

Protokoll extra föreningsstämma Bostadsrättsförening Staren 1

Org. Nr. 769615-9446

Datum: 2014-05-17

Plats: Lekplatsen bakom tvättstugan

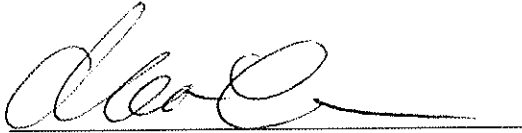
1. Föreningens ordförande Anders Sätterberg hälsade alla välkomna och förklarade föreningsstämman öppnad.
2. Ordförande föredrog dagordningen. Dagordningen godkändes av stämman.
3. Till ordförande vid föreningsstämman valdes Anders Sätterberg.
4. Till justeringspersoner tillika rösträknare vid föreningsstämman valdes Richard af Klint och Kenneth Helander.
5. Ordföranden vid föreningsstämman anmälde Martin Cederbom som sitt val av protokollförare.
6. Föreningsstämman konstaterades vara utlyst i behörig ordning i enlighet med föreningens stadgar.
7. En förteckning över representerade medlemmar upprättades. Vid stämman var 21 bostadsrätter företrädde, varav två via fullmakt. De företrädde av totalt 23 närvarande representanter. Förteckningen godkändes som röstlängd, se bilaga.
8. Synpunkter gällande förslaget till ny stadgar har inkommit till styrelsen. Styrelsens ordförande föredrog synpunkterna och sina kommentarer. Föreningsstämman beslutade efter diskussion att enhälligt anta styrelsens förslag till nya stadgar som bifölles vid ordinarie föreningsstämma inklusive två redaktionella ändringar efter beaktande av synpunkterna som inkommit och utlåtande från jurist:
 - 13 § ändras "beaktningsvärda skäl" till "skäl".
 - 16 § ändras "prisbasbeloppet enligt lagen (1962:331) om allmän försäkring" till "prisbasbeloppet enligt gällande lagstiftning" och efterkommande referenser till endast "prisbasbelopp".
9. Föreningsstämman avslutades.

Bilagor:

1. Röstlängd

Protokoll föreningsstämma
Bostadsrättsförening Staren 1
Org. Nr. 769615-9446

Stockholm, 2014-05-27



Martin Cederbom
Protokollförare

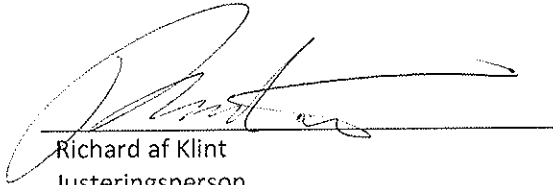
Stockholm, 2014-05-27



Anders Sätterberg
Ordförande vid föreningsstämman

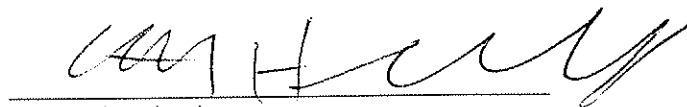
Justeras:

Stockholm, 2014-09-02



Richard af Klint
Justeringsperson

Stockholm, 2014-09-02



Kenneth Helander
Justeringsperson

Bilaga: Röstlängd extra föreningsstämma 2015-05-17

Lgh-beteckning	Ägare/medlem	Address	
145	Cederbland Linda	Starbovägen 57	
150	Sundström Hanna	Starbovägen 45	
151	Billner Anne-Marie	Starbovägen 43	
152	Åslund Christina	Starbovägen 41	Företräds av medlem 153 med fullmakt.
	Jansson Michael		
153	Eklöf Gunilla	Starbovägen 39	
154	Bjurman Irina	Starbovägen 35	
157	Sunding Magnus	Starbovägen 29	
	Selander Charlotta		
158	Hellström Kenneth	Starbovägen 27	
159	Sätterberg Ann-Christine	Starbovägen 23	
	Sätterberg Anders		
161	Bergflo Charlie	Starbovägen 19	
163	Helander Kenneth	Starbovägen 15	
173	Rengfors Kristoffer	Rättar Vigs väg 41	
175	Kurosz Marek	Rättar Vigs väg 45	
181	Ingemarsson Jörgen	Rättar Vigs väg 61	Företräds av medlem 159 med fullmakt.
	Viveka Myrman		
186	Starkman Gösta	Rättar Vigs väg 73	
1108	Jensing Tomas	Starbovägen 4	
1109	Kavallin Anders Roger	Starbovägen 6	
1111	af Klint Richard	Starbovägen 10	
	af Klint Camilla		
1116	Cederbom Martin	Starbovägen 20	
1117	Kiltorp Kjell	Starbovägen 22	
1120	Granat Leif	Starbovägen 28	

Bilaga: Styrelsens förslag till ändring av stadgar

Föreningens nuvarande stadgar antogs på ett föreningsmöte 2006-12-18 i samband med ombildning till bostadsrättsförening. Stadgarna är Bolagsverkets standardstadgar. Styrelsen har under åren ställt i olika situationer där stadgarna inte varit tillräckligt tydliga för att ge klara besked till medlemmarna. För de frågor som inte kan besvaras med stadgarna hänvisas till bostadsrättslagen, som inte heller alltid är så detaljerad och därför inbjuder till olika tolkningar. Då föreningens fastigheter är av typ radhus, finns också ett antal områden som nuvarande stadgar inte omfattar. Styrelsen finner det angeläget att inkludera dessa i nya stadgarna för att ge en bättre och enklare vägledning till bostadsrättshavaren.

Styrelsen har studerat ett antal andra föreningsstadgar för att på så sätt finna ut hur man löst olika frågor, tolkningar och hur man sedan förtydligat detta i sina stadgar. Bostadsrättslagen är omfattande och det kan vara svårt att hitta, läsa och förstå. För att förenkla de delar som berör oss i det dagliga kring ansvar, rättigheter och skyldigheter har förslaget en del skrivningar direkt hämtade från bostadsrättslagen, på samma sätt som många andra föreningar gjort i sina stadgar. Som källa, till tillägg, ändringar och formuleringar som använts i förslaget, har HSBs standardstadgar använts.

Under maj månad 2014, räknar Riksdagen med att anta ett nytt lagförslag kring bostadsrättsföreningars möjlighet att få ersättning i samband med andrahands uthyrning av bostadsrätter. Lagförslaget, om det godkänns av Riksdagen, kommer att träda i kraft 1 juli 2014. För att föreningen ska kunna nyttja ersättningsmöjligheten krävs en stadgeändring kring rätten att ta ut ersättning av bostadsrättshavaren. Styrelsens förslag är därför att ändra nuvarande §11 (§16 i förslag till nya stadgar) så att möjlighet ges till ersättning.

I de föreslagna stadgarna har alla föreslagna ändringar skrivits med *kursiv text*.

För att nya stadgar ska kunna antas, krävs beslut på två stämmor. På stämma nr 1 måste 50% av deltagarna rösta för förslaget. På stämma nr 2 krävs 2/3 majoritet för förslaget. Om årsstämman röstar för förslaget kommer en extra föreningsstämma förslagsvis att äga rum under maj/juni månad.

Nuvarande stadgar	Föreslagna stadgar
§ 1 Föreningsnamn Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Staren 1	§ 1 Föreningsnamn Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Staren 1
§ 2 Ändamål och verksamhet Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.	§ 2 Ändamål och verksamhet Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.	§ 3 Föreningens säte Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.
	§4 Medlemskap <i>Inträde i föreningen kan beviljas den som</i> 1. Kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller 2. Övertar bostadsrätt i föreningens hus <i>Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvar bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.</i>
§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.	§ 5 Räkenskapsår och årsredovisning Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.
§ 5 Kallelse till föreningsstämma Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma. Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.	§ 6 Kallelse till föreningsstämma Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma. Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.
§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas: 1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare 2. godkännande av röstlängden 3. val av en eller två justeringsmän 4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning	§ 7 Ärenden på ordinarie föreningsstämma På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas: 1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare 2. godkännande av röstlängden 3. val av en eller två justeringsmän 4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning

5. fastställande av dagordning 6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen 7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras. 8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna 9. fråga om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna 10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas 11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter 12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter 13. val av valberedning 14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.	5. fastställande av dagordning 6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen 7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras. 8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna 9. fråga om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna 10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas 11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter 12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter 13. val av valberedning 14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.
§ 7 Medlems röst Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.	§ 8 Medlems röst Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.
§ 8 Styrelse Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs	§ 9 Styrelse Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter. <i>Halva antalet styrelseledamöter och</i>

årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.	styrelsesuppleanter väljs årligen för <i>en tid av två år fram till slutet av periodens</i> ordinarie föreningsstämma när så är möjligt. <i>Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare.</i> <i>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 och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.</i> <i>Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 21.</i> <i>Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.</i>
§ 9 Revisor För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.	§ 10 Revisor För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.
	§ 11 Rätt att utöva bostadsrätten <i>Om en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.</i> <i>Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten om ett dödsbo enligt lag är medlem i föreningen.</i>

	Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning. Motsvarande andra stycket gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.
	§ 12 Formkrav vid överlåtelse Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Kopia av överlåtelsehandling skall inges till styrelsen.
	§ 13 Andrahandsuthyrning En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid. Samtycke behövs dock 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 föreningen, eller 2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har boaktansvärde skal för upplåtelsen och föreningen inte har någon behöglig anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall av hyresnämnden

	begränsas till viss tid. <i>I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.</i> <i>Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.</i>
--	---

	§ 14 Lägenhetens användning <i>Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.</i> <i>Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.</i>
§ 10 Insats och årsavgift Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas på Föreningsstämma. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.	§ 15 Insats och årsavgift Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas på Föreningsstämma. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal så att den kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.
§ 11 Övriga avgifter Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen	§ 16 Övriga avgifter Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen.

när bostadsrätten upplåts första gången. För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:331) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.	när bostadsrätten upplåts första gången. För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:331) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet. <i>Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid andrahandsuthyrning får av bostadsrättshavaren uttas avgift för andrahandsuthyrning med belopp motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrätt.</i> Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.
§ 12 Underhåll Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.	§ 17 Underhåll Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.
§ 13 Fonder Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.	§ 18 Fonder Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 17. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.
	§ 19 Förverkande anledningar <i>Nyttjanderätten till en lägenhet som innehås med bostadsrätt och som tillräns är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.</i>

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
6. 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,
7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 20 sista stycket och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i p 9 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller en landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av

	sådan bostadsrättshavare. Är nyttjanderätten förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen 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 årsavgiften inom denna tid, eller 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 årsavgiften inom denna tid. Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i punkt 1 ovan på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften 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 årsavgiften inom den tid som anges i § 20 sista stycket, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon 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.
§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för	§ 20 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- eldstad, samt tillhörande rökgångar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vatten armaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör

Till lägenheten hör bland annat:

- *ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandlingen som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum*
- *Icke bärande innerväggar, stuckatur*
- *inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledningar till denna inredning.*
- *glas i fönster och dörrar samt spröjs på dessa*
- *lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar m.m.; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr eller fönsterdörr (altandörr, balkongdörr) skall styrelsens godkännande inhämtas.*
- *Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister m.m samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr*
- *Målning av radiatorer och värmeledningar*
- *Ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de betjänar endast den aktuella lägenheten*
- *Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m.) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.*
- *Klädning runt golvsprån, ventilation*

bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättsföreningens styrelse äger rätt att besluta att bostadsrättshavare ska teckna tillägg till sin hemförsäkring, sk bostadsrättstillägg.

- av golvbrunn och vattenlås
- eldstad, samt tillhörande rökgångar.
- Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa och ventilationsdon. Bostadsrättsföreningen svarar dock för underhåll av ventilationsfläkt på vindar och tak liksom OVK. Installation av anordning som påverkar husets ventilation, t ex köksventilator eller ändring av ventilationstrumma, kräver styrelsens tillstånd, enligt §21
- Gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer inklusive entréarmatur.
- Brandvarnare
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Handdukstork
- Egna installationer

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavaren svarar också för renhållning och snöskottning av entrén till lägenheten samt till lägenheten tillhörande biluppställningsplats. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark/altan är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar och beslut gällande skötsel av marken/altanen. Förändring av fasad eller annat som påverkar fastighetens fasad (t ex upphöjt terrassgolv, markis m.m.) får inte göras utan styrelsens godkännande enligt §21

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför

	arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet. <i>Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. 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 uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.</i> Bostadsrättsföreningens styrelse äger rätt att besluta att bostadsrättshavare ska teckna tillägg till sin hemförsäkring, sk bostadsrättstillägg. <i>Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.</i>
§ 15 Förändring i lägenhet Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan	§ 21 Förändring i lägenhet Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra • ingrepp i bärande konstruktion • ändring av befintliga ledningar för avlopp,

väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.	värme, gas eller vatten • annan väsentlig förändring av lägenheten <i>inklusive altan/uteplats, balkong och mark.</i> Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. <i>Bostadsrättshavaren ska vid förändring av lägenhetens yttre (t ex fasad, altan, mark m.m.) teckna en ansvarsförbindelse med föreningen för att reglera underhåll och fel.</i> <i>Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denna utfört.</i>
§16 Upplösning av föreningen Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser	§ 22 Upplösning av föreningen Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser
Övrigt För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.	§ 23 Övrigt För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Stadgar för bostadsrättsföreningen Staren 1

Organisationsnr: 769615-9446

§ 1 – Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Staren1

§ 2 - Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem, som innehar en bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

§ 3 - Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§4 - Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas den som

1. Kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller
2. Övertar bostadsrätt i föreningens hus

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvar bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 5 - Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 6 - Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 7 - Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden

3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordning
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. fråga om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning

övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 8 - Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 9 - Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter.

Halva antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för en tid av två år fram till slutet av periodens ordinarie föreningsstämma när så är möjligt.

Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare.

Styrelsen är beslutförmålig när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 21.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 10 - Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 11 - Rätt att utöva bostadsrätten

Om en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Motsvarande andra stycket gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

§ 12 - Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Kopia av överlåtelsehandling skall inges till styrelsen.

§ 13 – Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid.

Samtycke behövs dock 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 föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall av hyresnämnden begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 14 - Lägenhetens användning

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

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.

§ 15 - Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas på Föreningsstämma.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal så att den kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 16 - Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt gällande lag.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid andrahandsuthyrning får av bostadsrättshavaren uttas avgift för andrahandsuthyrning med belopp motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrätt.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 17 - Underhåll

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 18 - Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 17. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 19 – Förverkandeanledningar

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 förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
6. 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,
7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 20 sista stycket och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i p 9 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller en landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

be

Är nyttjanderätten förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen 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 årsavgiften inom denna tid, eller
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 årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i punkt 1 ovan på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften 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 årsavgiften inom den tid som anges i § 20 sista stycket, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon 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.

§ 20- Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till lägenheten hör bland annat:

- ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandlingen som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
- lcke bärande innerväggar, stuckatur
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledningar till denna inredning.
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på dessa
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar m.m.; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr eller fönsterdörr (altandörr, balkongdörr) skall styrelsens godkännande inhämtas.
- Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister m.m samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr
- Målning av radiatorer och värmeledningar

- Ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de betjänar endast den aktuella lägenheten
- Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m.) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Klämring runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
- Eldstad, samt tillhörande rökgångar.
- Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa och ventilationsdon. Bostadsrättföreningen svarar dock för underhåll av ventilationsfläkt på vindar och tak liksom OVK. Installation av anordning som påverkar husets ventilation, t ex köksventilator eller ändring av ventilationstrumma, kräver styrelsens tillstånd, enligt §21
- Gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer inklusive entréarmatur.
- Brandvarnare
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Handdukstork
- Egna installationer

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavaren svarar också för renhållning och snöskottning av entrén till lägenheten samt till lägenheten tillhörande biluppställningsplats. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark/altan är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar och beslut gällande skötsel av marken/altanen. Förändring av fasad eller annat som påverkar fastighetens fasad (t ex upphöjt terrassgolv, markis m.m.) får inte göras utan styrelsens godkännande enligt §21

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. 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 uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

11

Bostadsrättsföreningens styrelse äger rätt att besluta att bostadsrättshavare ska teckna tillägg till sin hemförsäkring, sk bostadsrättstillägg.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

§ 21 - Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten inklusive altan/uteplats, balkong och mark.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Bostadsrättshavaren ska vid förändring av lägenhetens yttre (t ex fasad, altan, mark m.m.) teckna en ansvarsförbindelse med föreningen för att reglera underhåll och fel.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denna utfört.

§ 22 - Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 23 - Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Röstlängd Stämman 2014-05-17

Lgh-beteckning	Ägare/medlem	Adress	Andel	Närvarande
144	Florin Brita	Starbovägen 59	100	
145	Cederblad Linda Ohlsson Mikael	Starbovägen 57	50 50	
147	Kas Malky Bisse Kashanna Marin	Starbovägen 53	50 50	
148	Lengmo Ann Lengmo Leif	Starbovägen 51	50 50	
149	Sjöbeck Kjell Sjöbeck Ann-Christine	Starbovägen 47	50 50	
150	Sundström Stefan Sundström Hanna	Starbovägen 45	50 50	
151	Billner Anne-Marie Billner Jörgen	Starbovägen 43	50 50	
152	Åslund Christina Jansson Michael	Starbovägen 41	50 50	Fullmakt (153)
153	Eklöf Gunilla	Starbovägen 39	100	
154	Bjurman Irina Bjurman Tommy	Starbovägen 35	50 50	
155	Westman Jens Sjöberg Camilla	Starbovägen 33	50 50	
156	Salloum Fawzi Salloum Monira	Starbovägen 31	50 50	
157	Sundin Magnus Selander Charlotta	Starbovägen 29	50 50	
158	Hellström Kenneth Fasth Ingrid	Starbovägen 27	50 50	
159	Sätterberg Ann-Christine Sätterberg Anders	Starbovägen 23	50 50	
160	Fredriksson Jan Erik	Starbovägen 21	100	
161	Bergflo Charlie Bergflo Barbro	Starbovägen 19	50 50	
162	Edström Margaretha	Starbovägen 17	100	

Lgh-beteckning	Ägare/medlem	Adress	Andel	Närvarande
163	Helander Kenneth	Starbovägen 15	50	
	Haapanen Laila		50	
165	Geijer Annika	Starbovägen 9	33	
	Geijer Marit		17	
	Simpson Allan		17	
	Schwartz Jörgen		17	
	Geijer Simpson Kristina		17	
167	Horikoshi Fujio	Starbovägen 5	50	
	Horikoshi Annette		50	
168	Ek Cecilia	Starbovägen 3	100	
169	Pettersson Eva	Rättar Vigs väg 33	100	
170	Nyström Andreas	Rättar Vigs väg 35	50	
	Nyström Linda		50	
171	Cebbar Sabiha	Rättar Vigs väg 37	50	
	Cebbar Gulyana		50	
172	Keller Heidi	Rättar Vigs väg 39	50	
	Axelsson Tobias		50	
173	Rengfors Linnea	Rättar Vigs väg 41	50	
	Rengfors Kristoffer		50	
174	Holfe Sara	Rättar Vigs väg 45	100	
175	Kurosz Marek	Rättar Vigs väg 47	50	
	Szulc Elzbieta		50	
176	Aksan Isa	Rättar Vigs väg 49	50	
	Aksan Güler		50	
178	Abrudan Dorin	Rättar Vigs väg 53	100	
179	Johannesson Björn	Rättar Vigs väg 57	50	
	Orhaug Sandra		50	
180	Forsling Lennart	Rättar Vigs väg 59	50	
	Axelsson Forsling Gunilla		50	
181	Ingemarsson Jörgen	Rättar Vigs väg 61	50	Fullmakt (15%)
	Myrman Viveka		50	

Lgh-beteckning	Ägare/medlem	Adress	Andel	Närvarande
182	Jansson Ulla	Rättar Vigs väg 63	50	
	Puhakainen Kalevi		50	
183	Erlandsson Bengt	Rättar Vigs väg 65	50	
	Eriksson Annette		50	
184	Fritz Lazarevska	Rättar Vigs väg 69	50	
	Fritz Hans Owe Roger		50	
186	Starkman Gösta	Rättar Vigs väg 73	50	
	Starkman Ann-Marie		50	
187	Granskog Jenny	Rättar Vigs väg 75	100	
188	Björk Chrstian	Rättar Vigs väg 77	50	
	Sahlström Åsa		50	
190	Thorsén Yvonne	Rättar Vigs väg 83	50	
	Thorsén Jonas		50	
191	Leesment Evi	Rättar Vigs väg 85	100	
192	Reineck Peter	Rättar Vigs väg 87	50	
	Mattsson Rose Marie		50	
193	Francke Katarina	Rättar Vigs väg 89	100	
1101	Molander Axel	Rättar Vigs väg 2	50	
	Molander Mait		50	
1102	Wäneskog Roland	Rättar Vigs väg 4	50	
	Wäneskog Maria		50	
1103	Malmquist Johan	Rättar Vigs väg 6	100	
1105	Sosa Jonsson Carin	Rättar Vigs väg 10	100	
1107	Peltola Eva-Lena	Starbovägen 2	50	
	Peltola Jorma		50	
1108	Snöbohm Cecilia	Starbovägen 4	50	
	Jensing Tomas		50	
1109	Kavallin Anders Roger	Starbovägen 6	50	
	Nilsson Susanne Elisabeth		50	
1111	af Klint Richard	Starbovägen 10	50	
	af Klint Camilla		50	
1112	Eriksson Urtubia Johan	Starbovägen 12	100	
1113	Kaggiri Mbeki-Mkozi John	Starbovägen 14	100	

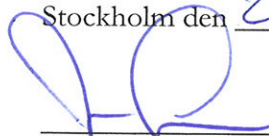
Lgh-beteckning	Ägare/medlem	Adress	Andel	Närvarande
1115	Bayda Elias	Starbovägen 18	50	
	Nezar Shaba		50	
1116	Cederbom Martin	Starbovägen 20	50	
	Cederbom Linda		50	
1117	Kiltorp Kjell	Starbovägen 22	50	
	Kiltorp Rva		50	
1118	Timén Anneli	Starbovägen 24	100	
1119	Aben Hanna	Starbovägen 26	50	
	Aben Semiramiz		50	
1120	Granat Leif	Starbovägen 28	50	
	Granat Birgitte		50	
1121	Bergström Ydalia Lourdes	Starbovägen 30	100	
1124	Malmström Angelika	Starbovägen 36	100	
1125	Inan Frida	Starbovägen 38	100	
1126	Mitjusjina Anna	Starbovägen 40	50	
	Alkas Alias Gabriel		50	

Bokfört: 2014-05-15

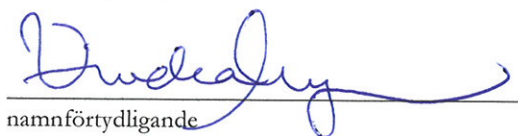
Utskriftsdatum: 2014-05-15

FULLMAKT

Härmed befullmäktigar jag _____ (behöver inte fyllas i)
innehavaren eller den han / hon sätter i sitt ställe att företräda mig vid föreningsstämma
i Brf Staren 1. Fullmakten omfattar alla ärenden på stämmans dagordning och därmed
sammanhängande frågor liksom formella ärenden.

Stockholm den 2014.05.17

namnunderskrift

Jörgen Ingemarsson


namnförtydligande

Viveka Myrman

0181
lägenhetsnummer

Ombud behöver inte fyllas i.

Endast annan medlem, make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara ombud enligt
§ 7 i föreningens stadgar.

Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Fullmakten måste dateras och är giltig ett år från datering.

FULLMAKT

Härmed befullmäktigar jag _____ (behöver inte fyllas i)
innehavaren eller den han / hon sätter i sitt ställe att företräda mig vid föreningsstämma
i Brf Staren 1. Fullmakten omfattar alla ärenden på stämmans dagordning och därmed
sammanhängande frågor liksom formella ärenden.

Stockholm den 2014-05-15

Christina Åslund

namnunderskrift

Christina Åslund

namnförtydligande

0152

lägenhetsnummer

Ombud behöver inte fyllas i.

Endast annan medlem, make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara ombud enligt
§ 7 i föreningens stadgar.

Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Fullmakten måste dateras och är giltig ett år från datering.

FULLMAKT

Härmed befullmäktigar jag _____ (behöver inte fyllas i)
innehavaren eller den han / hon sätter i sitt ställe att företräda mig vid föreningsstämma
i Brf Staren 1. Fullmakten omfattar alla ärenden på stämmans dagordning och därmed
sammanhängande frågor liksom formella ärenden.

Stockholm den 2014-05-15

Michael Jansson

namnunderskrift

Michael Jansson

namnförtydligande

0152

lägenhetsnummer

Ombud behöver inte fyllas i.

Endast annan medlem, make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara ombud enligt
§ 7 i föreningens stadgar.

Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Fullmakten måste dateras och är giltig ett år från datering.