

KALLELSE

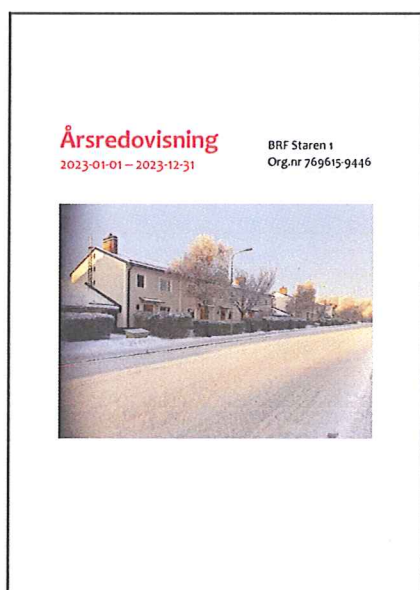
TILL FÖRENINGSTÄMMA

I

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 1

Måndagen den 22 april 2024 kl 19.00

Plats: Nälsta Gård, Rättar Vigs väg 95



Dagordningen och övriga dokument för stämman finner du på efterföljande sidor. På årets stämma ska vi rösta om att godkänna ett nytt förslag till stadgar. Anledningen är ny lagstiftning som stadgarna behöver anpassas till. Stadgarna ska godkännas på två efter varandra följande stämmor varav detta är första gången. Årsredovisningen och förslag till nya stadgar finns att ladda ned från www.staren1.se. Om du vill ha årsredovisningen utskriven så kan du skicka ett email till info@staren1.se så ser vi till att du får den i din brevlåda. Vi hoppas du ska finna årets stämma intressant och givande. Vi

ser fram mot att se dig som medlem och ”delägare” i föreningen på årets stämma.

Välkomna

Styrelsen Brf Staren 1

KALLELSE

till föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Staren 1

Tid: Måndag den 22 april 2024, klockan 19.00

Plats: Nälsta Gård, Rättar Vigs väg 95

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsen årsredovisning och förvaltningsberättelse.
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna för 2024
14. Beslut om antalet ledamöter att ingå i styrelsen.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och revisorssuppleant.
17. Val av valberedning.
18. Inkomna motioner och styrelsens propositioner
19. Förslag till uppdatering av stadgar för Brf Staren 1
20. Stämmans avslutande

Styrelsen förväntar sig att respektive bostadsrättsinnehavare

- a) Deltar i stämman
- b) Känner sitt ansvar för att föreningen ska kunna upprätthålla en god boendemiljö och en god boendekonomi

Årsredovisning

Med hänsyn till miljön har styrelsen bestämt att årsredovisningen inte ska tryckas och delas ut i pappersform. Denna finns att ladda hem från föreningens hemsida

<https://www.staren1.se>.

För den som önskar papperskopia går det bra att beställa en per email info@staren1.se.

Vällingby 2024-03-24

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 1 / STYRELSEN

INSTRUKTIONER !

För att få rösta på stämman krävs enligt föreningens stadgar att en medlem är personligen närvarande eller företräds med hjälp av fullmakt. Vid förhinder kan respektive medlem lämna fullmakt till ombud. Fullmaktsblankett finns bifogat till denna kallelse. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.

Motion till Årsstämma i Brf Staren 1, 22 april 2024

Inlämnad av Hanna Hessling, lgh 153

Inköp och installation av hjärtstartare

Varje år drabbas 10 000 personer av plötsligt hjärtstopp utanför sjukhus, men knappt 1 000 av dem överlever enligt Hjärt- och lungfonden. Personer av alla åldrar kan drabbas och en chans att öka överlevnaden är att snabbt kunna påbörja hjärt och lungräddning.

Idag är det vanligt förekommande att BRFer och hyreshus har hjärtstartare i gemensamma utrymmen. En hjärtstartare kostar mellan 15000 och 20000 SEK i inköps-, installations- och underhållskostnad. De har en väldigt låg risk att bli stulna eller förstörda och skulle det mot förmodan hända så täcker ofta försäkringarna det.

Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att köpa in och se till att en hjärtstartare sätts upp i tvättstugan, dit alla boende har tillgång samt informerar boende i Brf Staren 1 när det är gjort. Detta ska ske under 2024.

Vällingby 2024-02-18

Hanna Hessling

Svar på motion inlämnad av Hanna Hessling, Starbovägen 39

Styrelsen har att ta ställning till motioner som framförallt är av gemensamt intresse för medlemmarna i föreningen.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemöte 2024-03-04.

Motionären har i motionen föreslaget att föreningens under 2024 ska införskaffa en hjärtstartare att placera i tvättstugan.

Styrelsen har gått igenom och undersökt förutsättningarna för motionärens yrkande med följande analys:

Att närhet till en hjärtstartare i samband med akut hjärtsvikt och hjärtstillestånd för att rädda liv är odiskutabelt livsviktigt. Enligt hjärtstartregistret finns endast en hjärtstartare i föreningens närhet och det vid Nälstabadet, dock med kraftigt begränsad tillgänglighet på grund av badets öppettider. Det är inte känt ifall det finns hjärtstartare i Nälstaskolan eller Micasas trygghetsboende på Starbovägen.

I samband med sjukdomstillstånd som kräver hjärtstartshjälp ska man larma via 112 som då utfärdar ett så kallat SALSAlarm. SALSA står för "Saving lives in Stockholm Area" och syftar till ökad överlevnad vid hjärtstopp utanför sjukhus genom tidig användning av defibrillator.

Salsa innebär att 112 inte bara larmar ambulans vid hjärtstopp utan även brandkår och de polis- och taxibilar i Stockholms som har hjärtstartare. Föreningens närhet till Vällingby brandstation, polis och relativt nära till ambulansgaraget i Rissne gör att möjligheten till snabb hjälp finns, vilket också har skett vid ett tillfälle för några år sedan. Det allra viktigast är att så många som möjligt behärskar HLR för att vara behjälplig vid akut hjärtstopp tills hjärtstartare är på plats.

En hjärtstartare kostar från drygt 20.000 kr. Utöver inköp behöver batteribyte göras efter ca fyra år. Batterikostnad är i dagsläget 2.000 kr till 5.000 kr beroende på modell och fabrikat. Efter eventuell användning ska elektroderna bytas till en kostnad om drygt 1.000 kr.

Föreningens ekonomi är för närvarande hårt ansträngd och kostnader som inte kan motiveras med risk för skada på fastighet och egendom eller inte är budgeterade bör inte beslutas. Styrelsen uppfattning är att kostnaden för en hjärtstartare inte kan bäras för närvarande.

Styrelsen anser att motionen är besvarad med ovanstående och föreslår stämman Att avslå motionärens förslag enligt ovanstående redovisning

Vällingby 2024-03-04

Bostadsrättsföreningen Staren 1
Styrelsen

Motion avseende utökad nyttjande rätt för boende i BRF Staren 1

Bakgrund

Idag har boende i BRF Staren 1 nyttjanderätt av föreningens gårdsmark som är otydligt definierad vilket skapar oklarheter i hur stor nyttjande rätten egentligen är. Nyttjanderättens storlek är idag lika bred som bostaden och sträcker sig ca 3 meter ut, vinkelrätt från husfasaden.

Den gårdsmark som föreningen idag besitter är till stor del outnyttjad och skapar ringa mervärde för de boende i föreningen. Genom att upplåta mer gårdsmark till de boende kan boende på sikt skapa mer attraktiva utemiljöer för sitt boende och gårdsmarken nyttjas på ett sätt som skapar mervärde.

Förslag

Jag föreslår:

- att Stämman uppdrar till styrelsen att upplåta tydligt definierade nyttjanderätter på baksidan av bostaden till de boende i föreningen. Storleken på nyttjanderätten föreslås vara lika bred som bostaden samt stäcka sig vinkelrätt ut från husfasaden som längst till tomtgräns dock maximalt 6 meter om tomtgräns är på ett avstånd som överskrider 6 meter.
- att Stämman beslutar om att de boende i föreningen på egen bekostnad får rätt att anlägga trall på hela nyttjanderätten så länge det inte försvårar för föreningen eller föreningens leverantörer för att genomföra underhåll, service eller reparationer av fastigheten eller till fastigheten tillhörande anslutningar.
- att Stämman beslutar att de boende i föreningen på egen bekostnad får anlägga planteringar för insynsskydd inom nyttjanderätten.

Motionär

Marko Joonas
Rättar Vigs väg 63
marko.joonas77@gmail.com
073-661 5795

Svar på motion inlämnad av Marko Joonas, Rättar Vigs väg 63

Styrelsen har tagit ställning till motioner som framförallt är av gemensamt intresse för medlemmarna i föreningen.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemöte 2024-03-18.

Motionären förslår

1. Att stämman uppdrar till styrelsen att upplåta tydligt definierade nyttjanderätter på baksidan av bostaden till de boende i föreningen. Storleken på nyttjanderätten föreslås vara lika bred som bostaden samt stäcka sig vinkelrätt ut från husfasaden som längst till tomtgräns dock maximalt 6 meter om tomtgräns är på ett avstånd som överskrider 6 meter.
21. Att stämman beslutar om att de boende i föreningen på egen bekostnad får rätt att anlägga trall på hela nyttjanderätten så länge det inte försvårar för föreningen eller föreningens leverantörer för att genomföra underhåll, service eller reparationer av fastigheten eller till fastigheten tillhörande anslutningar.
22. Att stämman beslutar att de boende i föreningen på egen bekostnad får anlägga planteringar för insynsskydd inom nyttjanderätten.

Styrelsen har undersökt förutsättningarna för en sådan utökning och redovisar nedan möjligheter och synpunkter.

Varje lägenhet i föreningen disponerar en uteplats genom så kallad benefik nyttjanderätt som inte är belagd med avgift eller arrende, d v s den är kostnadsfri. Storleken på nyttjanderätten framgår av bygglovsritningarna för respektive fastighet. Denna yta sköter den boende om och får också bebygga den i enlighet med riktlinjerna i föreningens handbok.

Marken utanför nyttjanderätten är s k gårdsmark, d v s allmän mark som sköts av föreningen.

För fastigheterna Festen 1 och Brudslöjan 1 (grå husen) sträcker sig nyttjanderätt 3 meter ut från huskroppen och begränsas i sidled av skärmvägg/carportvägg i enlighet med bygglovsritningar. Utanför 3 meter tar föreningens gårdsmark vid.

För Arvölet 1 och Brudhandsken 11 (gula husen) varierar storleken på dagens nyttjanderätt beroende på lägenhetens storlek och placering i byggnaden. Respektive uteplats storlek framgår av bygglovsritningen men kan enkelt förklaras med att den omfattar den ursprungliga plattbelagda ytan.

Utanför den ”plattbelagda” ytan tar föreningens gårdsmark vid. I direkt anslutning till uteplatsen får en rabatt, för blommor och lägre växter, anläggas som sträcker sig 0,5 meter utanför uteplatsen. Denna sköts och underhålls av den boende. Föreningens gårdsmark i övrigt är inte tillåten att bebygga. På gårdsmark får inget heller planteras utan styrelsens godkännande.

De lägenhetsinnehavare som tar mark för att t ex bygga altaner som sträcker sig längre ut än nyttjanderättens mått från huskroppen tar därmed föreningens gårdsmark i besittning.

För att utöka nyttjanderätten, enligt motionären, upp till 6 meter måste, förutom den juridiska biten (se Lagrum nedan) ett antal parametrar beaktas:

- För husen på Rättar Vigs väg 33-77 och Starbovägen 2-40 finns borrhål, ledningar och kollektorbrunnar för bergvärme på gårdsmarken på altansidan av husen. För bergvärmeanläggningen innehar företaget Alight Alfa AB nyttjanderätt för mark och utrymmen som behövs för driften av anläggningen. Det är inte möjligt att upplåta samma gårdsmark med två nyttjanderätter. Möjligheten att utöka nyttjanderätten till 6 meter kommer därför att begränsas kraftigt för vissa av lägenheterna.
- För lägenheterna på Starbovägen 3-59 begränsas möjligheten att nyttja 6 meter för många lägenheter då tomtgränsen går betydligt närmare huskroppen än 6 meter. Observera att en del av befintlig gräsmatta och buskage är på kommunens mark.
- För lägenheterna på Rättar Vigs väg 2-12 begränsas utökad nyttjanderätt till 6 meter av gatan Rättar Vigs väg och busshållplats.
- För husen på Rättar Vigs väg 45-89 lutar marken från Starbovägen mer eller mindre varför trallgolv ut till 6 meter kan kräva schaktning för att golvhöjden inte ska bli för hög. Det finns även partier med berg i dagen.
- Plantering på eller i närheten av bergvärmeborrhål, ledningar och kollektorbrunnar kan på sikt orsaka skador på dessa genom rotinträngningar.

Lagrum

Styrelsen ska se till att regler efterföljs, och därmed bland annat se till att ingen byggnation eller plantering görs på föreningens gemensamma mark. Att förändra nyttjanderättens storlek innebär en väsentlig förändring i användningen av föreningens mark. Styrelsen äger inte befogenhet att utan stämmobeslut utöka eller förändra nyttjanderättens utsträckning på bekostnad av gårdsmark, eller på annat sätt upplåta gårdsmark.

Beslut som på detta sätt innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma (Bostadsrättslagen 9 kap. 15§ och 16§). För att göra en väsentlig förändring måste, på en stämma, 100% av medlemmarna godkänna förändringen alternativt 2/3 av de närvarande röstberättigade vid stämman samt därutöver hyresnämndens godkännande. Vägledande är också rättsfallet RH 2001:24.

Att beakta vid en ändring av uteplatsens nyttjanderätt

Andra nyttjanderätter har företrädare framför en eventuell ändring. Exempelvis kommer bergvärmens nyttjanderätt alltid ha företrädare. Detta innebär att det i vissa fall kommer innebära begränsningar i nyttjanderätten exempelvis avseende möjligheter att plantera, anlägga staket, grävningsarbeten etc. Föreningen måste alltid kunna beredas tillträde för underhåll och tillsyn där sådant krävs.

För ett antal lägenheter i föreningen kan i anspråkstagande av gårdsmark för utökad nyttjanderätt bli komplicerad eller omöjlig på grund av begränsad tillgång till gårdsmark i anslutning till bostadsrätten eller nyttjanderätt för bergvärme.

Föreningens gårdsmark på Festen 1 är dessutom begränsad av tomtgränsen, som inte överensstämmer med de häckar som idag avslutar gräsmattan. Enligt tomtkartan är tomtgränsen utsatt till ungefär mitten på gräsmattan och i vissa fall ännu närmare husfasaden.

Att beakta vid ändring av nyttjanderätt

- Ytan på en eventuellt större nyttjanderätt kan variera beroende på yttre förutsättningar som föreningen inte råder över, exemplet tomtgränser. Detta medför att nyttjanderätterna kan variera i storlek och form beroende på lägenhetens placering. Detta kan strida mot likabehandlingsprincipen.
- En bostadsrätts värde kan påverkas av hur stor nyttjanderätten är som hör till bostaden. De lägenheter som inte kan omfattas av 6 meters nyttjanderätt får en orättvis värdering.
- De gemensamma gårdsytorna minskas, vilket påverkar boendes tillgång till mark för nyttjande. Förr vissa lägenheter innebär detta mycket kraftiga begränsningar.
- Områdets karaktär påverkas genom boendes frihet att göra det man vill på nya ytan. Likaså finns risk för planteringar och odlingar som inte harmoniserar med övrig vegetation.
- Avskiljning mellan lägenheternas nuvarande nyttjanderätt sker med skärmväggar som sträcker sig ca 3 meter ut. Om uteplatsen sträcker sig längre ut kommer det att bli insyn från/till grannarna. Begränsning i insyn är i många fall inte möjligt på grund av naturliga hinder eller begränsas av bergvärmesystemet.
- Föreningens trädgårdsskötsel, såsom gräsklippning, beskärningar, ogräsrensning etc blir komplicerad p g a nyttjanderätternas olika storlekar och svårigheter att komma fram med t ex klippaggregat.

Sammanfattning

Då styrelsen inte har mandat att fatta beslut om förändring av nyttjanderätterna i föreningen krävs ett stämmobeslut enligt ovan. Då frågan om utökad nyttjanderätt är komplex och innehåller många begränsningar är styrelsens uppfattning att det inte finns anledning till utökad nyttjanderätt då det förutom praktiska skäl finns risk för att det strider mot likabehandlingsprincipen och därmed indirekt påverkar bostadsrätternas värde olika, påverkar områdets karaktär, grannars upplevelse, önskemål och förväntningar på sitt boende.

Styrelsen anser att motionen är besvarad med ovanstående och föreslår stämman
Att i sin helhet avslå motionärens förslag enligt ovanstående redovisning

Vällingby 2024-03-18

Bostadsrättsföreningen Staren 1
Styrelsen

Motion avseende tillsättande av arbetsgrupp för utredning av förutsättningarna för utökade nyttjanderätter för boende i BRF Staren 1

Staren 1 Vällingby – 2023-03-17

Bakgrund

De regler som idag gäller i BRF Staren 1 avseende de enskilda bostadsrätternas nyttjanderätt till delar av den gemensamma gårdsmarken uppfattas av många medlemmar som otydliga. Dels varierar de mellan olika hustyper dels refereras det till parametrar som antal plattrader etc vilket på grund av de förändringar som i vissa fall har gjorts över åren kan variera mellan olika bostäder.

Betydande delar av gårdsmarken är idag dåligt utnyttjad alternativt avgränsad på ett sådant sätt att allmänt nyttjande i praktiken är omöjligt. Detta medför att enskilt avgränsade tomter underhålls på samtliga medlemmars bekostnad utan att majoriteten har möjlighet att nyttja dessa ytor.

Mot denna bakgrund bör en grundläggande och förutsättningslös översyn göras av möjligheterna att betydligt utöka de enskilda nyttjanderätterna.

Förslag

Jag föreslår:

- att Stämman uppdrar till styrelsen att tillsätta en arbetsgrupp på förslagsvis 3-5 medlemmar som åtar sig att genomföra en utredning av hur/om en utökad nyttjanderätt skulle kunna införas
- att arbetsgruppen får i uppdrag att, om så visar sig möjligt, utarbeta ett förslag till utökade nyttjanderätter där samtliga bostadsrätter/tomttypen täcks in
- att arbetsgruppen ska täcka in frågeställningar såsom, säkerställande av juridiska aspekter, föreningsgemensamma installationer (rördragningar och dyligt), eventuella begränsningar i altandäckens storlek relativt nyttjanderätternas, eventuell påverkan på avgifterna, underhållsansvaret (omfattning och begränsningar), m.m.
- att medel avsätts för en begränsad juridisk konsultation, förslagsvis maximalt 2-4 timmar, för arbetsgruppen att nyttja om behov föreligger.

Motionär

Mats Voxlin
Starbovägen 38
mats@voxlin.se
07-774 54 58

Svar på motion inlämnad av Mats Voxlin, Starbovägen 38

Styrelsen har att ta ställning till motioner som framförallt är av gemensamt intresse för medlemmarna i föreningen.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemöte 2024-03-18.

Motionären förslår

1. att Stämman uppdrar till styrelsen att tillsätta en arbetsgrupp på förslagsvis 3-5 medlemmar som åtar sig att genomföra en utredning av hur/om en utökad nyttjanderätt skulle kunna införas - att arbetsgruppen får i uppdrag att, om så visar sig möjligt, utarbeta ett förslag till utökade nyttjanderätter där samtliga bostadsrätter/tomttypen täcks in
23. att arbetsgruppen ska täcka in frågeställningar såsom, säkerställande av juridiska aspekter, föreningsgemensamma installationer (rördragningar och dyligt), eventuella begränsningar i altandäckens storlek relativt nyttjanderätternas, eventuell påverkan på avgifterna, underhållsansvaret (omfattning och begränsningar), m.m.
24. att medel avsätts för en begränsad juridisk konsultation, förslagsvis maximalt 2-4 timmar, för arbetsgruppen att nyttja om behov föreligger.

Styrelsen redovisar nedan bakgrund, det som gjorts och synpunkter.

Frågan om missnöjet med stora altangolv har påtalats av flera boende, som varit missnöjda med ”sin gannes bygge”, till styrelsen under de senaste åren. Styrelsen har konstaterat att flera altangolv inte överensstämde med anvisningarna i föreningens Handbok. Inför den fasadrenovering som planerades informerades de ”klagande” om att samtliga golv behövde demonteras inför resning av

byggnadsställningar. På den extra stämman, 2021-11-29, där beslut om fasadrenoveringen togs, informerades det också om "Altangolv som återställs liksom nya altangolv måste uppfylla föreningens villkor och anvisningar avseende höjd och storlek". Det delades dessutom ut ett särskild avisering 2022-10-11 kring återställande av mark och uteplatser där det specifikt hänvisades till föreningens Handbok beträffande byggnation av altangolv. Många golv återställdes och byggdes enligt regelverket men flera återställdes och nybyggdes utan att överensstämna med regelverket.

Alla aviseringar som gjorts i samband med fasadrenoveringen har också löpande publicerats på föreningens hemsida.

Styrelsen har under hösten 2023 utrett de praktiska, tekniska och de juridiska förhållandena kring utökad nyttjanderätt. Styrelsen beslöt att köpa konsultstöd i den juridiska delen. För de juridiska frågorna har därför fastighetsjurist Lotta Åhlén på Nabo bistått styrelsen. Lotta Åhlén har tidigare, under sin tid som fastighetsjurist hos Fastighetsägarna Service AB, bistått föreningen i en tidigare rättstvist, i både tingsrätt och hovrätt, kring lägenheternas nyttjanderätt till uteplats. Lotta Åhlén har därmed varit mycket väl insatt i föreningens förhållande och juridik kring nyttjanderätterna.

För de praktiska och tekniska förhållandena har styrelsen utrett detta med hjälp okulär besiktning, tomtkartor, Alight Alfa ABs nyttjanderättsavtal kring bergvärmeanläggningen, fastighetsritningar, bygglovhandlingar m.m.

Resultatet av styrelsens utredning presenterades i ett särskilt informationsblad i början av november 2023 till samtliga lägenheter.

Utredningens resultat

Utredningen visar sammanfattningsvis nedanstående punkter kring praktiska och tekniska aspekter

- För husen på Rättar Vigs väg 33-77 och Starbovägen 2-40 finns borrhål, ledningar och kollektorbrunnar för bergvärme på gårdsmarken på altansidan av husen. För bergvärmeanläggningen innehar företaget Alight nyttjanderätt för mark och utrymmen som behövs för driften av anläggningen. Det är inte möjligt att upplåta samma gårdsmark med två nyttjanderätter. Möjligheten att utöka nyttjanderätten kommer därför att begränsas kraftigt för vissa av lägenheterna.
- För lägenheterna på Starbovägen 3-59, begränsas möjligheten till utökad nyttjanderätt för många lägenheter då tomtgränsen går så nära huskroppen att utrymme inte finns eller att hinder uppstår. Enligt tomtkartan är tomtgränsen utsatt till ungefär mitten på gräsmattan och i vissa fall ännu närmare husfasaden.
- För lägenheterna på Rättar Vigs väg 2-12 begränsas utökad nyttjanderätt av gatan Rättar Vigs väg och busshållplats.
- För husen på Rättar Vigs väg 45-89 lutar marken från Starbovägen mer eller mindre varför ett större trallgolv kan kräva schaktning för att golvhöjden inte ska bli för hög. Det finns även partier med berg i dagen.
- Plantering på eller i närheten av bergvärmeborrhål, ledningar och kollektorbrunnar kan på sikt orsaka skador på dessa genom rotinrängningar.

Utredningen visar att nedanstående juridiska slutsats gäller

Styrelsen ska se till att regler efterföljs, och därmed bland annat se till att ingen byggnation eller plantering görs på föreningens gemensamma mark. Att förändra nyttjanderättens storlek innebär en väsentlig förändring i användningen av föreningens mark. Styrelsen äger inte befogenhet att utan stämmobeslut utöka eller förändra nyttjanderättens utsträckning på bekostnad av gårdsmark, eller på annat sätt upplåta gårdsmark.

Beslut som på detta sätt innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma (Bostadsrättslagen 9 kap. 15§ och 16§). För att göra en väsentlig förändring måste, på en stämma, 100% av medlemmarna godkänna förändringen alternativt 2/3 av de

närvarande röstberättigade vid stämman samt därutöver hyresnämndens godkännande. Vägledande är också rättsfallet RH 2001:24.

Andra nyttjanderätter har företräde framför en eventuell ändring. Exempelvis kommer bergvärmens nyttjanderätt alltid ha företräde. Detta innebär att det i vissa fall kommer innebära begränsningar i nyttjanderätten exempelvis avseende möjligheter att plantera, anlägga staket, grävningsarbeten etc. Föreningen måste alltid kunna beredas tillträde för underhåll och tillsyn där sådant krävs.

För ett antal lägenheter i föreningen kan i anspråkstagande av gårdsmark för utökad nyttjanderätt bli komplicerad eller omöjlig på grund av begränsad tillgång till gårdsmark i anslutning till bostadsrätten eller nyttjanderätt för bergvärme.

Att beakta vid ändring av nyttjanderätt

- Ytan på en eventuellt större nyttjanderätt kan variera beroende på yttre förutsättningar som föreningen inte råder över, exemplet tomtgränser. Detta medför att nyttjanderätterna kan variera i storlek och form beroende på lägenhetens placering. Detta kan strida mot likabehandlingsprincipen.
- En bostadsrätts värde kan påverkas av hur stor nyttjanderätten är, som hör till bostaden. De lägenheter som inte kan omfattas fullvärdig nyttjanderätt får en orättvis värdering.
- De gemensamma gårdsytorna minskas, vilket påverkar boendes tillgång till mark för nyttjande. Förr vissa lägenheter innebär detta mycket kraftiga begränsningar.
- Områdets karaktär påverkas genom boendes frihet att göra det man vill på nya ytan. Likaså finns risk för planteringar och odlingar som inte harmoniserar med övrig vegetation.
- Avskiljning mellan lägenheternas nuvarande nyttjanderätt sker med skärmväggar som sträcker sig ca 3 meter ut. Om uteplatsen sträcker sig längre ut kommer det att bli insyn från/till grannarna. Insynsfrågan har framstått som en mycket stor och viktig fråga för många boende varför hänsyn till insynsrisik måste starkt beaktas. Begränsning i insyn är i många fall inte möjligt på grund av naturliga hinder eller begränsas av bergvärmesystemet.
- Föreningens trädgårdsskötsel, såsom gräsklippning, beskärningar, ogräsrensning etc blir komplicerad p g a nyttjanderätternas olika storlekar och svårigheter att komma fram med t ex klippaggregat.

Sammanfattning

Ovanstående redogörelse visar att den utredning som gjorts är gedigen och ordentligt utförd och, till så gott som alla delar, motsvarar det som motionären efterfrågar i sin motion. Utredningen har också tittat på andra upplåtelseformer såsom nyttjanderätt mot avgift, arrende etc., men har starkt avrått att ändra nuvarande nyttjanderättsform av fastighetsjurist Lotta Åhlén m fl.

Styrelsens uppfattning är att då utredningen som redovisats ovan besvarar motionärens förslag och föreslår stämman

Att i sin helhet avslå motionärens förslag enligt ovanstående redovisning

Vällingby 2024-03-18

Bostadsrättsföreningen Staren 1
Styrelsen

Valberedningens förslag till punkterna 13, 14, 15 och 16 på dagordningen

Punkt 13

Valberedningen föreslår enligt tidigare stämmobeslut att arvodet till styrelsen fastställs till 114.000 kr exklusive sociala avgifter, att uppräknas med KPI (basår 2018), att fördelas inom styrelsen efter styrelsens beslut.

Revisorerna ersätts enligt löpande räkning.

Punkt 14

Valberedningen föreslår att styrelsen består av sex ordinarie ledamöter och tre suppleanter.

Punkt 15

Valberedningen föreslår följande styrelse och suppleanter.

Ordinarie ledamöter:

Per Bergek Boström, Starbovägen 30, 1 år kvar

Mats Voxlin, Starbovägen 38, 1 år kvar

Alexandra Jaccopucci, Starbovägen 17, fyllnadsval 1 år

Hanna Hessling, Starbovägen 39, nyval 2 år

Henrik Valtersson, Starbovägen 15, nyval 2 år

Jesper Åström, Starbovägen 9, nyval 2 år

Suppleanter:

Hans-Ove Fritz, Rättar Vigs väg 69, omval 2 år

Joen Rey, Rättar Vigs väg 89, omval 2 år

Victor Blomdahl, Starbovägen 57, 1 år kvar

Punkt 16

Valberedningen föreslår följande revisorer:

Ola Trané, Borevision AB, ordinarie

Jörgen Götehed, Borevision AB, suppleant

Vällingby 2024-03-15

Sara Edholm

Sara Holfve

F U L L M A K T

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

Stockholm den _____

namnunderskrift

namnförtydligande

lägenhetsnummer

Ombud behöver inte fyllas i.

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

Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Fullmakten måste dateras och är giltig ett år från datering.

Stadgar för bostadsrättsföreningen Staren 1

Organisationsnr: 769615-9446

§ 1 – Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Staren 1

§ 2 - Ändamål och verksamhet

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

§ 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 förvärvat 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.

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 stämmeordförandens 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.

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

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

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

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

§ 10 - Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt

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

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

Om revisorena 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 överlåts 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 uppmåna dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvsskifte 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 överlåtelsern avser samt ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsern 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 avvikelser 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 föredningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

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

§ 16 - Övriga avgifter

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

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

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

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

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

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

§ 17 - Underhåll

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

§ 18 - Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen

underhållsplan enligt § 17. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 19 – Förverkandeledningar

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts 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 sådan näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, som är brottslig eller

där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

11. Om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 21

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket punkterna 3, 4 eller 7-9 får inte ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål vidtar rättelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad. Är det fråga om särskild allvarlig störning i boendet gäller vad som sägs i första stycket punkten 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 13.

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.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

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

Till lägenheten hör bland annat:

- ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandlingen som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
- Icke bärande innerväggar, stuckatur
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledningar till denna inredning.
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på dessa
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tättningslister, lås inklusive nycklar m.m.; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens

yterdörr eller fönsterdörr (altandörr, balkongdörr) skall styrelsens godkännande inhämtas.

- Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tättningslister 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 betjäna 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, eller utför åtgärd i strid med § 21 så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpas bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättsföreningens styrelse äger rätt att besluta att bostadsrättshavare ska teckna tillägg till sin hemförsäkring, s k 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 få åta 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
- installation eller ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- installation eller ändring av anordning för ventilation
- installation eller ändring av eldstad eller röckanal, eller annan påverkan på brandskyddet
- någon 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. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan, För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

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.