

Brf Markan
i Järvastaden

Förslag till ändring av stadgar

Föreningen har nu funnits några år och styrelsen har funnit behov av att göra en del justeringar i stadgarna.

För att ändra föreningens stadgar krävs beslut vid ordinarie föreningsstämma (med enkel majoritet) och ett följande beslut vid en extra föreningsstämma (med två tredjedelars majoritet)

I förslaget nedan kommenteras de ändringar som föreslås.

Till stadgarna hör också ett tillägg som gäller så länge föreningen och Skanska Nya Hem har ett avtal om bostadsrättsgaranti. Detta kvarstår oförändrat

Förslag	Kommentar
Styrelse 9 § Styrelsen består även ordförande och fyra andra ledamöter. För ledamöterna finns minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsens ordförande väljs av en ordinarie föreningsstämma för tiden efter slutet av stämman till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsens övriga ledamöter och suppleanter väljs även ordinarie föreningsstämma. Varje kalenderår väljs halva antalet av dessa ledamöter och suppleanter. Valet av en ledamot, som inte skall vara ordförande, eller av en suppleant avser en tvåårsperiod och gäller för tiden efter slutet av den ordinarie föreningsstämma som verkställt valet till slutet av den ordinarie föreningsstämma som hålls under andra kalenderåret efter valet. En ordinarie föreningsstämma väljer även ersättare för sådan ledamot eller suppleant, som har valts till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma men vars uppdrag har upphört i förtid eller för vilken hinder att vara ledamot eller suppleant har uppkommit. Valet gäller till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Behövs en ny ledamot i styrelsen under tiden mellan två ordinarie föreningsstämmor sker valet på en extra föreningsstämma	Ny skrivning för att ge bättre kontinuitet i styrelsearbetet. Borttagen text: Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Dessutom tas nedanstående text som är inaktuell eftersom slutfinansieringen är klar: Med undantag för första styckets regel om att samtliga väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts utses en ledamot och en suppleant av Skanska Nya Hem AB och väljs övriga ledamöter och suppleanter av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant utsedda av Skanska Nya Hem AB behöver inte vara medlem i föreningen. Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.
Motionsrätt 18 § Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen före 1 april.	Precisering av tid för motioner Tidigare skrivning: i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Dagordning 19 § På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd). 2) Val av ordförande vid stämman. 3) Anmälan av ordförandens val av protokollförare 4) Fastställande av dagordningen 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare. 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett. 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning. 8) Föredragning av revisionsberättelsen. 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen. 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen. 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust. 12) Beslut om arvoden. 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter (omedelbar justering). 14) Val av revisor och suppleant (omedelbar justering). 15) Ev. val av valberedning (omedelbar justering) 16) Behandling av inkomna motioner 17) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen. På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma	Tillägg av att valen (13 och 14) ska vara omedelbart justerade så att den nya styrelsen kan arbeta direkt utan att vänta på justerat protokoll. Motionsbehandlingen får en särskild punkt (16) på dagordningen. Tidigare punkt 16 blir nu 17.
---	---

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

32 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat.

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens ytersida.
- icke bärande innerväggar samt ytbeklädnad på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeklädnaden på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

Förtydligande
Tidigare skrivning

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för annat underhåll än målning av radiatorer, anordningar för värme, vatten-armaturer eller ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten som föreningen försett lägenheten med. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler om dessa tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

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

1 hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för • till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt • inredning, belysningsarmaturer • vitvaror, sanitetsporlin • golvbrunn inklusive klämring • rensning av golvbrunn • tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning • kranar och avstängningsventiler • ventilationsfläkt • elektrisk handdukstork I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat • vitvaror • köksfläkt, ventilationsdon • disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning • kranar och avstängningsventiler Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.	2 vårdslöshet eller försummelse av a) någon som hör till hans hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst b) någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete 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 ha eller hon brustit i omsorg och tillsyn. Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.
---	---

Om lägenheten är utrustad med balkong eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Hör till lägenheten förråd eller annat lägenhetskoment skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.	
---	--