Övriga ändringar:	Motivering:
			fördel ha ett arbetsdokument som på ett tydligt sätt beskriver vilka beslut som kräver särskilda majoriteter, för att inför stämmor kunna förbereda ärendena korrekt.
§ 19	Delvis § 43	Tillägg om ansvar för att protokoll förs, innehåll i protokoll och förvaring av protokoll	
§ 20	§ 33	Minimiantal för styrelseledamöter minskas från 5 till 3 ledamöter. Val av ordförande tas bort.	Antalet minskas för att stämma med minsta möjliga antal styrelseledamöter enligt lag. Det är givetvis inte önskvärt att ha en för liten styrelse, men om föreningen i framtiden hamnar i ett läge där det är svårt att rekrytera ledamöter så är det bättre att minsta antalet är lågt. Detta eftersom konsekvensen av att man inte kan välja en styrelse enligt stadgarna är att föreningen måste likvideras. Föreningens tidigare modell där ordförande väljs på stämman men vid vakans kan väljas inom styrelsen är en onödigt krånglig process, varför styrelsen framgent får mandat att konstituera sig själv.
§ 21	Delvis § 34	Språklig ändring.	
§ 22	Delvis § 34	Språklig ändring	
§ 23	Ny	Bestämmelse om protokollföring av styrelsemöte läggs till.	Den nya bestämmelsen stämmer överens med lagstiftningen kring protokollföring av styrelsemöten.
§ 24	§§ 37-38	Tillägg om att en av revisorerna ska vara extern och godkänd.	En godkänd extern revisor tillförsäkrar föreningen en god revision, vilket är av stor vikt för medlemmarnas trygghet.
§ 25	Ny	Bestämmelse om valberedning läggs till.	Föreningen saknar idag bestämmelser om valberedningen. Detta läggs till för att reglera valberedningens verksamhet.
§ 26	Delvis § 48	Bestämmelse om storlek på avsättning till fond tas bort.	Om styrelsen har ett fungerande arbete med underhållsplanen så är det ett mer ändamålsenligt sätt att budgetera för underhåll än genom en i stadgarna bestämd avsättning. Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi och för underhållet och bör därför också få mandat att planera avsättningarna för detta.
§ 27	Delvis § 48	Bestämmelse om underhållsplan och dennas innehåll läggs till och förtydligas.	Styrelsen är skyldig att ta fram och regelbundet uppdatera underhållsplanen för föreningen. Detta är viktigt för att tillförse att underhållet på fastigheten är tillräckligt och sker planerat så att det kan finansieras på ett välfungerande sätt.



Ny paragraf:	Nuv. paragraf:	Övriga ändringar:	Motivering:
§ 28	Ny	Bestämmelse om hur föreningens resultat ska hanteras läggs till.	Den nya bestämmelsen stämmer överens med lagstiftningen kring resultatdisposition.
§ 29	Ny	Bestämmelse om lägenhetsförteckningen läggs till.	Den nya bestämmelsen stämmer överens med lagstiftningen kring utlämnande av utdrag ur lägenhetsförteckning.
§ 30	Delvis § 13	Bostadsrättshavarnas underhållsansvar för lägenheten preciseras i många delar och ändras delvis.	Lagstiftaren har, när bostadsrättslagen skrevs, överlåtit på bostadsrättsföreningarna att inom ramen för lägenhetens yttre gränser avgöra vilka byggnadsdelar som ska tillhöra föreningens respektive bostadsrättshavarens underhållsansvar. Otydliga stadgar riskerar att föranleda onödiga diskussioner och i förlängningen onödiga tvister mellan föreningen och bostadsrättshavarna. Föreningens nuvarande stadgar är mycket kortfattade i denna del och lämnar mycket stort tolkningsutrymme. Genom detta nya stadgeförslag har styrelsen strävat efter att klargöra gränserna mycket tydligare. Styrelsen har tittat på normal- och mallstadgar från flera av de stora förvaltningsbolagen för att försöka hitta en god balans mellan föreningens och bostadsrättshavarnas underhållsansvar. Styrelsen har även beaktat tidigare händelser och diskussioner med medlemmar.
§ 31	Ny	Innehåller förtydliganden kring föreningens underhållsansvar.	
§ 32	Delvis § 13	Språklig ändring.	
§ 33	Delvis § 13	Språklig ändring. Viss skärpning av förutsättningarna för övertagande av underhållsåtgärd.	Beslut om övertagande av underhållsåtgärd bör inte fattas godtyckligt av föreningen. Det ligger inte i föreningens eller medlemmens intresse att föreningen ska genomföra underhåll som bostadsrättshavaren egentligen svarar för, såvida det inte har samband med annat omfattande underhåll som föreningen svarar för.
§ 34	Ny	Förtydligande om krav för förändring av lägenhet läggs till.	Den nya bestämmelsen stämmer överens med lagstiftningen kring förändring av lägenheter
§ 35	Delvis § 16	Språklig ändring. Anpassning till ny lagstiftning.	
§ 36	§ 14	Språklig ändring. Anpassning till ny lagstiftning.	
§ 37	§ 15	Språklig ändring	
§ 38	§ 16	Språklig ändring	
§ 39	§ 17	Mindre justering av innebörden	Den nya bestämmelsen stämmer bättre överens med ordalydelsen i lagstiftningen. Den tidigare



Ny paragraf:	Nuv. paragraf:	Övriga ändringar:	Motivering:
			lydelsen är baserad på lydelsen i gammal lagstiftning.
§ 40	§ 18		
§ 41	§ 19		
§ 42	§ 12	Språklig ändring	
§ 43	§§ 21-27	Språklig ändring. Anpassning till ny lagstiftning.	
§ 44	Delvis § 43	Information om meddelanden med REK läggs till Möjlighet för föreningen att kommunicera elektroniskt läggs till	Den nya bestämmelsen stämmer bättre överens med ordalydelsen i lagstiftningen
§ 45	§§ 36 och 44	Språklig ändring	
§ 46	§ 49	Språklig ändring	
Utgår	§ 4	Bestämmelsen tas bort	Bestämmelsen är inte längre aktuell för föreningen.
Utgår	§ 9, 2 st.	Bestämmelsen tas bort	Överlåtelse till make och annan anhörig bör följa samma regelverk som övriga överlåtelser för att undvika att föreningen får medlemmar som inte kan fullgöra sina förpliktelser till föreningen.
Utgår	§ 20	Bestämmelsen tas bort	Bestämmelsen är inte längre aktuell för föreningen.
Utgår	§ 28	Bestämmelsen tas bort	Regeln gäller alljämt och återfinns i bostadsrättslagen men behövs inte i stadgarna
Utgår	§ 29	Bestämmelsen tas bort	Bestämmelsen är inte längre aktuell för föreningen.
Utgår	§ 30	Bestämmelsen tas bort	Regeln gäller alljämt och återfinns i bostadsrättslagen men behövs inte i stadgarna
Utgår	§ 31	Bestämmelsen tas bort	Regeln gäller alljämt och återfinns i bostadsrättslagen men behövs inte i stadgarna
Utgår	§ 32	Bestämmelsen tas bort	Regeln gäller alljämt och återfinns i bostadsrättslagen men behövs inte i stadgarna
Utgår	§ 36, 2 st	Bestämmelsen tas bort	Bestämmelsen är inte längre aktuell för föreningen.
Utgår	§ 46	Bestämmelsen tas bort	Regeln gäller alljämt och återfinns i bostadsrättslagen men behövs inte i stadgarna