



Kallelse till ordinarie föreningsstämma i Brf Knoppen 12

Tid: Torsdagen den 19 april 2018, klockan 19.00

Plats: Meeting Room, Alströmergatan 20, Stockholm

Dagordning:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragande av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorsuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
 - (I) Kollektiv el med individuell mätning.
 - (II) Uppdatering av föreningens stadgar med anledning av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar.
 - (III) Motion från föreningsmedlemmar: Återställande av skorstensmyning, renovering av rökkanaler, samt öppnande av rökkanalers plombering in. till enskilda lägenheter, gårdshuset Fleminggatan 93.
 - (IV) Motion från föreningsmedlem lgh 10: Installation av fönsterkupa som ersättning av befintlig lucka
 - (V) Motion från föreningsmedlemmar: Tillbyggnad av balkonger avser Fridhemsgatan 37.
- 18) Stämmans avslutande

Styrelsens årsredovisning för 2017, resultat- och balansräkning finns anslagen i tvättstugan. Den kan också laddas ner via <http://knoppen12.bostadsraterna.se> samt på föreningens Facebooksida.

Välkomna önskar styrelsen i Brf Knoppen 12 genom

Lars-Åke Täfvander

Stockholm den 2 april 2018



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KNOPPEN 12

Fridhemsgatan 37 - 39, Fleminggatan 91 - 93

Val av revisor och revisorssuppleant vid ordinarie föreningsstämma torsdagen den 19 april 2018

Ordinarie revisor samt revisorsuppleant har under året varit de auktoriserade revisorerna Sara Olovsson respektive Elisabeth Hallström.

Styrelsen lämnar stämman följande förslag:

- omval av ordinarie revisor Sara Olovsson, auktoriserad revisor, Deloitte AB
- omval av revisorsuppleant Elisabeth Hallström, auktoriserad revisor, Deloitte AB

Av styrelsen till medlemmarna hänskjuten fråga:

Förslag att införa kollektiv el med individuell mätning

Bakgrund

Kostnaden för el utgörs av nätavgifter/abonnemang och elkostnaden. För de flesta medlemmar uppgår nätavgifterna/abonnemangskostnaden till nära 50% av den totala kostnaden.

Ny fastighetsteknik gör det möjligt att minska kostnaden för den enskilde medlemmen, genom att föreningen tecknar ett elabonnemang och sedan fördelar kostnaden på de enskilda medlemmarna utifrån faktiskt förbrukning. Besparingen för den enskilde medlemmen brukar enligt uppgifter från företaget Home Solutions uppgå till ca 40%. Den enskilde medlemmen behöver därefter inte teckna något separat elavtal, utan får elen debiterad via föreningen. Förbrukningen går att följa via en kundportal.

För att det skall vara möjligt att införa kollektiv el med individuell mätning, krävs investeringar i fastighetens elnät för ca 200 tkr. Med detta kommer också infrastruktur som gör det möjligt att på sikt införa individuell mätning och debitering av såväl värme, vatten och varmvatten om medlemmarna så skulle önska.

Fördelar för medlemmen:

- Lägre total elkostnad, ofta ca 40%.
- Inget behov av att välja elavtal och se över dessa.
- Färre räkningar; den individuella förbrukningen faktureras tillsammans med avgiften till föreningen.

Styrelsen föreslår stämman att besluta:

-Att införa kollektiv el med individuell mätning och debitering.

Styrelsen genom
Jonas Ekström
ekonomiansvarig

Av styrelsen till medlemmarna hänskjuten fråga:

Uppdatering av föreningens stadgar med anledning av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar

Bakgrund

Lagen om ekonomiska föreningar har under de senaste åren varit föremål för en omfattande översyn. Målet med översynen har i korthet varit att modernisera lagen så att den är bättre anpassad till nuvarande förhållanden, underlätta kooperativt företagande och harmonisera reglerna till aktiebolagslagen i den utsträckning som är möjligt. Riksdagen har antagit ändringarna, som därmed trädde i kraft den 1 juli 2016.

Av lagen följer att föreningens stadgar behöver ändras. Uppdaterade stadgar med nya texten i röd färg bifogas.

För att ändra föreningens stadgar, krävs beslut vid två på varandra följande stämmor. Det är andra gången stämman får ta ställning till föreslagen ändring. Om stämman beslutar om ändring även denna gång, träder därmed stadgeändringen ikraft.

Styrelsen föreslår stämman besluta:

-Att ändra föreningens stadgar enligt bilagda förslag så att de stämmer överens med för bostadsrättsföreningar gällande lag.

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Knoppen 12
Organisationsnummer 716417-7276

Ref nr K12-09-0012-1A

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, ändamål och säte
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning
- 4 § Bostättningskrav
- 5 § Andelsägande
- 6 § Insat, årsavgift och upplåtelseavgift
- 7 § Årsavgiftens beräkning
- 8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- 9 § Övriga avgifter
- 10 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSÄMMAN

- 11 § Föreningssstämma
- 12 § Motlöser
- 13 § Extra föreningsstämma
- 14 § Dagordning
- 15 § **Kallelse**
- 16 § Kostat
- 17 § **Ombud och bfr-äde**
- 18 § Röstning
- 19 § Jäv
- 20 § Över- och underskott
- 21 § Valberedning
- 22 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 23 § Styrelsens sammansättning
- 24 § Konstituering
- 25 § Styrelsens protokoll
- 26 § Bestyrlighet och röstning
- 27 § Beslut i vissa frågor
- 28 § Förtäcktning
- 29 § **Styrelsens äligganden**
- 30 § Utredning ur lägenhetsförveckling
- 31 § Räkenskapsår
- 32 § Revisoremans sammansättning
- 33 § **Avgivande av revisionsberättelse**

BOSTADSRÄTTSHAVARENS

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 34 § Bostadsrätshavarens ansvar
- 35 § Ytterligare installationer
- 36 § Brand- och väteledningsriskador
- 37 § Komplement
- 38 § Frelanmälan
- 39 § Gemensam upprustning
- 40 § Vanvård
- 41 § Tillbyggnad
- 42 § Ombyggnad

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 43 § Användning av bostadsrätten
- 44 § Samråd, ordning och gott skick
- 45 § Tillträdesrätt
- 46 § Andrarhandsuthyrning
- 47 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 48 § Förverkandeunder
- 49 § Hindrar för förverkande
- 50 § Ersättning vid uppsägning
- 51 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 52 § Meddelanden
- 53 § Framtida underhåll
- 54 § Upplösning, likvidation m.m.
- 55 § Tolkning
- 56 § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, ändamål och säte
Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Knoppen 12.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemns rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon anmält 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 förmkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Styrelsen behandlar inkommen ansökan enligt föreningens rutin för prövning av ny medlem. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upptärs att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning

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

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergåt till, vägras medlemskap i föreningen. Skäskilda regler gäller vid exekutorv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

4 § Bostättningskrav

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

5 § Andelsägande

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

6 § Insat, årsavgift och upplåtelseavgift

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

7 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslaghemmena i förhållande till lägenheternas andelsval. Beslut om ändring av ~~fast~~ ~~fast~~ ~~beräknings~~ ska fattas av föreningsstämman. Om beslutet medför rubning av det inbördes förhållandet mellan andelsstaten blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenhet som har halvkong skall utgå förhöjld årsavgift som motsvarar föreningens kostnader för reparation och underhåll av halvkong med tillhörande anordningar och föreningens kostnader för sådana reparationer och underhåll av fasaden som har samband med halvkongen.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefon ska tilläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrarhandsupplåtelse

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättraren.

Avgift för andrarhandsupplåtelse tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får antingen uppgå till högst 10 % av gällande prisbetsbelopp. 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 bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

9 § Övriga avgifter

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

10 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postsumning, plussigno 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 påminnelseväg enligt förodringen om ersättning för räkenskostnader m.m.

FORENINGSGSTÄMMA

11 § Föreningsstämma

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

12 § Motiver

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska annala detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutar.

13 § Extra föreningsstämma

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

14 § Dägorndning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dägorndningen
3. Val av stämmoorordande
4. Annalnar av stämmoorordandens val av protokolloförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstförlagd
8. Foredägning av styrelsens årsredovisning
9. Foredägning av revisions berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om vesultatdäposition
12. Fråga om ansvarfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för räkenskommade verksamheter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisionsuppleanter
16. Val av valberedning

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem annalt ärende

18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska över punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

15 § 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 angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämman och en vecka före extra stämman ska kallelsen utfattas dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas indelat sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

16 § Röstätt

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. Röstätt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

17 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin röstätt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig ~~delegationsakt~~ **underskriften och därefter** fullmakt. Fullmakten ska uppges i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte förordas mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdes uppgift är att vara medlemmen behjälplig. **Biträde har värandeätt.**

- Ombud och biträde får endast vara:
- annan medlem
 - medlemmens make/ maka, registrerad partner eller sambo
 - föräldrar
 - syskon
 - barn
 - annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
 - god man

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

18 § Röstning

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

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsstatutlagen.

19 § Jäv

Medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

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

20 § Över- och undterskott

Det över- eller undterskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkomna vinster ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

21 § 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 arvode.

22 § Stämmans protokoll

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

1. att röstförlagden 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. Protokollerna ska förvaras på beryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

23 § Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

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

24 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorhanda.

25 § Styrelsens protokoll

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

26 § Beslutfrihet och röstning

Styrelsen är beslutfri när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet 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 biträde. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutfrihet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestäms av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen). En styrelseledamot får inte handlägga frågor förande avtal mellan honom och föreningen. Han får heller handlägga frågor om avtal mellan föreningen och tredje man, om han i frågan har ett väsentligt intresse som kan vara stridande mot föreningens. Med avtal jämställs rättegång eller annan talan.

27 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innehar väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlemns bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av bostadsstämman.

28 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

29 § Styrelsens åligganden

- Bland annat åligger det styrelsen:
- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter enligt styrelsens arbetsordning
 - 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 inkomter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
 - att senast ~~en månad~~ **sex veckor** före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
 - att senast ~~en vecka~~ **två veckor** före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
 - att föra medlemms- och lägenhetsförteckning. Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
 - 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.

30 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckning avseende sin bostadsrätt.

31 § Räkenskapsår
Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

32 § Revisoremans sammansättning
Föreningsstämman 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. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

33 § Avgivande av revisionsberättelse
Revisorn ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast ~~fyra~~**fyra** veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

34 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- yttelaggening på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att åbrutna yttelaggeningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke brännande innerväggar
- glas och bänkar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsarrordning, vändningsflöjter och fämningsflöjter samt all målning förutom utvärldig målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringlocka, brynkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller allandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stukkaruter
- elradatorer i fråga om vattenbilda radatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock rite tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och beklämnar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (skärringskäp) och därifrån utgående el- och informationsledning (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning

- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat vådrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därtöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitavrot och sanitetsporrslin
- go/vbtrum med tillhörande klämning till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av go/vbtrum och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningsskopplingar på vattenledning
- krantar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrätts-havaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitavrot
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningsskopplingar på vattenledning
- krantar och avstängningsventiler. I fråga om gasledning svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

35 § Ytterligare installationer

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

36 § Brand- och vattenledningskador

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

37 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, alan eller utepplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagevatten inte hindras.

38 § Felanmälan

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

39 § Gemensam upprustning

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

40 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försämnar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att ammans

säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på ammans egendom har föreningen, efter rättelseanmäning, rätt att åtgärda bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

41 § Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkongglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skadet och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmärksamhet från styrelsen, demontera anordningar.

42 § Ombyggnad

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

1. ingrepp i brännande konstruktion,
 2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
 3. 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 myndighetsföreläsnad erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

43 § 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.

44 § 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 husstället, gäster bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

45 § Tillträdesrätt

Förträdare 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 handräddning hos kronofogdenmyndigheten.

46 § Andrahandsupplåtelse

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

47 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

48 § Förverkandegrunder

Nyffanderrätten till en lägenhet som inleds med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avfyrning i bland annat följande fall:

1. bostadsrättshavaren döjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgifter eller avgift för andrahandsupplåtelse
 2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
 3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
 4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för
 5. 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 oskäligen dröjsmål underträtta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
 6. bostadsrättshavaren inte iaktar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
 7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
 8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av symnering vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
 9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oavsevärd del ingår i bristigt förhållande eller för tillfälliga sexuella förhållnader mot ersättning
- 49 § Hinder för förverkande**
Nyffanderrätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen i viss fall uppmäna bostadsrättsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

50 § Erstatning vid uppsägning
Om föreningen säger upp bostadsrättsavaren till
avlyftning har föreningen rätt till skadestånd.

51 § Tvångsförsäljning
Har bostadsrättsavaren blivit skild från lägenheten till
följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att
tvångsförsälas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

52 § Meddelanden
Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus
eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

53 § Framtida underhåll
Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp
motsvarande minst 0,3 % av fastighets
taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall
avsättning till fonden göras enligt planen.

54 § Upplösning, likvidation m.m.
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla
medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

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

56 § Stadgeändring
Föreningens stadgar kan ändras om samtliga
röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt
om det fattas av två på varandra följande förenings-
stämmor och minst hälften av de röstande på första
stämman gått med på beslutet, respektive minst två
redovisningar på den andra stämman. Bostadsrättslagen
kan i vissa situationer förskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den DD MM AAAA

och

den DD MM AAAA

Bostadsrättsföreningen Kroppen 12

.....
Ledamot

.....
Ledamot

.....
Ledamot

.....
Ledamot

.....
Ledamot

Bostadsrättsföreningen Knoppen 12

Motion till föreningsstämman den 19 April 2018 angående återställande av skorstensmyning, renovering av rökkanaler, samt öppnande av rökkanalers plombering in till enskilda lägenheter, gårdshuset Fleminggatan 93

Bakgrund

Tidigare har föreningen bekostat installation och elkostnad för eldrivna oljeelement, som installerats i gårdshusets lägenheter. Gårdshuset är särskilt utsatt för kyla vintertid, med tunna och oisolerade väggar, särskilt den fönsterlösa väggen mot Fleminggatan 95. Oljeelementen finns i flera fall (om inte samtliga?) inte längre kvar, och ordinarie fönsterradiatorer räcker inte till, ens närmelsevis, för att hålla temperaturen vid en acceptabel nivå. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus (FoHMS 2014:17) bör en bostadsrätt hålla mellan 20 och 23 grader.

Sänka elkostnader, effektiv värmekälla, trivselfaktor, värdeökning

Syftet med att återställa skorstenen i fungerande skick och öppna rökkanalerna in till lägenheterna, är att möjliggöra för de boende att återinstallera kakelugnar. Detta skulle eliminera behovet av extra elslukande radiatorer och få bukt med den låga inomhustemperaturen vintertid, då kakelugn är en av de mest effektiva värmekällorna. Till detta kommer trivselfaktorn, och att åtgärderna skulle öka värdet på fastigheten, såväl som på de enskilda bostadsrätterna.

Goda förutsättningar

En okulärbesiktning gjordes den 20 December 2017 av Lars Morgan Bonssé, Stockholms skorstenstjänst AB, via tak och krypvind. Enligt honom är förutsättningarna goda, och det finns välbeprövad teknik för rensning och renovering av rökkanaler. Vidare menar han att bygglov i princip alltid lämnas i liknande ärenden, då ingreppet innebär återställande av ursprunglig skorsten och skorstensfunktion.

Alla föreslagna åtgärder villkoras givetvis av att stadsbyggnadskontoret lämnar bygglov där så krävs, samt att arbetet utförs fackmannamässigt av kunniga hantverkare som följer branschstandarder.

Bekostar själva

Tre av fyra hushåll i gårdshuset, Fleminggatan 93 är intresserade av att gå vidare med föreslagna åtgärder. Föreslagna åtgärder projekteras och bekostas till fullo av föreningsmedlemmarna själva, inklusive inhämtande av bygglov. Inga kostnader för nämnda åtgärder, direkta eller indirekta, kommer att belasta föreningen.

Utförlig information

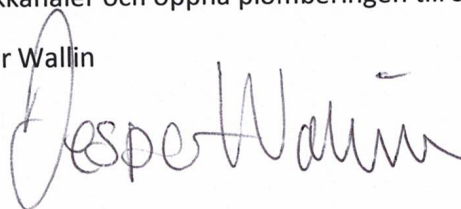
<http://www.dinskorsten.se/skorstenstatning.html>

<https://www.skorstensfolket.se/skorstensrenovering.php>

Förslag till beslut

Vi, undertecknade, föreslår att föreningsstämman beslutar att godkänna att skorstensmyningen på gårdshuset Fleminggatan 93 får återställas, samt att de boende i gårdshuset som så önskar tillåts renovera sina enskilda rökkanaler och öppna plomberingen till sina lägenheter.

Gemensamt genom Jesper Wallin



Jesper Wallin, Andreas Henning och Josephine Broberg, Dennis Ekström och Malin Almqvist

Styrelsens yttrande angående

Motion angående återställande av skorstensmyning, renovering av rökkanaler, samt öppnande av rökkanalers plombering in till enskilda lägenheter, gårdshuset Fleminggatan 93.

Styrelsen rekommenderar stämman:

-Att bifalla motionen med reservation för att medlemmarna själv tar fram och bekostar bygglovsansökan samt bekostar eventuell renovering/byggnation.

Jesper Wallin var pga jäv ej närvarande när styrelsen behandlade motionen.

Till årsstämman Brf Knoppen 12 år 2018

Motion angående "Installation av fönsterkupa som ersättning av befintlig lucka"

Min lägenhet består av 2 rok. I vardagsrummet och i köket har jag fönsterkuper och i samband med brandronden väcktes frågan om utrymningsvägarna. Fönsterluckan jag har i sovrummet är 40cm x 50cm stor och släpper in mindre dagsljus än Boverkets regler/normer och därför bör rummet inte användas som sovrum och föreningen ska inte heller avgiftsbelägga den delen som bo utrymme. Dessutom gör luckans sneda lutning att det svårt att ha luckan öppen för vädring vid regn och snö. Efter att ha diskuterat frågan med Stadsbyggnadskontoret som säger att byggnadslovet är förvisso gammalt men eftersom det blev beviljat så finns det inga hinder idag att få det igen oavsett om jag ska ha altan eller fönsterkåpa. Nu har jag bestämt mig för att ersätta den med en fönsterkåpa likadan det jag har i både kök och vardagsrum. Därför yrkar jag att stämman beslutar att den nuvarande luckan ersätts av en fönsterkupa.

Refererande till Brf Knoppen 12's stadgar 27 §

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

MVH

Zalfa Cheiko
Lägenhetsnummer 10

Styrelsen rekommenderar stämman:

-Att bifalla motionen med reservation för att medlemmen själv tar fram och bekostar bygglovsansökan samt bekostar eventuell byggnation.

Zalfa Cheiko var pga jäv ej närvarande när styrelsen behandlade motionen.

MOTION TILL ÅRSSTÄMMA ÅR 2018 I BRF KNOPPEN 12

1. BAKGRUND

Vid stämmobeslut den 29 oktober 2008 beslutades bl.a. att bostadsrättsföreningens medlemmar boende på Fridhemsgatan 37 beviljades tillstånd att på egen bekostnad uppföra balkonger mot innergården.

Under våren 2017 har det uppkommit ett intresse bland boende på Fridhemsgatan 37 att utnyttja möjligheten att bygga balkonger mot föreningens innergård. Givet intresset har Balcona (som tidigare byggt föreningens nyss färdigställda balkonger) gjort ett platsbesök den 2 juni 2017 och baserat på deras slutsatser så finns det goda möjligheter till att erhålla bygglov från Stadsbyggnadskontoret för balkongbygge (se bifogat dokument "Balcona utlåtande Brf Knoppen 12").

Vidare har Martin Husberg besökt Stadsbyggnadskontoret och utifrån en extensiv genomgång av ritningar och bilder erhållit uppfattningen från Stadsbyggnadskontorets rådgivare att inga hinder tycks finnas för att bevilja bygglov. Eftersom Stadsbyggnadskontoret dock aldrig ger primära bindande besked kan bygglovet och eventuella förutsättningar som bygglovet kan komma att villkoras med inte förutses eller garanteras förrän en formell ansökan gjorts; vidare, eftersom bygglovsansökan (som givetvis bekostas enkom av de berörda lägenhetsinnehavarna själva) är relativt dyr, är det av vikt att frågan om balkongbyggena är förankrad i bostadsrättsföreningen *innan* bygglov söks.

Då föreningen godkände balkongbyggen för de aktuella lägenheterna genom stämmobeslut i oktober 2008 är frågan om balkong förvisso redan förankrad i föreningen varför inget nytt stämmobeslut behövs. Eftersom beslutet är fattat för ett par år sedan så önskar lägenhetsinnehavarna, för såväl egen del som för föreningens övriga medlemmar, alltjämt undanröja varje tvivel och frågetecken som kan uppstå vid balkongbyggena. Vi önskar därför få uppfört på stämmans dagordning en bekräftelse på att lägenhetsinnehavarna på Fridhemsgatan 37 beviljas att, efter godkänt bygglov från Stadsbyggnadskontoret, bygga balkonger i enlighet med det förslag från Balcona som bifogas till denna motion.

Från tidpunkt för bygglovsansökan till Stadsbyggnadskontoret med hjälp av Balcona så tar det ca en månad för att få ett godkänt bygglov, ytterligare två veckor för kontraktsbeskrivning, ca en månad efter för slutlig beställning och uppförande sker därefter om ca 3-4 månader.

Balconas ansökningsavgift är 10 000 SEK +moms för ansökan om upp till fyra lägenheter och ansökan till Stadsbyggnadskontoret kostar 11 520 SEK (ingen moms) för en husvägg, dvs ca 24 000 SEK inkl moms för ansökan för fyra lägenheter som bekostas av berörda lägenheter som väljer att söka. Balkongerna (som bekostas av de medlemmar som väljer att bygga balkong) kostar ca 95 000 SEK/st +moms plus eventuella tillval. Givetvis kommer de lägenhetsinnehavare som önskar bygga balkong ta hand om processen så långt som det är möjligt för att minska arbetsbelastningen på styrelsen. Vid eventuella frågor är ni varmt välkomna att höra av er till Jakob eller Martin.

2. FÖRSLAG ATT TA STÄLLNING TILL

Vi föreslår att föreningsstämman beslutar:

1. **Att** föreningen ger styrelsen uppdraget att ansöka om bygglov för balkonger på Fridhemsgatan 37 samt att föreningen vid erhållet bygglov låter bygga balkonger i enlighet med bygglovet under förutsättning att kostnader förknippade med balkongbygget betalas av de medlemmar som väljer att bygga balkong. Beslutet omfattar var och en av de lägenheter på Fridhemsgatan 37 som i dagsläget inte har balkonger, oaktat om någon av de berörda lägenhetsinnehavarna senare inte väljer att bygga balkong.

3. PROCESSGÅNG

- Informationsmöte med Balcona AB efter årsstämman. Beslut tas om huruvida styrelsen ska ges uppdraget att via en entreprenör inleda bygglovsprocessen, att balkongprojektet drivs vidare enligt utskickat beslutsunderlag.
- Styrelsen ger vald balkongentreprenör uppdraget att driva bygglovsansökning.
- Fastigheten mäts, dokumenteras och bygghandlingar upprättas av Balconas arkitekter i samråd med föreningens balkonggrupp.
- Efter beviljat bygglov görs detaljerad utförandebeskrivning per lägenhet. Samtliga lägenheter besöks och mäts, tillval och önskemål noteras. Kostnader och utförande för varje lägenhet sammanställs och redovisas.
- Vid erhållet bygglov måste byggnation påbörjas inom två år och vara avslutat inom fem år. Detta möjliggör att balkong kan byggas även vid ett senare tillfälle inom fem år (tex om ny ägare till en bostadsrätt tillträder) Dock finns det stora ekonomiska skäl att bygga i samband med den övriga balkonger.
- Avtal tecknas mellan förening och medlem som bygger balkong, varvid hela kostnaden för balkongen betalas in till föreningen. Detta för att utesluta risker med utebliven betalning från medlem i ett senare skede, då det är föreningen som beställare som blir betalningsskyldig.
- Entreprenadkontrakt tecknas mellan förening och entreprenören om att bygga balkongerna. Tidplan för byggstart och färdigställande fastställs.
- Byggnation påbörjas i regel 2-4 månader efter att avtal tecknats. Byggtiden är ca 8-12 veckor varav majoriteten sker utifrån.
- Efter avslutad byggnation anlitar föreningen en besiktningsman för slutbesiktning av balkongerna.
- Entreprenören rättar till eventuella framkomna anmärkningar från besiktningen och först därefter slutfaktureras förening.
- Ägandet av balkongerna övergår till bostadsrättsföreningen.

4. EKONOMI

4.1 Ekonomi

Balkonger ska betalas av de medlemmar som väljer att bygga balkong och ska inte belasta föreningens ekonomi. Det är föreningen som beställare av balkongerna som är betalningsansvariga, men hela kostnaden för varje balkong tas in av medlemmar som bygger balkong innan bygget påbörjas.

4.2 Balkongfond

Föreningen kommer att äga balkongerna. En balkongfond inrättas för att säkerställa att kostnader för framtida underhåll endast belastar de medlemmar som har balkong. Insättning till balkongfonden görs i samband med betalning av månadsavgiften. Storleken (i regel 50-100kr) på den månatliga insättningen bestäms av styrelsen.

5. KONTAKTUPPGIFTER

Styrelseordförande BRF Knoppen 12:

Lars-Åke Täfvander (Lars-Ake.Tafvander@huddinge.se)

Lägenhetsinnehavare på Fridhemsgatan 37 som önskar bygga balkong, tillika undertecknare av denna motion:

Jakob Uhlin (jakobuhlin@gmail.com)

Martin Husberg & Li Husberg (martinhusberg@gmail.com)

Stockholm den 27 februari 2018

Bifogat finns följande dokument:

- 1) Balcona utlåtande Brf Knoppen 12
- 2) Balcona balkongprocessen översiktsdokument
- 3) Offert Balcona
- 4) Referenslista Balcona Stockholm stadsdel
- 5) Stämmoprotokoll 29 oktober 2008 i Brf Knoppen 12

Styrelsen rekommenderar stämman:

-Att bifalla motionen. Medlemmarna står för samtliga kostnader före och efter byggnation, detta inkluderar även ansökan/kostnad för bygglov.

Jonas Ekström var pga jäv ej närvarande när styrelsen behandlade motionen.