Protokoll föreningsstämma
Bostadsrättsföreningen Staren 1

Org. Nr. 769615-9446

Datum: 2014-04-22
Plats: Trygghetsboendets samlingslokal, Starbovägen 67

1. Föreningens ordförande Anders Sätterberg hälsade alla välkomna och förklarade föreningsstämman öppnad.
2. Ordförande föredrog dagordningen. Utöver ordinarie dagordning fanns två extra punkter, punkt 20 och 21. Dagordningen godkändes av stämman.
3. Till ordförande vid föreningsstämman valdes Sören Birkeland.
4. Till justeringspersoner tillika rösträknare vid föreningsstämman valdes Ann-Marie Starkman och Kristoffer Rengfors.
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 stämmans öppnande var 24 bostadsrätter företrädda av 28 representanter. Förteckningen godkändes som röstlängd, se bilaga.
8. Styrelsen föredrog årsredovisning och förvaltningsberättelse. Vid föredragningen ställdes några frågor och åsikter gällande skötsel av mark togs upp. Styrelsen ta med sig synpunkterna och presenterar ett kostnadsförslag för utökad markskötsel till nästa årsmöte. Det beslutades att anse årsredovisningen och förvaltningsberättelsen föredragna och lägga dessa till handlingarna.
9. Ordförande vid föreningsstämman föredrog revisionsberättelsen. Det beslutades att anse revisionsberättelsen föredragen och lägga den till handlingarna.
10. Föreningsstämman beslutade att fastställa resultaträkningen och balansräkningen.
11. Föreningsstämman beslutade att årets resultat och det totala resultatet skulle balanseras i ny räkning.
12. Styrelseledamöterna beviljades ansvarsfrihet. Beslutet var enhälligt.
13. Föreningsstämman beslutade att arvoden ska vara oförändrat och betalas enligt tidigare stämmobeslut.
14. Det beslutades att styrelsen ska bestå av fem ordinarie ledamötet och tre suppleanter.
15. Mandaten för styrelsens ledamöter löper över två år och halva styrelsen byts per tillfälle för att skapa kontinuitet. Ordinarie ledamöter vars mandat förfaller är Gunilla Eklöf, Leif Granat

samt Richard af Klint. Suppleant vars mandat förfaller är Martin Cederbom. Det beslutades att godkänna valberedningens förslag på omval av samtliga avgående ledamöter och suppleanter.

Styrelseledamöter:
Richard af Klint, Starbovägen 10 (omval, 2 år)
Gunilla Eköf, Starbovägen 20 (omval, 2 år)
Leif Granat, Starbovägen 28 (omval, 2 år)
Jörgen Ingemarsson, Rättar Vigs väg 61 (1 år kvar)
Anders Sätterberg, Starbovägen 23 (1 år kvar)

Styrelsesuppleanter:
Martin Cederbom, Starbovägen 20 (omval, 2 år)
Hans Owe Fritz, Rättar Vigs väg 61 (1 år kvar)
Magnus Sundin, Starbovägen 10 (1 år kvar)

16. Till revisor valdes Marcus Noreby och till revisorssuppleant Ola Trané, båda för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna kommer från BoRevision i Sverige AB.

17. Det beslutades att valberedningen ska bestå av tre personer. Till ny valberedning valdes Kristoffer Rengfors (sammankallande), Gunilla Forsling och Sara Holfe.

18. Val av representanter till skönhetsrådet bordlades till nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen fortsätter driva skönhetsrådets frågor och sätter upp ett ramverk för framtida arbete.

19. Inga motioner har inkommit. Styrelsen föredrog proposition "Förslag till utformning och inriktning för föreningens lekplatser", bilaga 1. Föreningsstämman beslutade att bifalla styrelsens proposition.

20. Styrelsens förslag till nya stadgar föredrogs för föreningsstämman av styrelsens ordförande. Underlaget har gjorts tillgängligt via webben och papperskopior har funnits på föreningens expedition. Föreningsstämman beslutade efter diskussion att enhälligt anta styrelsens förslag till nya stadgar enligt bilaga 2.

    Ordförande vid föreningsstämma påminde om att beslutet om stadgeändringen blir giltigt bara om det antas på två efter varandra följande föreningsstämmor, och att det på den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande röstat för förslaget.

    Beslutet ska därför tas upp till förnyad prövning vid nästa föreningsstämma. Styrelsens ordförande informerade om att en kallelse till en extra föreningsstämma kommer att skickas ut.

21. Styrelsen informerade om några av de pågående projekt som drivs. Carport-projektet är startat men då området är prickat så får det inte bebyggas enligt den stadsplan som antogs 1959. Det innebär att föreningen måste begära en detaljplanändring och sådant kan i värsta fall dra ut på tiden.

    På förra föreningsstämman togs grannsamverkan upp. Flera förfrågningar har gått ut till de boende och det finns ett visst intresse. Styrelsen har därför anmält sig till polisens utbildning för att starta upp grannsamverkan.

22. Föreningsstämman avslutades.

Bilagor:

1. Röstlängd
2. Proposition "Förslag till utformning och inriktning för föreningens lekplatser"
3. Styrelsens förslag till ändring av stadgar

Stockholm, 2014-05-06

Martin Cederbom
Protokollförare

Stockholm, 2014-05-06

Sören Birkeland
Ordförande vid föreningsstämman

Justeras:
Stockholm, 2014-05-07

Kristoffer Rengfors
Justeringsperson

Stockholm, 2014-05-07

Ann-Marie Starkman
Justeringsperson

Bilaga: Röstlängd föreningsstämma 2014-04-22

Lgh-beteckning	Ägare/medlem	Address
144	Florin Brita	Starbovägen 59
149	Sjöbeck Kjell	Starbovägen 47
152	Jansson Michael	Starbovägen 41
153	Eklöf Gunilla	Starbovägen 39
157	Sunding Magnus Selander Charlotta	Starbovägen 29
159	Sätterberg Ann-Christine Sätterberg Anders	Starbovägen 23
161	Bergflo Charlie	Starbovägen 19
173	Rengfors Kristoffer	Rättar Vigs väg 41
174	Holfe Sara	Rättar Vigs väg 45
176	Aksan Isa Aksan Güler	Rättar Vigs väg 49
179	Johannesson Björn	Rättar Vigs väg 57
180	Axelsson Forsling Gunilla	Rättar Vigs väg 59
181	Ingemarsson Jörgen	Rättar Vigs väg 61
182	Puhakainen Kalevi	Rättar Vigs väg 63
183	Erlandsson Bengt	Rättar Vigs väg 65
184	Fritz Hans Owe Roger	Rättar Vigs väg 69
186	Starkman Gösta Starkman Ann-Marie	Rättar Vigs väg 73
192	Reineck Peter	Rättar Vigs väg 87
1101	Molander Axel	Rättar Vigs väg 2
1105	Sosa Jonsson Carin	Rättar Vigs väg 10
1111	af Klint Richard	Starbovägen 10
1116	Cederbom Martin	Starbovägen 20
1120	Granat Leif	Starbovägen 28
1126	Alkas Alias Gabriel	Starbovägen 40

Bilaga: Proposition till Brf Staren 1 årsstämma 2014-04-22

Förslag till utformning och inriktning för föreningens lekplatser

Bakgrund

Föreningen har idag fyra lekplatser:
Nr 1, Starbovägen 32, större med sandlåda och diverse lekredskap som klätterställning, rutschkana och gungredskap
Nr 2, Starbovägen 22, mindre med sandlåda
Nr 3, Starbovägen 2, mindre med sandlåda och ett gungredskap
Nr 4, Rättar Vigs väg 6, mindre med sandlåda, 2 st gungredskap och mindre rutschkana
Samtliga lekplatser är inhägnade helt eller delvis med målat staket.

Samtliga lekplatser ska säkerhets besiktigas årligen avseende fasta lekredskap, stötdämpande underlag, grindar, staket och brunnar inom lekplatsområdet. Vid besiktningen som genomfördes 2013-12-30 framkom ett större antal brister med olika klassificeringar. De allvarligast var, ej låsbara brunnslock. Dessa har åtgärdats. Sammanfattningsvis kan sägas att samtliga lekredskap fick anmärkningar p g a ålder, slitage, dess placering eller skaderisk vid bruk. Flest och allvarligaste anmärkningar fick lekplats nr 1, såsom fallutrymme, fallunderlag, islagsrisk, klämrisk mm. Samtliga lekplatser saknar också korrekt skyltning kring åtgärder vid olycka, fastighetsägare och kontaktinformation.

Ett annat problem som inte ingår i besiktningen är att samtliga sandlådor används av katter för sina behov varför sanden är i hög grad otrevlig. Då sandlådorna har lekredskapen placerade i sandlådan kan t ex kattnät inte användas för att skydda sanden.

Vissa brister i lekplatserna kan åtgärdas med enklare medel, medan andra brister kräver större åtgärder som att ersätta vissa lekredskap med nya och flytta vissa andra.

Kostnader för att åtgärda nuvarande brister genom reparation och/eller ersättningsredskap inklusive byte av sand i sandlådor, men exklusive transporter, tippavgift och arbete har beräknats till 91.500 kr

Förslag till åtgärder

Då en ny och modern kommunal lekplats finns i direkt anslutning (ca 100 meter) till föreningens stora lekplats, så bedöms denna har större variation och attraktion än vad föreningen kan erbjuda. Styrelsen tycker det därför är lämpligt att ändra inriktningen på föreningens lekplatser så att de mer är anpassade för mindre barn (0-3 år). Förslaget innebär därför mer fokus på sandlek än aktivitetslek.

Nr 1. Borttagning av klättertorn med rutschbana p g a underhållbehov, 2 st fjädergungredskap och gungbräda samt flytta liten rutschkana till klättertornets plats. Inköp av 2 st bänkbord.
Nr 2. Denna lekplats används inte. Borttagning av sandlåda och staket för möjlig framtida grillplats.
Nr 3. Borttagning av fjädergungredskap
Nr 4. Borttagning av fjädergungredskap. Rutschkanan kvar.
Ny sand och kattnät till sandlådorna där så är möjligt.

Kostnad beräknad till 38.000 kr exklusive transport, tippavgift och arbete. Kostnaden hanteras inom årets reparations- och underhållsbudget.

Förslag till beslut

Enligt styrelsens förslag

Vällingby 2014-04-06

Styrelsen Brf Staren 1

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 ställts 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 föreningars stadgar 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 Staren1	**§ 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.	**§ 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**	**§ 3** **Föreningens säte**

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.	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.*
§ 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 stämmoordförandens 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	**§ 7** **Ärenden på ordinarie föreningsstämma** På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas: 1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämmoordförandens 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.	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 årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.	**§ 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 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.* *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.*
§ 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*** *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 tvångsförsäljas 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 beaktansvärda 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.*
§ 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, när bostadsrätten upplåts första gången. För arbete vid övergång av en bostadsrätt får	***§ 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.	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. *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.* 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 ***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 ett 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 husets underhåll. Till det inre räknas:	***§ 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*

- 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 bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättsföreningens styrelse äger rätt att besluta att bostadsrättshavare ska teckna tillägg

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: sanitetsporslin, 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.; bostadsrättföreningen 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.*
- *Klämring runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås*
- *eldstad, samt tillhörande rökgångar.*
- *Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa och*

till sin hemförsäkring, sk bostadsrättstillägg.	*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 avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.* 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.*
§ 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 väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden	*§ 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

är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.	*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.*
§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.