



## **Styrelsens proposition 2/2016**

### **Stadgeändring**

#### **Bakgrund:**

Styrelsen har under det senaste året haft en arbetsgrupp som arbetat med ett förslag till stadgeändring. Vi har haft de stadgar vi nu har sedan bostadsrättsföreningen bildades, och vi ser flera viktiga skäl till att uppdatera dem.

Det första skälet är att såväl Lagen om ekonomiska föreningar som Bostadsrättslagen har förändrats sedan våra stadgar antogs. Flera nya lagregler har tillkommit, vad gäller exempelvis nya kallelsetider för stämma och regler runt andrahandsupplåtelse mm. Exempelvis finns enligt nya versionen idag en möjlighet att införa avgift för andrahandsuthyrning, något som våra nuvarande stadgar inte tillåter.

Det andra skälet är att våra nuvarande stadgar är rena mönsterstadgar med endast mycket små anpassningar till vår förening och våra fastigheter. Det betyder att vi exempelvis reglerar vem som har ansvar för rökgångarna och eldstäderna i huset, trots att husen inte är byggda med någondera. Även i formalia skiljer det sätt vi i praktiken arbetar på mot mönsterstadgarna, bland annat vad gäller val av rösträknare. Ytterligare regler i mönsterstadgarna som inte berör oss avser exempelvis altaner, garage och uteplatser upplåtna med bostadsrätt, eller specialregler för nya föreningar som ännu inte köpt byggnad.

Det tredje skälet är att göra stadgarna tydligare och enklare att förstå.

Styrelsens arbetsgrupp har i sitt arbete utgått från Bostadsrätternas nuvarande mönsterstadgar. Vi har därefter noggrant gått igenom ovan nämnda avvikelser mot mönsterstadgarna och plockat in dem i vårt förslag. Ändringarna har skett i samråd med Peder Halling från Bostadsrätterna, som också varit med och utformat mönsterstadgarna. Vi har också noggrant gått igenom de ansvarslistor för bostadsrättshavare som finns i §35, för att säkerställa att de är lämpliga för våra hus. Vi har dessutom på inrådan från vår revisor Anders Slättås bytt från vår nuvarande reglering av underhållsplanering (yttre fond) till att istället införa ett krav på att styrelsen jobbar med en tydlig underhållsplan. Slutligen har vi också gått igenom stadgarna språkligt för att göra de så enkla att förstå som möjligt.



Efter att vi tagit fram förslaget har vi genomfört ett medlemsmöte den 17 oktober, där också Peder Halling från Bostadsrätterna deltagit, för genomgång av det förslag styrelsen arbetat med och ge möjlighet för boende att komma med ytterligare förslag på kompletteringar och ändringar. Några ytterligare förslag på kompletteringar eller ändringar har efter det mötet inte inkommit från medlemmarna.

### **Styrelsens förslag till stämman:**

Att anta styrelsens bilagda förslag till nya stadgar

2016-10-28

Styrelsen

Brf Hagalunden



## Förslag till stadgar för BRF Hagalunden vid extrastämma 2016-11-15

Om föreningen .....	2	§30 Styrelsens åligganden .....	8
§1 Namn, säte och ändamål .....	2	§31 Utdrag ur lägenhetsförteckning .....	8
§2 Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt .....	2	§32 Räkenskapsår .....	8
§3 Medlemskapsprövning - juridisk person .....	2	§33 Revisor .....	8
§4 Medlemskapsprövning - fysisk person .....	2	§34 Revisionsberättelse .....	8
§5 Bosättningskrav .....	2	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter .....	8
§6 Andelsägande .....	3	§35 Bostadsrättshavarens ansvar .....	8
§7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift .....	3	§36 Särskilt om köksfläkt, ventilations- och värmesystem .....	9
§8 Årsavgiftens beräkning .....	3	§37 Ytterligare installationer .....	10
§9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse .....	3	§38 Brand- och vattenledningsskador .....	10
§10 Övriga avgifter .....	3	§39 Balkong, altan och takterrass .....	10
§11 Dröjsmål med betalning .....	3	§40 Felanmälan .....	10
Föreningsstämma .....	4	§41 Gemensam upprustning .....	10
§12 Föreningsstämma .....	4	§42 Vanvård .....	10
§13 Motioner .....	4	§43 Övriga anordningar .....	10
§14 Extra föreningsstämma .....	4	§44 Förändring i lägenhet .....	11
§15 Dagordning .....	4	Användning av bostadsrätten .....	11
§16 Kallelse .....	5	§45 Användning av bostadsrätten .....	11
§17 Rösträtt .....	5	§46 Sundhet, ordning och gott skick .....	11
§18 Ombud och biträde .....	5	§47 Tillträdesrätt .....	11
§19 Röstning .....	6	§48 Andrahandsupplåtelse .....	12
§20 Jäv .....	6	§49 Inneboende .....	12
§21 Resultatdisposition .....	6	Förverkande .....	12
§22 Valberedning .....	6	§50 Förverkandegrunder .....	12
§23 Stämmans protokoll .....	6	§51 Hinder för förverkande .....	12
Styrelse och revision .....	7	§52 Ersättning vid uppsägning .....	13
§24 Styrelsens sammansättning .....	7	§53 Tvångsförsäljning .....	13
§25 Konstituering .....	7	§54 Meddelanden .....	13
§26 Styrelsens protokoll .....	7	§55 Framtida underhåll .....	13
§27 Beslutsförhet och röstning .....	7	§56 Utdelning, upplösning och likvidation .....	13
§28 Beslut i vissa frågor .....	7	§57 Tolkning .....	13
§29 Firmateckning .....	7	§58 Stadgeändring .....	14



## Om föreningen

### §1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Hagalunden. Styrelsen har sitt säte i Solna stad.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### §2 Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

### §3 Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

### §4 Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

### §5 Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.



## §6 Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

## §7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

## §8 Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkyllning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

## §9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättsinnehavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

## §10 Övriga avgifter

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

## §11 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut



dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

## Föreningsstämma

### §12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

### §13 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

### §14 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

### §15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare och minst två rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande



På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

### §16 Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämma. Kallelsen ska utfärdas genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Delägare med samma adress får kallas gemensamt. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

### §17 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### §18 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdet har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.





## §19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## §20 Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

## §21 Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## §22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode för styrelsen respektive revisorer att fördela sig emellan.

## §23 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.





## **Styrelse och revision**

### §24 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst fem och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

### §25 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

### §26 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### §27 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som de upptagits i protokollet från föreningsstämman, om inte annat framgår av arbetsordning beslutad av styrelsen.

### §28 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman.

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### §29 Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen i sin helhet - av tre namngivna styrelseledamöter som firmatecknare, varav minst två i förening.



### §30 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

### §31 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

### §32 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### §33 Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

### §34 Revisionsberättelse

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

## **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

### §35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:



- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till ytterdörr hörande handtag, gångjärn, tätningslist, brevinkast, ringklocka, nyckeltub samt lås inklusive nycklar; invändig målning av ytterdörren; motsvarande gäller för balkongdörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- rensning av avloppsledning som endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ledningar och uttag för telefon, kabel-tv, data i lägenheten.
- brandvarnare
- fönsterglas, beslag till fönster, invändig målning av fönsterkarm samt tätningslister

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporسلن
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- spiskåpa, kolfilterfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

### §36 Särskilt om köksfläkt, ventilations- och värmesystem

Föreningen svarar för gemensamma installationer och utrustning för värme och ventilation såsom radiatorer, termostater, ventilationsdon, spjäll, spiskåpa och köksfläkt.



Medlem får inte byta ut, ändra eller göra annat ingrepp i sådan utrustning utan styrelsens skriftliga tillstånd. I fråga om köksfläkt får inte annan fläkt än kolfilterfläkt eller särskilt godkänd spiskåpa användas.

### §37 Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

### §38 Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### §39 Balkong och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras, renhållning och snöskottning.

### §40 Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

### §41 Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### §42 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### §43 Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.



## §44 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan,
2. ingrepp i bärande konstruktion eller bärande innerväggar,
3. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten,
4. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Föreningen har rätt att kontrollera och besiktiga utförda arbeten. Bostadsrättsinnehavaren ska meddela styrelsen när ombyggnaden är klar.

## Användning av bostadsrätten

### §45 Användning av bostadsrätten

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 annan medlem i föreningen.

### §46 Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten förråd eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

### §47 Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen 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.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.



## §48 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

## §49 Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medför olägenhet för föreningen eller annan medlem.

## Förverkande

### §50 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillräde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

### §51 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse.



I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

### §52 Ersättning vid uppsägning

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

### §53 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

### §54 Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

### §55 Framtida underhåll

Styrelsen ska:

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
2. årligen budgetera i enlighet med underhållsplan för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen

### §56 Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

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

### §57 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.





## §58 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.



## **Styrelsens proposition 3/2016**

### **Gruppanslutning, individuell mätning och debitering av el**

#### **Bakgrund:**

Som del av stambytet har föreningen fått möjlighet att gruppansluta elen och genomföra individuell mätning och debitering (IMD) av el. Pris för denna option är ca. 2 200 000 kr inkl. moms för bland annat installation av alla mätare mm. Det skulle betyda att respektive lägenhetsinnehavares individuella elabonnemang efter hand sägs upp och el köps in gemensamt, för att därefter debiteras på ordinarie faktura tillsammans med månadsavgift eller hyra.

Föreningen har som storkund större möjlighet än enskilda boende att prispförhandla och man slipper dessutom fasta nätkostnader på enskilda abonnemang. Däremot har föreningen en annorlunda prismodell på sin nätanslutning (sk effekttaxa) än lägenhetsinnehavare, vilket gör att det rörliga el- och elöverföringspriset vintertid dagtid på vardagar kan bli något högre, men övrig tid är det betydligt lägre. I genomsnitt blir totalt rörligt elpris, inklusive överföringsavgifter, energiskatt, moms med mera, ungefär det samma som för boende.

Helhetseffekten blir en stor besparing för boende - de flesta lägenheter har en elkostnad som domineras stort av fasta kostnader. Genom att byta hantering minskar totala boendekostnaden för boende i föreningen väsentligt, vilket också höjer värdet på lägenheterna. Tillkommande kostnad för föreningen är begränsad, motsvarande ca 1% av nuvarande avgifter, och styrelsens bedömning är att det inte kommer leda till förändrade månadsavgifter. En mindre nackdel är att man inte längre själv kan välja vilken elleverantör eller typ av el man får i sin egen lägenhet, utan att föreningen gemensamt gör sådan upphandling.

#### Kostnader för föreningen med gruppanslutning och IMD, per lägenhet:

Avskrivning över 20 år för extra utgift elinstallation	246 kr/år
Kostnad för insamling av mätdata	ca 200 kr/år

Dessutom sparar föreningen in nätkostnaderna för expeditionen samt vakanta lägenheter och lokaler.



Besparingar för boende, per lägenhet:

Fast elnätskostnad	1 555 kr/år
Fast elhandelskostnad för el (för den som har Vattenfall)	300 kr/år
Rörlig elkostnad, snitt över året	ungefär samma

**Styrelsens förslag till stämman:**

- Att ge styrelsen i uppdrag att i samband med stambytet successivt införa gruppanslutning (kollektivt elinköp) med individuell mätning och debitering till boende inom föreningen.

2016-10-28

Styrelsen

Brf Hagalunden



## **Styrelsens proposition 4/2016**

### **Individuell mätning och debitering av varmvatten**

#### **Bakgrund:**

Som del av stambytet har föreningen fått möjlighet att införa individuell mätning och debitering (IMD) även av varmvatten. Optionspriset för att montera mätare i samtliga lägenheter är ca. 3.100.000 kr inkl. moms. Exakta beloppet beror något på tekniska förutsättningarna och teknikval. Införelse av individuell mätning och debitering av varmvatten skulle innebära att det inte längre är möjligt för vissa boende att använda stora mängder varmvatten på övriga medlemmars bekostnad. Det är brukligt att därför se minskningar av den totala varmvattenförbrukningen på ungefär 0-20% i samband med införande av individuell mätning och debitering av varmvatten. Generellt brukar det vara ett litet antal boende som drastiskt sticker ut med mycket hög förbrukning av varmvatten jämfört med övriga.

Vidare skulle individuell debitering av varmvatten minska den fasta delen av årsavgiften. Styrelsen bedömer att ca 3-6% av föreningens samtliga kostnader är relaterade till varmvatten. Om den fasta delen av årsavgiften minskar, ger det större möjligheter att påverka sin egen boendekostnad, vilket styrelsen förväntar sig kan bidra till att våra lägenhetspriser har chans att öka.

Bakgrunden till att många fastighetsägare idag har att ta ställning till individuell mätning av vatten och värme är EU:s energieffektiviseringsdirektiv. Direktivet anger bl.a. att alla fastighetsägare ska installera utrustning för individuell mätning och debitering av värme och varmvatten om det är kostnadseffektivt och tekniskt genomförbart. I praktiken så är det i de flesta fall endast lönsamt i samband med nyproduktion eller vid större underhållsåtgärder, t.ex. vid stambyte.

#### **Fördelar:**

Rättvisa medlemmar emellan, betalning efter förbrukning

Möjlighet att påverka sin egen boendekostnad genom eget beteende

Ger potentiellt utrymme för en sänkning av grundårsavgiften jämfört med annars



Miljöfördelar, energieffektivisering

Chans att ses som föregångsförening

Kvalificerar för ytterligare gröna lån hos SBAB

**Nackdelar:**

Utgifter för installation av mätare

Driftkostnader (underhållsarbete, mätabonnemang)

Osäker total effekt på driftekonomin, beror på storlek på beteendeförändringar främst hos storförbrukare.

**Styrelsens förslag till stämman:**

- Att ge styrelsen i uppdrag att fortsatt utreda möjligheten och kalkylen för individuell mätning och debitering av varmvatten.
- Att ge styrelsen mandatet att på egen hand ta ett beslut i samband med de fortsatta stambytesförberedelserna om att antingen införa eller inte införa individuell mätning och debitering av varmvatten.

2016-10-28

Styrelsen

Brf Hagalunden



## **Styrelsens proposition 5/2016**

### **Laddstolpar för el/hybridbil**

#### **Bakgrund:**

Styrelsen vill i samband med stambytet och de elarbeten som ingår i detta, tillskapa laddplatser för elbilar i garaget. Vi har säkerställt att elprojekteringen tillåter att laddplatser byggs ut i garaget framöver. Styrelsen bedömer utgiften därutöver för att bygga en laddplats till någonstans mellan 20 000 och 40 000 kr per plats, inklusive moms. Det är möjligt att få upp till 50% investeringsstöd från Naturvårdsverket inom Klimatklivet.

Tanken är att den som framöver vill hyra en laddplats får betala en högre hyreskostnad för parkeringsplatsen motsvarande avskrivningen för investeringen i laddstolpar samt extra underhållskostnader, och därutöver också kostnaden för använd el. Att skapa laddstolpar blir därmed ungefär kostnadsneutralt för föreningen, men innebär tydliga mjuka fördelar för såväl föreningen som bostadsrättshavare 1) det blir möjligt att äga en elbil och bo i vår förening 2) tydlig miljöimage för föreningen 3) vi ligger i framkant för föreningar i Solna

#### **Styrelsens förslag till stämman:**

- att bygga om lämpligt antal parkeringsplatser med laddstationer för el/hybridbil i samband med stambytet.
- att framgent i den takt som platserna blir uthyrda planera för ytterligare laddplatser.
- att ansöka till Naturvårdsverket för investeringsstöd inom Klimatklivet.

2016-10-28

Styrelsen

Brf Hagalunden



## **Styrelsens proposition 6/2016**

### **Utveckling av lägenheter mm**

#### **Bakgrund:**

##### **1. Nya lägenheter på vinden och i före detta lokaler**

Styrelsen har i samband med arbetena runt stambytet uppmärksammat möjligheten att tillskapa fler bostadsrättslägenheter i våra hus. Vi har påbörjat dels diskussioner om möjlighet att inreda fler lägenheter på vinden, dels möjlighet att omvandla nuvarande lokaler i bottenplan i port 18 och 24.

På vinden har styrelsen påbörjat arbete med att utreda möjlighet att inreda fler små lägenheter. Vi ser också en möjlighet att omvandla en idag tomställd kontorslokal i port 24 med små medel, då den redan är inredd motsvarande en lägenhet. Denna kontorslokal har en placering i huset som gör den mindre attraktiv på kontorsmarknaden. Även den f.d. bastun kan omvandlas till en lägenhet. Den måste i så fall inredas från grunden då den idag är helt utriven efter en vattenskada. Vad gäller diskussionen om framtida bastu är styrelsens inställning att den i så fall ska inrättas i källarplan t.ex. i någon av de gamla tvättstugorna. Slutligen finns idag en uthyrd lokal i entréplan port 18 som skulle kunna omvandlas till lägenhet då kontraktet upphör

Att utöka antalet lägenheter inom nuvarande byggnader innebär stora ekonomiska fördelar för föreningen:

- Att ytterligare insatser och upplåtelseavgifter betalas in till föreningen då lägenheter säljs till marknadspris.
- Att ytterligare årsavgifter betalas in löpande under kommande år.

Styrelsens bedömning är att försäljningspris med mycket stor marginal kommer att överskrida byggkostnaden för ytterligare lägenheter, likaså att utökade årsavgifter väl täcker ökade driftskostnader. I det stora hela alltså en för föreningen mycket lönsam åtgärd.





## 2. Utökning av befintliga lägenheter

Dessutom finns det troligen möjlighet för ganska många lägenheter, främst stora 3:or (79 kvm) att utöka lägenhetens hall genom att ta över en del av korridorsytan utanför ytterdörren eller andra angränsande utrymmen till lägenheten. Styrelsens ingångstanke är att det troligen är föreningen som ska stå för arbetet att flytta yttervägg och ev. ytterdörr, men att ytan ska upplåtas till den boende i oinrett skick, och att man alltså själv får stå för exempelvis golvläggning, tapetsering, nya garderober mm. Detta är ännu inte slutgiltigt fastlagt utan måste genomgå fortsatt utredning.

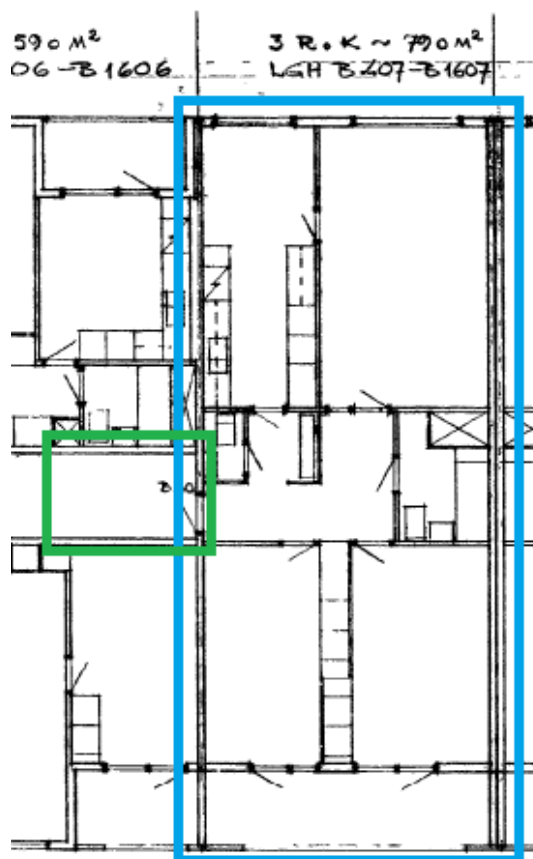
Beslut om prissättning kommer att fattas av en kommande stämma.

### **Att utöka respektive lägenhet innebär för den boende som väljer att utöka sin lägenhet:**

- Att man får en större lägenhetsyta. För boende i stor trea innebär det exempelvis en möjlighet till en större hall med betydligt mer och bättre ordnad förvaring jämfört med idag.
- Att man får betala en tillkommande insats och upplåtelseavgift för den ytterligare ytan.
- Att man får betala en något högre månadsavgift. För en utökning om 5 kvm handlar det med dagens avgiftsnivå om 247 kr/mån.
- Ett höjt värde på lägenheten, troligen överskridande utgifterna med marginal.

### **Att utöka respektive lägenhet innebär för föreningen som helhet:**

- Mindre korridorsyta, dvs potentiellt sänkta kostnader för trappstädning, underhåll av golv och väggar mm
- Inkomster från insats och upplåtelseavgift, som bör överstiga kostnaden för att bygga ny yttervägg och flytta ytterdörren.
- Intäkter från årsavgifter under kommande år för tillkommande ytor.
- Möjlighet att utöka samtliga berörda återlämnade hyreslägenheter innan de säljs som bostadsrätter till ett högre pris än de hade fått utan utökningen, och med motsvarande högre avgift.
- Attraktivare som BRF.



Till vänster: Illustration över förmodat möjlig utvidgning av stor trea (79 kvm) med yta från korridor. Befintlig lägenhet med balkong är markerat i blått och ungefärlig möjlig utvidgning (ca 5-7 kvm) är markerad med grönt.

För vissa av föreningens övriga lägenheter är det också troligt att motsvarande utökningar är möjliga, det gäller dock endast vissa av föreningens lägenheter och är beroende på placering i husen mm.

Styrelsens önskan är att inventera möjligheterna för hela husen och undersöka medlemmarnas intresse av att utöka sina lägenheter med dessa typer av ytor.

För att utökning ska vara möjlig krävs naturligtvis också tydlig genomgång av tekniska förutsättningar, exempelvis vad gäller brandskydd.

### 3. Delning av lägenheter

Slutligen ser styrelsen att det finns en möjlighet för vissa lägenheter (femmor med uthyrningsdel) att delas. Vi vill undersöka intresset och i så fall möjliggöra delning, med ingången att insatsbeloppen och årsavgifterna för de två uppkomna lägenheterna ska motsvara tidigare summa för odelad lägenhet.

### Styrelsens förslag till stämman:

Stämman ger styrelsen i uppdrag att:

- Att fortsätta arbetet med att utreda möjligheterna att inreda ytterligare små lägenheter på vindsvåningen (plan 14).
- Att fortsätta arbetet med att utreda möjligheten att omvandla i nuläget omvandla tre



lokaler i bottenplan till lägenheter, dels f.d. bastun i entréplan port 24, dels den kontorslokal i samma port som idag är tomställd, dels idag uthyrd lokal i entréplan port 18.

- Att utreda möjligheten och undersöka intresset av att utöka lägenheter med korridorsyta eller liknande, där så är tekniskt möjligt.
- Att om utökning av lägenheter enligt föregående punkt är tekniskt och praktiskt möjligt, att återkomma till stämman med ett förslag på prismodell för upplåtelse av sådana ytor.
- Att undersöka intresset för delning av lägenheter.
- Att utifrån ovanstående arbete återkomma till kommande föreningsstämma med förslag på nya andelstal, insatser och upplåtelseavgifter baserade på motsvarande principer som användes då föreningens fastigheter köptes. Inbördes förhållanden mellan befintliga medlemmars andelstal ska inte förändras.

2016-10-28  
Styrelsen  
Brf Hagalunden

## Styrelsens proposition 7/2016

### Trädfällning vid grillplatsen

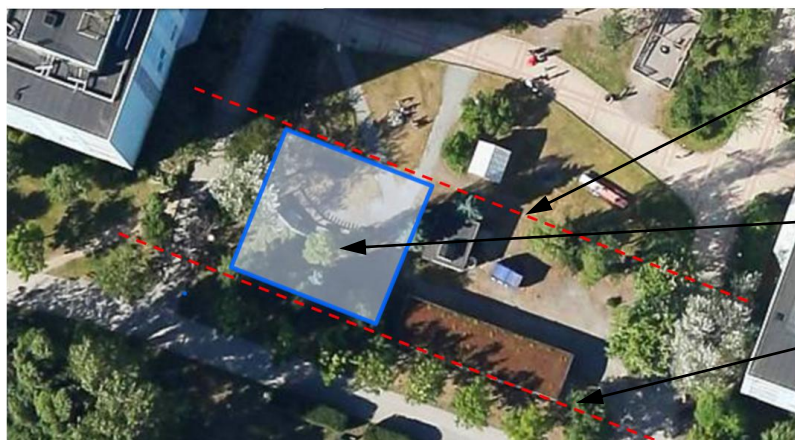
#### Bakgrund:

Under tiden för stambytet behöver Byggmästargruppen (BMG) och deras underentreprenörer utrymmen för platskontor och allmänna personalutrymmen. Vanligtvis skapar man sådana utrymmen genom att ställa upp byggbodas i anslutning till byggarbetsplatsen.

I vårt fall har det dock visat sig att det är svårt att på föreningens mark hitta lämplig plats för uppställning av bodar, s.k. etablering. På utsidan av våra hus begränsas vi av att brandgatorna inte får blockeras och på innergården av att gårdsbjälklaget (garagetaket) har begränsningar i hur mycket man kan belasta det.

För att inte försena stambytesprojektet så har styrelsen beslutat att tillsvidare mot ersättning upplåta en av föreningens lokaler i port 18 för platskontor och personalutrymmen. Styrelsens önskan är dock att hitta en mer långsiktig hyresgäst till samma lokal. Överenskommelsen med BMG är därför att vi fortsätter att söka lämplig plats för uppställning av bodar så att en omlokalisering kan ske i det fall föreningen skriver hyreskontrakt med en mer långsiktig hyresgäst under tiden för stambytet.

Den plats som trots allt visat sig möjlig för uppställning av byggbodas är väster om f.d. miljöstugan, markerat med blå ruta på bilden nedan. Den etableringen kräver att vindskyddet rivs och att ett antal halvstora träd (ca. 4-5st) i anslutning till vindskyddet tas ned. Vid nedtagning av träd har styrelsen rekommenderats att söka stämmans stöd för det. Genom att ta upp denna fråga nu så undviker vi att kalla till extra stämma enbart för denna fråga i det fall det blir aktuellt att ställa byggbodas på vår innergård. Vi kan då också i god tid innan ev. etablering på gården söka nödvändigt bygglov.



Gårdsbjälklag slutar här

Plats för byggbodas

Tomtgräns Brf Hagalunden



Efter en eventuell etablering inom det markerade området så kommer ett nytt vindsydd att byggas upp och grillplatsen rustas upp i allmänhet. Styrelsen beslutar också om återplantering av träd och buskar i samband med återställning av grillplatsområdet.

**Styrelsens förslag till stämman:**

- att styrelsen får mandat att fälla träd enligt beskrivning i det fall en etablering av byggbodrar på föreningens mark blir aktuellt.

2016-10-28

Styrelsen

Brf Hagalunden



## **Styrelsens proposition 8/2016**

### **Byte från portkod till porttelefon och nyckelbricka**

#### **Bakgrund:**

Styrelsen vill i samband med renovering och reparation av passagesystemet ersätta dagens portkoder med öppning genom telefon och passagebricka (även känd som Aptus-bricka, tagg eller nyckelbricka). Då tas också nuvarande portkoder bort, något vi har blivit rekommenderade att göra av såväl Securitas Jour samt från leverantören Pebab.

Med den teknik som vi har i vårt passagesystem inför vi enkelt porttelefonfunktion med boendes egna telefonnummer. Med Aptus-bricka och porttelefon men utan portkod, så ökar vi säkerheten i våra fastigheter. På föreningens hemsida kommer fullständig information om det nya systemet läggas ut under en egen flik.

	<u>Idag</u>	<u>Framöver</u>
Nyckelbricka	Dygnet runt	Dygnet runt
Portkod	Fungerar dagtid (kl 6-21)	Stängs av
Porttelefon	Ur funktion	Direktkopplad dagtid

#### **Styrelsens förslag till stämman:**

Att ge styrelsen i uppdrag att genomföra byte från befintlig kod till inkoppling av porttelefoner.

2016-10-28

Styrelsen

Brf Hagalunden