

Protokoll föreningsstämma

Bostadsrättsföreningen Staren 1

org.nummer 769615-9446

Datum: 2018-05-02

Plats: Trygghetsboendet samlingssal

1. Föreningens ordförande Martin Cederblom hälsade alla välkomna och förklarade stämman öppnad.
2. Ordföranden föredrog dagordningen som godkändes av stämman.
3. Martin Cederbom valdes som ordförande vid stämman.
4. Stämmoordförande anmälde Per Bergek Boström som protokollförare vid föreningsstämman.
5. Till justeringspersoner tillika rösträknare valdes Kjell Sjöbeck och Daniel Svedin.
6. Stämman förklarades vara utlyst i behörig ordning i enlighet med föreningens stadgar §6.
7. Upprättande och fastställande av närvaroförteckning tillika röstlängd. Vid öppnande av stämman var representanter från 26 bostadsrätter företrädde. De företräddes av totalt 27 närvarande representanter.
8. Föredragning av årsredovisning och förvaltningsberättelse av Brf Staren 1, räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31. Årsredovisningen har gjorts tillgänglig på föreningens hemsida från 2018-04-16 samt kunnat hämtas på föreningens expedition.

Föreningsstämman beslutade därefter att lägga årsredovisningen och förvaltningsberättelsen till handlingarna.
9. Ordförande föredrog revisionsberättelsen. Föreningsstämman beslutade därefter att lägga revisionsberättelsen till handlingarna.
10. Föreningsstämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkningen.
11. Föreningsstämman beslutade att bifalla styrelsens förslag till resultatdisposition och balansera den ansamlade förlusten om -6 048 745 kr i ny räkning.
12. Föreningsstämman beslutade enhälligt att bevilja samtliga styrelseledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017.

mc Kg
DS MB

13. Arvode till styrelseledamöter och revisorer för 2018: Beslutades att revisorerna ersätts enligt löpande räkning. Beslutades att styrelsearvode för 2018 skall utgöra 90tkr +sociala avgifter, att fördelas inom styrelsen efter styrelsens beslut.
14. Styrelsens förslag till uppdatering av stadgar föredrogs av föreningens ordförande. Underlaget har gjorts tillgängligt via webben och papperskopior har funnits tillgängliga på föreningens expedition. Föreningsstämman biföll enhälligt styrelsens förslag till uppdatering av stadgar § 9, angående antalet ledamöter och suppleanter i styrelsen. Punkten blev omedelbart justerad av protokollförare, justeringspersoner samt ordförande (bilaga 1).
15. Beslutades att godkänna valberednings förslag om antalet ledamöter att ingå i styrelsen: 5 styrelseledamöter. 4 styrelsesuppleanter.
16. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
Mandaten för styrelsens ledamöter löper över två år och halva styrelsen byts per tillfälle för att skapa kontinuitet. Ordinarie ledamöter vars mandat förfaller är Martin Cederbom, Camilla Bladh och Sara Bergek. Suppleant vars mandat förfaller är Christian Jensen. Föreningsstämman beslutade att godkänna valberedningens förslag till ny styrelse enligt följande:
- Styrelseledamöter:
Camilla Bladh, Rättar Vigs väg 35 (omval 2 år)
Christian Jensen, Starbovägen 4 (nyval 2 år)
Per Bergek Boström, Starbovägen 30 (nyval 2 år)
Anders Sätterberg, Starbovägen 23 (1 år kvar)
Magnus Selin, Starbovägen 28 (1 år kvar)
- Suppleanter:
Joel Rey, Rättar Vigs väg 69 (suppleant, nyval 2 år)
Ann-Sophie Runesdotter, Rättar Vigs väg 85 (suppleant, nyval 2 år)
Andreas Sigeman, Starbovägen 11 (suppleant, 1 år kvar)
Hans-Ove Fritz, Rättar Vigs väg 69 (suppleant, 1 år kvar)
(Ledamöter i **fet stil nyinvalda**, övriga har tid kvar på sina mandat)
17. Till revisor och revisorsuppleant valdes:
Ola Trané, BoRevision i Sverige AB,
Jörgen Götehed (suppleant), Bo Revision i Sverige AB
18. Beslutades att valberedningen ska bestå av 3 personer. Till ny valberedning valdes:
Jörgen Ingemarsson (sammankallande),
Mikkel Flækøy
Marek Kurosz
19. Val av representanter till skönhetsrådet bordlades av årsstämman.
20. Ordföranden tackade de närvarande och förklarade stämman avslutad.

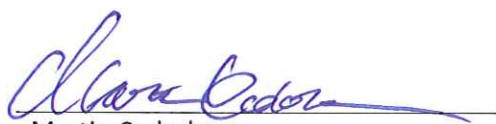
JB MC VJ
DS

Bilagor:

1. Närvarolista
2. Omedelbar justering av §14
3. Antagna stadgar för Brf Staren 1

Vällingby,

Ordförande, datum: 2018-05-13


Martin Cederbom

Protokollförare, datum: 2018-05-13


Per Bergek Boström

Justeras, datum: 13/5-2018


Kjell Sjöbeck

Justeras, datum: 13/5 - 18


Daniel Svedin

Röstlängd föreningsstämma 2018-05-02

Lgh- beteckning	Ägare/medlem	Adress	Andel	Närvarande
144	Florin, Brita	Starbovägen 59	100	✓
145	Melander, Madeleine	Starbovägen 57	50	
	Strandberg, Filip	Starbovägen 57	50	
147	Kas, Hanna Marin	Starbovägen 53	100	
148	Lengmo, Roger	Starbovägen 51	50	
	Lengmo, Leif	Starbovägen 51	50	
149	Sjöbeck, Kjell	Starbovägen 47	50	✓
	Sjöbeck, Ann-Christine	Starbovägen 47	50	
150	Sundström, Stefan	Starbovägen 45	50	
	Sundström, Hanna	Starbovägen 45	50	
151	Billner, Anne-Marie	Starbovägen 43	50	
	Billner, Jörgen	Starbovägen 43	50	✓
152	Jansson, Michael	Starbovägen 41	100	
153	Bäckman, Thomas	Starbovägen 39	50	
	Bäckman, Karin	Starbovägen 39	50	
154	Bjurman, Tommy	Starbovägen 35	50	
	Bjurman, Irina	Starbovägen 35	50	
155	Westman, Jens	Starbovägen 33	50	
	Westman, Camilla	Starbovägen 33	50	
156	Salloum, Monira	Starbovägen 31	50	
	Salloum, Fawzi	Starbovägen 31	50	
157	Tjäder, Ulrica	Starbovägen 29	100	✓
158	Hellström, Kenneth	Starbovägen 27	100	
159	Sätterberg, Anders	Starbovägen 23	50	✓
	Sätterberg, Ann-Christine	Starbovägen 23	50	
160	Fredriksson DBO, Agneta	Starbovägen 21	50	
	Fredriksson, Jan Erik	Starbovägen 21	50	✓
161	Bergflo, Charlie	Starbovägen 19	50	✓
	Bergflo, Barbro	Starbovägen 19	50	
162	Edström, Margaretha	Starbovägen 17	100	
163	Söderlund, Anders	Starbovägen 15	100	
164	Sigeman, Andreas	Starbovägen 11	50	✓
	Sigeman, Linnea	Starbovägen 11	50	
165	Geijer, Annika	Starbovägen 9	33	
	Simpson, Allan		17	
	Geijer, Marit		17	
	Geijer Simpson, Kristina		17	
	Schwartz, Jörgen		17	

27 pers
26 hushåll

8 hushåll

AB ke ug
25

167	Horikoshi, Fujio	Starbovägen 5	50	
	Horikoshi, Annette	Starbovägen 5	50	
168	Ek, Cecilia	Starbovägen 3	100	✓
169	Pettersson, Eva	Rättar Vigs Väg 33	100	
170	Bladh, Camilla	Rättar Vigs Väg 35	100	✓
171	Cebbar, Sabiha	Rättar Vigs Väg 37	50	
	Cebbar, Maria	Rättar Vigs Väg 37	50	
172	Axelsson, Tobias	Rättar Vigs Väg 39	50	
	Keller, Heidi	Rättar Vigs Väg 39	50	
173	Hellsten, Annelie	Rättar Vigs Väg 41	50	
	Svedin, Daniel	Rättar Vigs Väg 41	50	✓
174	Holfve, Sara	Rättar Vigs Väg 45	100	✓
175	Kurosz, Marek	Rättar Vigs Väg 47	50	✓
	Szulc, Elizbieta	Rättar Vigs Väg 47	50	
176	Aksan, Isa	Rättar Vigs Väg 49	50	
	Aksan, Guler	Rättar Vigs Väg 49	50	
178	Abrudan, Dorin	Rättar Vigs Väg 53	100	
179	Nilsson Granström, Daniel	Rättar Vigs Väg 57	50	
	Hollstedt, Susanne	Rättar Vigs Väg 57	50	
180	Forsling, Lennart	Rättar Vigs Väg 59	50	✓
	Axelsson Forsling, Gunilla	Rättar Vigs Väg 59	50	
181	Ingermarsson, Jörgen	Rättar Vigs Väg 61	50	✓
	Myrman, Viveka	Rättar Vigs Väg 61	50	
182	Jansson, Ulla	Rättar Vigs Väg 63	50	
	Puhakainen, Kalevi	Rättar Vigs Väg 63	50	
183	Erlandsson, Bengt	Rättar Vigs Väg 65	50	✓
	Eriksson, Annette	Rättar Vigs Väg 65	50	
184	Fritz, Lazarevski	Rättar Vigs Väg 69	50	
	Fritz, Hans Owe Roger	Rättar Vigs Väg 69	50	✓
186	Starkman, Gösta	Rättar Vigs Väg 73	50	✓
	Starkman, Ann-Marie	Rättar Vigs Väg 73	50	✓
187	Mattsson, Lars Ingvar	Rättar Vigs Väg 75	100	
188	Tellgren, Cecilia	Rättar Vigs Väg 77	100	
190	Hållén, Frida	Rättar Vigs Väg 83	50	
	Flækøy, Mikkel	Rättar Vigs Väg 83	50	✓
191	Runesdotter, Annsophie	Rättar Vigs Väg 85	100	
192	Reineck, Rose-Marie	Rättar Vigs Väg 87	100	✓
193	Rey, Joen	Rättar Vigs Väg 89	50	✓
	Elmehed, Katarina	Rättar Vigs Väg 89	50	
1101	Molander, Axel	Rättar Vigs Väg 2	50	

14 pers
13 hushåll

70 He 18
250

	Molander, Mait	Rättar Vigs Väg 2	50	
1102	Wäneskog, Roland	Rättar Vigs Väg 4	50	
	Wäneskog, Maria	Rättar Vigs Väg 4	50	
1103	Malmquist, Johan	Rättar Vigs Väg 6	100	
1105	Almqvist, Johan	Rättar Vigs Väg 10	50	
	Montén, Kristina	Rättar Vigs Väg 10	50	
1106	Zeljko, Merima	Rättar Vigs Väg 12	50	
	Abrigo, Paul Philip	Rättar Vigs Väg 12	50	
1107	Peltola, Jorma	Starbovägen 2	50	
	Peltola, Eva-Lena	Starbovägen 2	50	
1108	Neve Nerevik, Maria Isabelle Lovisa	Starbovägen 4	50	
	Jensen, Hans Christian	Starbovägen 4	50	
1109	Nilsson, Susanne Elisabeth	Starbovägen 6	50	
	Kavallin, Anders Roger	Starbovägen 6	50	
1111	Af Klint, Camilla	Starbovägen 10	50	
	Af Klint, Richard	Starbovägen 10	50	
1112	Nilemo, Anna-Pia	Starbovägen 12	100	
1113	Kaggiri Mbeki-Mkozi, John	Starbovägen 14	100	
1115	Nezar, Shaba	Starbovägen 18	50	
	Bayda, Elias	Starbovägen 18	50	
1116	Cederbom, Martin	Starbovägen 20	50	✓
	Cederbom, Linda	Starbovägen 20	50	
1117	Kiltorp, Kjell	Starbovägen 22	50	
	Kiltorp, Eva	Starbovägen 22	50	
1118	Norberg Asserdal, Johan	Starbovägen 24	50	✓
	Asserdal, Ida	Starbovägen 24	50	
1119	Aben, Hanna	Starbovägen 26	50	
	Aben, Semiramiz	Starbovägen 26	50	
1120	Selin, Magnus	Starbovägen 28	50	✓
	Selin, Helen	Starbovägen 28	50	✓
1121	Bergek Boström, Per	Starbovägen 30	50	✓
	Bergek, Sara	Starbovägen 30	50	
1124	Malmström, Angelika	Starbovägen 36	100	
1125	Inan, Frida	Starbovägen 38	100	
1126	Alkas Alias, Gabriel	Starbovägen 40	50	
	Alkas Alias, Anna	Starbovägen 40	50	

5 personer
5 hushåll

PB M 18
03 8

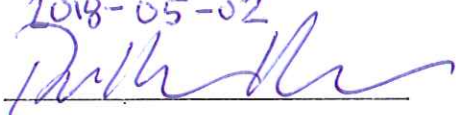
Bilaga till protokoll fört vid föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Staren1.

§4. i stadgarna för bostadsrättsföreningen Brf Staren1 förklarades av föreningsstämman som omedelbart justerade.

Föreningsstämman har enhälligt bifallit styrelsens förslag till ändring av paragraf 4. i stadgarna för Brf Staren1. Den nya lydelsen av paragraf 4. är:

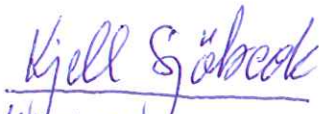
Styrelsen består av lägst tre och högst sex styrelseledamöter med lägst en och högst fyra styrelsesuppleanter.

Protokollförare, datum:

2018-05-02


Per Bergek Boström

Justeringsperson, datum: 2018-05-02

	
Daniel Svedin	Kjell Sjöbeck

Ordförande, datum: 2018-05-02



Martin Cederbom

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.

Medlemskap kan nekas om föreningen inte antar att den som ansöker om medlemskap har för avsikt att använda bostadsrätten som permanentbostad.

§ 5 - Räkenskapsår och årsredovisning

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

Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma ska årsredovisning och revisionsberättelse finnas tillgängliga för medlem.

§ 6 - Kallelse till föreningsstämma

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

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

PB
me
VF
23

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.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigande som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 9 - Styrelse

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

Handwritten signature and initials in blue ink.

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 beslutförmär 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 räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

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.

PB MC VG
B

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 behövt 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.

§ 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 rummets 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: 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.; 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.
- Klämring runt golvbrunnen, rensning 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.

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.

§ 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.