

Inför årsstämma 2023:

Styrelsens kommentar till HSB:s nya normalstadgar 2023

Stadgarna är **bostadsrättsföreningens grundläggande regler**. De är föreningens interna regelverk som innehåller särskilda regler för föreningen, bland annat gällande medlemskap, avgifter, föreningsstämma och styrelse. I stadgarna regleras också ansvarsfördelningen mellan medlemmar och förening vad gäller underhåll av lägenheterna.

Brf Djingis Khan reviderade senast stadgarna 2017 och antog de då gällande normalstadgarna för HSB med några anpassningar till föreningens preferenser. Dessa stadgar finns att läsa på hemsidan under fliken **Vad gäller här?**

2023 har HSB uppdaterat sina normalstadgar på grund av lagändringar i Bostadslagen. Lagens regler gäller i och för sig oavsett vad som anges i bostadsrättsföreningens stadgar, men om bostadsrättsföreningens stadgar är föråldrade och inte uppdaterade i enlighet med gällande lag så innebär det att stadgarna blir missvisande och svåra att använda. Därför bör de uppdateras.

I det **förslag till nya stadgar** som styrelsen tagit fram med hjälp av en jurist på HSB finns anpassningar från 2017 kvar vad gäller *val av styrelse och hur styrelsen konstituerar sig* (§ 17, 21 och 22).

I § 31 och 32, som reglerar *ansvarsfördelning för lägenheten*, har större ändringar gjorts jämfört med 2017. Då skrevs det in i stadgarna att föreningen ansvarar för armaturer för vatten inklusive blandare och packning motsvarande en normalstandard/den standard föreningen försett lägenheten med. Anpassningen gjordes eftersom föreningen hade utarbetat en praxis för detta sedan en badrumsrenovering på 1990-talet.

Denna praxis har sedan 2017 blivit allt svårare att hantera. Badrum har oftast renoverats många gånger och det har blivit nästan omöjligt att avgöra vilka armaturer som satts dit av boende respektive föreningen och vad som ska anses vara normalstandard. Vicevärden får lägga ner mycket tid på dessa ärenden och det blir svårt att garantera att likabehandlingsprincipen följs.

Därför föreslår nu styrelsen att denna anpassning tas bort och att brf Djingis Khan tillämpar HSB:s normalstadgar fullt ut på detta område, vilket gör lägenhetsinnehavaren ansvarig för armaturerna. Detsamma gäller för ansvar för tätningslister, som föreningen också tog på sig 2017.

I § 31 i förslaget till nya stadgar anges också att trappan inne i lägenheten hör till bostadsrättsinnehavarens ansvar. Trappan nämns inte i HSB:s normalstadgar, sannolikt då sådana inte förekommer i de flerfamiljshus som är vanligast hos HSB. Trappan har därför lagts till i förslaget. På samma sätt som i stadgarna från 2017 anges att lägenhetsinnehavaren har ansvar för den brevlåda som sitter på pergolan på framsidan. Nya fastighetsboxar för post kommer att vara föreningens ansvar.

I övrigt följer förslaget HSB:s nya normalstadgar och därmed de nya lagarna. Samtliga avvikelser som gjorts för brf Djingis Khan markeras med *kursiv stil* i förslaget.

För att nya stadgar ska börja gälla krävs beslut på två på varandra följande stämmor. På den första stämman kan beslutet fattas med enkel majoritet. På den andra stämman krävs 2/3-dels majoritet. Kallelse till den andra stämman får inte skickas ut förrän den första stämman har hållits.

För den som har frågor om stadgarna och ändringarna går det förstås bra att mejla styrelsen. HSB:s juristjour kan också vara till hjälp. Den nås på 0771-472 472 under dagtid vardagar.

Styrelsen