



HSB brf Snösätra 229

PROTOKOLL FÖRT VID EXTRA FÖRENINGSTÄMMA 27 november 2014

- § 1 Föreningsstämmans öppnande**
• Mikael Grönvoll hälsade mötesdeltagande välkomna och förklarade stämman öppnad.
- § 2 Val av stämмоordförande**
• Stefan Johansson valdes till stämмоordförande.
- § 3 Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare**
• Mikael Grönvoll utsågs av stämмоordförande till protokollförare.
- § 4 Godkännande av röstlängd.**
• Tina Heed meddelade att 8 av föreningen medlemmar var närvarande (bilaga 1). Före § 9 justerades röstlängden till 9 röster. Röstlängden godkändes.
- § 5 Godkännande av dagordning.**
• Dagordningen godkändes.
- § 6 Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet.**
• Johannes Hartvigson och Ann Westerlund Arian valdes att jämte stämмоordförande justera dagens protokoll.
- § 7 Val av minst två rösträknare.**
• Johannes Hartvigson och Ann Westerlund Arian valdes till rösträknare.
- § 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning.**
• Stämman godkände att kallelse skett i behörig ordning.
- § 9 Fråga om ändring av stadgar avseende avgifter till föreningen. (Bilaga 1)**
Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag i första läsningen.

Handwritten signatures and initials in blue ink:
JH, ALP, SJ

§ 10

Stämmans avslutande.

- Ordförande Stefan Johansson tackade för sig och förklarade stämman som avslutat.



Vid protokollet
Mikael Grönvoll



Stefan Johansson
Arian
Ordförande



Johannes Hartvigson
Justerare



Ann Westerlund
Justerare

Bilagor:

1. Röstlängd
2. Styrelseförslag nr 1. Förändring av stadgar avseende avgifter till föreningen

Förening: Snösättra | Uppdaterad Ekonomi / Hy 2014-11-27 kl: 2014-11-26 kl: 00 | Användare:

Antal medlemmar: 97

Antal lägenheter: 74

97

Namn	Lägenhet	Adress	Postnr	Ägartyp	Närvarande
Fabbri, Piero	99-2229-1-1-9	Bäverbäcksgränd 4	12462	Huvudägare	
Pettersson, Greger	99-2229-1-2-4	Bäverbäcksgränd 6	12462	Huvudägare	
Magnusson, Erik	99-2229-1-3-7	Bäverbäcksgränd 8	12462	Huvudägare	
Olesh, Iryna	99-2229-1-4-5	Bäverbäcksgränd 10	12462	Huvudägare	
Nilsson, Calle	99-2229-1-5-5	Bäverbäcksgränd 12	12462	Huvudägare	
Kodu, Suune	99-2229-1-6-6	Bäverbäcksgränd 14	12462	Huvudägare	
Kodu, Hele	99-2229-1-6-6	Bäverbäcksgränd 14	12462	Samägare	
Labiountan, Claude	99-2229-1-7-4	Bäverbäcksgränd 16	12462	Huvudägare	
Wibe, Marie Annette	99-2229-1-7-4	Bäverbäcksgränd 16	12462	Samägare	
Hellgren, Sirkka	99-2229-1-8-7	Bäverbäcksgränd 18	12462	Huvudägare	
Hartvigson, Johannes	99-2229-1-9-6	Bäverbäcksgränd 20	12462	Huvudägare	JA
Beer, Natali Netta	99-2229-1-10-7	Bäverbäcksgränd 22	12462	Huvudägare	
Ibrahim, Saadeldin	99-2229-1-10-7	Bäverbäcksgränd 22	12462	Samägare	
Nordgren, Bo	99-2229-1-11-8	Bäverbäcksgränd 24	12462	Huvudägare	
Hagos, Betlehem	99-2229-1-12-3	Bäverbäcksgränd 26 Nb	12462	Huvudägare	
Takesaki-Kiyohara, Mio	99-2229-1-13-15	Bäverbäcksgränd 28	12462	Huvudägare	
Makino, Sayaka	99-2229-1-13-15	Bäverbäcksgränd 28	12462	Samägare	
Erbayraktar, Taygun	99-2229-1-14-8	Bäverbäcksgränd 30	12462	Huvudägare	
Karlsson, Nathalie	99-2229-1-14-8	Bäverbäcksgränd 30	12462	Samägare	
Merjdouf, Ismail	99-2229-1-15-10	Bäverbäcksgränd 32	12462	Huvudägare	
Tskrialashvili, Davit	99-2229-1-16-10	Bäverbäcksgränd 34	12462	Huvudägare	
Velescu, Oana Alexandra	99-2229-1-16-10	Bäverbäcksgränd 34	12462	Samägare	
Dalingaros, Theodoros	99-2229-1-17-7	Bäverbäcksgränd 36	12462	Huvudägare	
Ekström, Anna	99-2229-1-18-10	Bäverbäcksgränd 38	12462	Huvudägare	JA
Aronsson, Maria	99-2229-1-19-1	Bäverbäcksgr 40 1tr	12462	Huvudägare	JA
Prins, Anita	99-2229-1-20-4	Bäverbäcksgränd 42	12462	Huvudägare	
Macher, Rosa	99-2229-1-21-7	Bäverbäcksgränd 44	12462	Huvudägare	
Boric, Amir	99-2229-1-22-7	Bäverbäcksgränd 46	12462	Huvudägare	
Boric, Ines	99-2229-1-22-7	Bäverbäcksgränd 46	12462	Samägare	
Romanowicz, Jacek	99-2229-1-23-5	Bäverbäcksgränd 48	12462	Huvudägare	
Silva, Srinath	99-2229-1-24-7	Bäverbäcksgränd 50	12462	Huvudägare	
Silva, Dinusha	99-2229-1-24-7	Bäverbäcksgränd 50	12462	Samägare	
Sundin, Kristina	99-2229-1-25-9	Bäverbäcksgränd 52	12462	Huvudägare	
Grönvoll, Mikael	99-2229-1-26-7	Bäverbäcksgränd 54	12462	Huvudägare	JA
Kleijn, Anna-Karin	99-2229-1-27-5	Bäverbäcksgränd 56 2 tr	12462	Huvudägare	JA
Reyes, Yhonny	99-2229-1-28-7	Bäverbäcksgränd 58	12462	Huvudägare	
Sokolova, Marina	99-2229-1-29-3	Bäverbäcksgränd 60	12462	Huvudägare	
Linden, Sauli	99-2229-1-30-8	Bäverbäcksgränd 62	12462	Huvudägare	
Chimed, Mandakhbayar	99-2229-1-31-5	Bäverbäcksgränd 64	12462	Huvudägare	
Damindorj, Bayanbat	99-2229-1-31-5	Bäverbäcksgränd 64	12462	Samägare	
Soto, Maria	99-2229-1-32-7	Bäverbäcksgränd 66	12462	Huvudägare	
Tjäder, Magnus	99-2229-1-32-7	Bäverbäcksgränd 66	12462	Samägare	
Soto Garrafa, Jose Luis	99-2229-1-33-7	Bäverbäcksgränd 68	12462	Huvudägare	
Gebekova, Kistaman	99-2229-1-34-6	Bäverbäcksgränd 68	12462	Huvudägare	
Vilches, Magnolia	99-2229-1-35-9	Bäverbäcksgränd 68	12462	Huvudägare	
Vilches, Eduardo	99-2229-1-35-9	Bäverbäcksgränd 68	12462	Samägare	
Contreras, Sebastian	99-2229-1-36-10	Bäverbäcksgränd 68	12462	Huvudägare	
Dadashzade, Lena	99-2229-1-37-9	Bäverbäcksgränd 68	12462	Huvudägare	

Namn	Lägenhet	Adress	Postnr	Ägartyp	Närvarande
Tagliano, Rosa	99-2229-1-38-4	Bäverbäcksgr 68	12462	Huvudägare	
Rekibi, Abdallah	99-2229-1-39-7	Bäverbäcksgränd 68	12462	Huvudägare	JA
Haiman, Vjekoslav	99-2229-1-40-2	Bäverbäcksgränd 68	12462	Huvudägare	
Haiman, Tosca	99-2229-1-40-2	Bäverbäcksgränd 68	12462	Samägare	
Colak, Aleksandar	99-2229-1-41-6	Bäverbäcksgränd 70	12462	Huvudägare	
Säinas, Linda	99-2229-1-41-6	Bäverbäcksgränd 70	12462	Samägare	
Backgård, Lena	99-2229-1-42-6	Bäverbäcksgränd 70	12462	Huvudägare	
Heed, Christina	99-2229-1-43-4	Bäverbäcksgr 70	12462	Huvudägare	JA
Muratovic, Amir	99-2229-1-44-4	Bäverbäcksgränd 70	12462	Huvudägare	
Ćirkic, Amela	99-2229-1-44-4	Bäverbäcksgränd 70	12462	Samägare	
Linnett, Gerald	99-2229-1-45-8	Bäverbäcksgränd 70	12462	Huvudägare	
Bolin, Daniel	99-2229-1-46-8	Bäverbäcksgränd 70	12462	Huvudägare	
Persson, Sara	99-2229-1-46-8	Bäverbäcksgränd 70	12462	Samägare	
Torres Torres, Guillermo	99-2229-1-47-7	Bäverbäcksgränd 70	12462	Huvudägare	
Morales Rivas, Maria	99-2229-1-47-7	Bäverbäcksgränd 70	12462	Samägare	
Thorselius, Sven	99-2229-1-48-1	Bäverbäcksgr 70 4tr	12462	Huvudägare	
Hu, Shuxia	99-2229-1-49-8	Bäverbäcksgränd 72	12462	Huvudägare	
Pååg, Göran	99-2229-1-50-3	Bäverbäcksgränd 72	12462	Huvudägare	
Ivanova, Julia	99-2229-1-51-4	Bäverbäcksgränd 72	12462	Huvudägare	
Cavedoni, Lennart	99-2229-1-52-5	Bäverbäcksgränd 72	12462	Huvudägare	
Herbert, Stanley	99-2229-1-53-7	Bäverbäcksgränd 72	12462	Huvudägare	
Johansson, Tobias	99-2229-1-54-5	Bäverbäcksgränd 72	12462	Huvudägare	
Bergman, Kjell	99-2229-1-55-2	Bäverbäcksgränd 72	12462	Huvudägare	
Lemessov, Valeri	99-2229-1-56-5	Bäverbäcksgränd 74	12462	Huvudägare	
Lemessova, Elena	99-2229-1-56-5	Bäverbäcksgränd 74	12462	Samägare	
Westerlund, Ann	99-2229-1-57-4	Bäverbäcksgränd 76	12462	Huvudägare	JA
Kodu, Jonne	99-2229-1-58-3	Bäverbäcksgränd 78	12462	Huvudägare	
Kodu, Inga	99-2229-1-58-3	Bäverbäcksgränd 78	12462	Samägare	
Krauklis, Daniel	99-2229-1-59-4	Bäverbäcksgränd 78	12462	Huvudägare	
Kampatan, Bangon	99-2229-1-60-5	Bäverbäcksgränd 78	12462	Huvudägare	
Arngireev, Arsen	99-2229-1-61-8	Bäverbäcksgränd 78	12462	Huvudägare	
Öhman, Kjell	99-2229-1-62-6	Bäverbäcksgränd 78	12462	Huvudägare	
Arslan, Cihan	99-2229-1-63-10	Bäverbäcksgränd 78	12462	Huvudägare	
Arslan, Gonca	99-2229-1-63-10	Bäverbäcksgränd 78	12462	Samägare	
Carrington, Denice	99-2229-1-64-9	Bäverbäcksgränd 78	12462	Huvudägare	
Andersson, Linus	99-2229-1-65-5	Bäverbäcksgränd 80	12462	Huvudägare	
Hellberg, Therese Margare	99-2229-1-65-5	Bäverbäcksgränd 80	12462	Samägare	
Belov, Maksim	99-2229-1-66-10	Bäverbäcksgränd 82	12462	Huvudägare	
Nossoreva, Svetlana	99-2229-1-66-10	Bäverbäcksgränd 82	12462	Samägare	
Borud, Daniel	99-2229-1-67-3	Bäverbäcksgränd 84 L	12462	Huvudägare	
Kellerman, Fanny	99-2229-1-68-3	Bäverbäcksgränd 84	12462	Huvudägare	
Kellerman, Hans	99-2229-1-68-3	Egnahemsvägen 25	14138	Samägare	
Durakovic, Dzemia	99-2229-1-69-4	Bäverbäcksgränd 84	12462	Huvudägare	
Ghebremicael, Johannes	99-2229-1-70-2	Bäverbäcksgr 84	12462	Huvudägare	
Kahfai, Hiavbo Teka	99-2229-1-70-2	Bäverbäcksgr 84	12462	Samägare	
Hopfinger, Ludwika	99-2229-1-71-2	Bäverbäcksgränd 84 2tr	12462	Huvudägare	
Bach, Bozena	99-2229-1-72-4	Bäverbäcksgränd 84	12462	Huvudägare	
Szostak, Katarzyna	99-2229-1-73-4	Bäverbäcksgränd 84	12462	Huvudägare	
Karnehammar, Marianne	99-2229-1-74-3	Bäverbäcksgränd 84 6tr	12462	Huvudägare	JA

Exported 2014-11-27

TEKOLA
BJÖRN

2014-11-27 17:18

JA
JA

Styrelseförslag nr 1

ÄNDRING AV STADGAR FÖR HSB BRF SNÖSÄTRA

BAKGRUND

Föreningen antog nya stadgar för på stämmorna 2012-04-26 samt 2012-06-14. På grund av bl.a. ändringar i lag behöver nu våra stadgar ändras.

Ändring av lagrum

En förordning respektive en lag som omnämns i våra stadgar har upphört att gälla. Det gäller

- *förordning om ersättning för inkassokostnader* där bestämmelserna i förordningen har tagits in i *lag om ersättning för inkassokostnader*, och
- *lag om allmän försäkring* som upphört att gälla och bestämmelserna finns nu i *Socialförsäkringsbalken*.

Ändring behöver därför göras i § 11 och § 12.

Ändring av årsavgiftens syfte

Enligt nuvarande stadgar § 11 ska årsavgiften täcka föreningens kostnader såsom exempelvis avskrivningar. I och med de nya bestämmelserna om rak avskrivning, vilket för bl.a. vår förening innebär ökade kostnader, har det kommit ett rättsutlåtande som säger att en bostadsrättsförening får redovisa underskott under förutsättning att föreningen har ett kassaflöde som säkerställer den löpande verksamheten samt att det görs tillräckliga fonderingar för framtida underhåll.

Styrelsen förslår därför att stadgarnas § 11 ändras så att syftet med årsavgiften blir att årsavgiften ska ha en nivå som gör att föreningen har ett kassaflöde som säkerställer den löpande verksamheten samt att det görs tillräckliga fonderingar för framtida underhåll.

Ändring av beräkningsgrund för årsavgiften

Enligt nuvarande stadgar § 11 och § 27 ska årsavgiften beräknas i förhållande till lägenheternas insatser. Detta är en beräkningsgrund som är föråldrad och som därmed också är svårhanterlig. HSB's rekommendation är att använda andelstal som beräkningsgrund då detta ger en mer flexibel och lättare hantering av eventuella förändringar av beräkningsgrunden.

Styrelsen föreslår därför att stadgarnas § 11 och § 27 ändras så att årsavgiften beräknas i förhållande till lägenheternas andelstal och att respektive lägenhets nuvarande årsavgift i förhållande till totala årsavgiften utgör respektive lägenhets andelstal. I och med detta innebär det ingen förändring av nuvarande månadsavgifter.

Höjd avgift för överlåtelse- och pantsättningsavgift

Enligt nuvarande stadgar § 12 har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift på 2,5 % av ett prisbasbelopp samt en pantsättningsavgift på en procent av ett prisbasbelopp. Föreningens kostnad vid överlåtelse och pantsättning motsvarar dessa belopp, dock med moms påslag på 25 % vilket belastar föreningens kassa.

Styrelsen föreslår därför att stadgarnas § 12 ändras så att föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift på 3,5 % av ett prisbasbelopp samt en pantsättningsavgift på 1,5 % av ett prisbasbelopp i syfte att få full kostnadstäckning.

Andrahandsupplåtelse

Lagstiftaren har föreslagit att en avgift för andrahandsupplåtelse ska få tas ut av den bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand. För att föreningen ska få ta ut avgiften ska det anges i stadgarna.

Lagstiftaren har vidare föreslagit att ändring ska göras i bostadsrättslagen beträffande vilka skäl en bostadsrättshavare behöver för att få tillstånd av hyresnämnden till en andrahandsupplåtelse. I dagsläget krävs att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl. Detta föreslås ändras till att det krävs skäl för andrahandsupplåtelsen.

Lagändringen kan komma att innebära mer arbete för styrelser i bostadsrättsföreningar och möjligheten till att ta ut en avgift har därför införts. Det finns därför anledning att i HSB införa möjlighet för de bostadsrättsföreningar som så önskar att ta ut en sådan avgift.

Vidare har lagstiftaren föreslagit att det ska utgöra en förverkandegrund att inte betala avgiften för andrahandsupplåtelse.

Ändringar behöver då göras i HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar i § 12, § 40 och § 44. Lagändringen i bostadsrättslagen trädde ikraft 1 juli 2014.

Underhållsansvar för lägenhetens ytterdörr

Enligt nuvarande stadgar § 31 och § 32 ansvarar den boende för insida av ytterdörr, beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor, brevinkast, lås och nycklar. Dörren i övrigt ansvarar föreningen för.

Med denna bestämmelse blir det lätt vanskligt att reda ut gränsdragningar för underhåll av hela ytterdörren vid exempelvis byte av ytterdörr eller vid skadegörelse av ytterdörr.

Enligt de stadgar som föreningen hade fram till 2012-06-14 ansvarade den boende för hela ytterdörren med undantaget att föreningen ansvarar för målning av ytterdörrens utsida. Detta gjorde ansvarsförhållandena mycket enkla och raka.

Därför föreslår styrelsen att stadgarnas § 31 och § 32 ändras så att den boende ansvarar för hela ytterdörren med undantaget att föreningen ansvarar för målning av ytterdörrens utsida.

Investeringar

En investering i en bostadsrättsförening kan vara till lika stor nytta för alla medlemmar oavsett lägenhetens andelstal. Ur ett likabehandlingsperspektiv kan det då vara tillämpligt att denna investering bekostas av samtliga medlemmar med lika stort belopp oavsett lägenhetens andelstal.

Styrelsen föreslår därför ett tillägg i § 11 som möjliggör att föreningen kan ta ut lika belopp för alla lägenheter för investeringar som är till lika stor nytta för samtliga medlemmar då investeringen är beslutad av föreningens stämma.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

De ändringar som styrelsen föreslår för att stadgarna ska överensstämma med nu gällande lag, med genomförd lagändring i bostadsrättslagen samt med övriga föreslagna förändringar framgår av sammanställningen nedan. **Gulmarkerad kursiv text** är ny lydelse. **Gråmarkerad text** är borttagen text.

FÖRESLAGEN NY LYDELSE AV FÖRENINGENS STADGAR	NUVARANDE LYDELSE AV FÖRENINGENS STADGAR
<p>§ 11 Insats, andelstal och årsavgift</p> <p>Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.</p> <p>Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.</p> <p>Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på förenings-stämman gått med på beslutet.</p> <p>Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.</p> <p>Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.</p> <p>I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring samt lägenhetslarm kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet. Ersättning för investeringar som är till lika nytta för samtliga medlemmar och som stämman beslutat kan bestämmas till lika belopp per lägenhet.</p> <p>Föreningen har rätt att ta ut en förhöjd årsavgift för de lägenheter som efter upplåtelsen fått uteplatser. Avgiften ska motsvara den faktiska kostnaden för underhåll och byggnation.</p>	<p>§ 11 Insats och årsavgift</p> <p>Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Årsavgiften ska täcka driftskostnader, avskrivningar, övriga kapitalkostnader och andra kostnader. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.</p> <p>Insats för lägenhet beslutas av styrelsen.</p> <p>Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.</p> <p>Styrelsen beslutar om årsavgiften storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.</p> <p>I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring samt lägenhetslarm kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.</p> <p>Föreningen har rätt att ta ut en förhöjd årsavgift för de lägenheter som efter upplåtelsen fått uteplatser. Avgiften ska motsvara den faktiska kostnaden för underhåll och byggnation.</p>

<p>§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse</p> <p>Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.</p> <p>Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet.</p> <p>Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.</p> <p><i>Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.</i></p> <p>Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.</p>	<p>§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift</p> <p>Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet.</p> <p>Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst en procent av prisbasbeloppet.</p> <p>Prisbasbeloppet bestäms enligt lagen om allmän försäkring och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.</p> <p>Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.</p>
<p>§ 27 Fonder</p> <p>Yttre fond Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.</p> <p>Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.</p> <p>Inre fond Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.</p> <p>Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.</p> <p>Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.</p> <p>Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan andelstalet för lägenheten och samtliga andelstal för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.</p>	<p>§ 27 Fonder</p> <p>Yttre fond Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.</p> <p>Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.</p> <p>Inre fond Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.</p> <p>Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.</p> <p>Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.</p> <p>Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan insatsen för lägenheten och samtliga insatser för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.</p>

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,

<ol style="list-style-type: none">7. målning av radiatorer och värmeledningar,8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,11. eldstäder och braskaminer,12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,14. brandvarnare, samt15. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med. <p>Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.</p> <p>Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.</p> <p>Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.</p>	<ol style="list-style-type: none">8. målning av radiatorer och värmeledningar,9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,12. eldstäder och braskaminer,13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,15. brandvarnare, samt16. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med. <p>Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.</p> <p>Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.</p> <p>Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.</p>
--	---

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
5. i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
5. ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.

§ 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har **skäl** för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning. Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs 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 bostadsrättsföreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§ 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har **beaktansvärda skäl** för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning. Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs 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 bostadsrättsföreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§ 44 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande;

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

§ 44 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande;

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. Dröjsmål med årsavgift
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,

.....
Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift **eller avgift för andrahandsupplåtelse**, och har bostadsrättsföreningen 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
 - a) bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala **avgiften** inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.
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 **avgiften** inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala **avgiften** inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och **avgiften** 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 **avgiften**, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren 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.

.....

.....
Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har bostadsrättsföreningen 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
 - a) bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala **årsavgiften** inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.
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 bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala **årsavgiften** inom den tid som anges i första stycket 1 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**, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren 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.

.....

STYRELSEN FÖRESLÅR STÄMMAN ATT BESLUTA:

att godkänna ändringar i föreningens stadgar i

§ 11 såvitt avser ändrat lagrum

§ 12 såvitt avser ändrat lagrum

§ 11 såvitt avser årsavgiftens syfte

§ 11 såvitt avser ändring från insats till andelstal

§ 27 såvitt avser ändring från insats till andelstal

§ 12 såvitt avser ändrad avgift för överlåtelse- och pantsättningsavgift

§ 12 såvitt avser lagändring avseende andrahandsupplåtelse

§ 40 såvitt avser lagändring avseende andrahandsupplåtelse

§ 44 såvitt avser lagändring avseende andrahandsupplåtelse

§ 31 såvitt avser underhållsansvar för lägenhetens ytterdörr

§ 32 såvitt avser underhållsansvar för lägenhetens ytterdörr

§ 11 såvitt avser investeringar med lika nytta för alla medlemmar