

Bostadsrättsföreningen Grinden 15, Stockholm

Ordinarie föreningsstämma 2019-05-20

Protokollfört vid ordinarie föreningsstämma i Brf Grinden 15, Stockholm

Tid: Måndagen den 20 maj 2019 kl 18.00

Plats: Kungsholmens Gymnasium, Kungsholmen, Stockholm

- | | |
|--|---|
| §1 Stämmans öppnande | Ordföranden Tomas Kroksmark öppnade stämman och hälsade alla välkomna. |
| §2 Godkännande av dagordning | Dagordningen fastställdes. |
| §3 Val av stämмоordförande | Till stämмоordförande valdes sittande ordförande Tomas Kroksmark. |
| §4 Anmälan av protokollförare | Stämмоordföranden anmälde Kristina Brismark som protokollförare. |
| §5 Val av två justerare tillika rösträknare | Stämman beslutade välja Ingrid Wahlborn och Elisabet Munters till justerare tillika rösträknare. |
| §6 Stämmans behöriga utlysande | Kallelse delades ut till varje medlem/lägenhet den 3 maj 2019 och anslogs samtidigt i respektive port, således i enlighet med stadgarna. Stämman beslutade att den blivit behörigt utlyst. |
| §7 Fastställande av röstlängd | Röstlängden fastställdes enligt följande: 17 röstberättigade deltagare plus två medlemmar som lämnat fullmakt vilket innebar sammanlagt 19 rösterberättigade. (Ytterligare en röstberättigad medlem anslöt senare under mötet.) |
| §8 Föredragning av årsredovisningen | Stämman beslutade därutöver medge deltagande för externt biträde till lägenhet nr 0023. |
| §9 Föredragning av revisionsberättelsen | Styrelsen redogjorde för verksamheten under året samt resultat- och balansräkning och föreslagen resultatdisposition. |
| §10 Fastställande av resultat- och balansräkning | Revisorns utlåtande lästes upp. |
| §11 Beslut om resultatdisposition | Resultat- och balansräkning fastställdes. |
| §12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen | Stämman beslutade bifalla styrelsens förslag till resultatdisposition. |
| §13 Beslut om arvoden | Stämman beslutade bevilja styrelsen ansvarsfrihet för det gångna året. |
| | Stämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag att bevilja styrelsen totalt 96 000 kr exkl sociala avgifter i arvode att fritt fördela inom styrelsen. |

Handwritten initials: "KB" in blue, "HK" in green, and "OW-JM" in blue.

- Stämman beslutade vidare i enlighet med valberedningens förslag att bevilja revisorn ersättning enligt räkning.
- §14** Val av styrelseledamöter och suppleanter Stämman valde i enlighet med valberedningens förslag följande personer till styrelsen:
Tomas Kroksmark (omval)
Gunbritt Lagerbäck (omval)
Ingrid Wahlborn (omval)
Leo Qvarsebo (omval)
Johan Forssblad (omval)
Kristina Brismark (omval)
Sara Luthman (nyval)
- Samtliga ledamöter valdes på ett år. I enlighet med valberedningens förslag valdes inga suppleanter.
- Tomas Kroksmark valdes till ordförande.
- §15** Val av revisorer Till ordinarie revisor valdes, i enlighet med valberedningens förslag, Lena Zozulyak, BoRevision i Sverige AB (omval). Till revisorssuppleant valdes Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB (omval).
- §16** Val av valberedning Till valberedning omvaldes Per-Anders Lindgren och Olle Fredemo.
- §17** Sammanfattning av info extra stämman Styrelsen informerade om det ekonomiska läget för föreningen.
- §18** Stadgeändringar – beslut Stämman beslutade bifalla styrelsens förslag till stadgeändringar. (Detta beslut var det andra av två stämmobeslut gällande styrelsens förslag till stadgeändringar, se bilaga 1.)
- §19** Gårdsrenovering – miljörum (fd garaget) Stämman beslutade bifalla styrelsens förslag att bygga om garaget St Göransgatan till ett miljörum. (Se bilaga 2.)
- §20** Gårdsrenovering – ytskikt och utförande Stämman beslutade bifalla styrelsens förslag om ytskikt och utförande (bl a gatsten och fasadsockel) för gården. (Se bilaga 2.)
- §21** Gårdsrenovering – avgränsning granngården Stämman avtog styrelsens förslag att uppföra en mur mot granngården med röstsiffrorna 6 för och 9 emot styrelsens förslag. (Se bilaga 2.)
- § 22** Gårdsrenovering – hantering enskilda trappor Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att delegera till styrelsen att, i samråd med berörda, hantera, diskutera och besluta i frågor rörande enskilda trappbyggen på gården.

tk
KB
WJ DW

§23 Motioner från medlemmar

Motion hade inlämnats av Tomas Kroksmark och Karin Åberg, lägenhet 19, angående montering av fönstermarkiser. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag följande:

- Markiser som sätts upp från och med årsstämman 2019 ska ha ett likartat utseende vad gäller färg, mönster och konstruktion. Detta skrivs in i trivselreglerna för föreningen.
- Till trivselreglerna läggs också till att "Lägenhetsinnehavare ansvarar för skötsel och service av markis. Trasiga och felaktiga (vad gäller färg, mönster och konstruktion för markiser monterade efter årsstämman 2019) eller felaktigt monterade markiser ska åtgärdas/tas bort om styrelsens så beslutar.
- Stämman uppdrar åt Tomas Kroksmark och Karin Åberg att ta fram ett förslag vad gäller färg, mönster och konstruktion, inklusive avstämning med Stockholms stads skönhetsråd i enlighet med motionen. Om någon medlem är intresserad av att delta med idéer/synpunkter i arbetet anmäls det till Tomas och Karin senast 10 juni 2019.

Hanteringen kommer därefter vara:

- Styrelsen fattar, utifrån förslag enligt ovan, i augusti månad ett principbeslut om färg, mönster och konstruktion. Informationen publiceras på hemsidan.
- Efter detta kan ansökan om godkännande av markis löpande lämnas till styrelsen. Skriftligt besked kommer att lämnas i enlighet med stadgarna.

§24 Stämmans avslutande

Avgående styrelseledamot Annica Stenswed avtackades av ordföranden som därefter tackade alla mötesdeltagare för visat intresse och avslutade stämman.

Protokollförare:

/Kristina Brismark

Ordförande:

/Tomas Kroksmark

Justeras:

/Ingrid Wahlborn

/Elisabet Munters

Handwritten initials and signatures:
 +k
 KS JW
 EU

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Grinden 15
organisationsnummer 769601-7560

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 4 § Bosättningskrav
- 5 § Andelsägande
- 6 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 7 § Årsavgiftens beräkning
- 8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 9 § Övriga avgifter
- 10 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- 11 § Föreningsstämma
- 12 § Motioner
- 13 § Extra föreningsstämma
- 14 § Dagordning
- 15 § Kallelse
- 16 § Rösträtt
- 17 § Ombud och biträde
- 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 § Beslutförhet och röstning
- 27 § Beslut i vissa frågor
- 28 § Firmateckning
- 29 § Styrelsens åligganden
- 30 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 31 § Räkenskapsår
- 32 § Revisor
- 33 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 34 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 35 § Ytterligare installationer
- 36 § Brand- och vattenledningsskador
- 37 § Balkong, altan och takterrass
- 38 § Felanmälan
- 39 § Gemensam upprustning
- 40 § Vanvård
- 41 § Tillbyggnad
- 42 § Ombyggnad

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

FÖRVERKANDE

- 48 § Förverkandegrunder
- 49 § Hinder för förverkande
- 50 § Ersättning vid uppsägning
- 51 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 52 § Meddelanden
- 53 § Framtida underhåll
- 54 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 55 § Tolkning
- 56 § Stadgeändring

HE
JW
KB

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Grinden 15. Styrelsen har sitt säte i Stockholm, Stockholms Stad.

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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

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 - 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.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

4 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte 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 innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

6 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

7 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning andelstal 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.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

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

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

8 § 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 bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

9 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta 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 postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda

HE
KB JW

beloppet från förfalldagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSTÄMMA

11 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas tidigast den 15 april och senast före juni månads utgång.

12 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 31 mars eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

13 § 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.

14 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika 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. Beslut om 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.

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 tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom **utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.**

Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens hemsida.

16 § 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 har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

17 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och **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. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde 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.

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 röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

18 § 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.

am
H
KB JW

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

19 § 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

20 § Över- eller underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. **Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst 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 förslag till arvode.

22 § 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

23 § Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen **ordförande samt övriga ledamöter och suppleanter** 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. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

24 § Konstituering

Styrelsen **konstituerar sig själv under ledning av den av stämman valde ordföranden** utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

25 § 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.

26 § Beslutförhet 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 ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

27 § Beslut i vissa frågor

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

28 § Firmateckning

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

29 § 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 **sex veckor** 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 **enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.**
- **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.**

KB
JK
DW
aw

Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till denna.

30 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

31 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

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

33 § Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

34 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage 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 fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, värdringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar

• varmvattenberedare

- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (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 våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn samt rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt självdrag via frånluftsventil (ventilationsfläkt är ej tillåtet förutom i vindslägenheter)
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt kolfilterfläkt (köksfläkt får ej anslutas till kanal)
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar 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 vattenledningsskador

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

37 § Balkong, altan och takterrass

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

38 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som

KB
JW
K
Zul

föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

39 § 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.

40 § 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.

41 § Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar 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.

42 § Ombyggnad

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

1. ingrepp i bärande 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 myndighetstillstånd 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 återropa 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 hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

45 § 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.

46 § 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. Tillstånd lämnas inte för systematisk korttidsuthyrning. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

47 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

48 § 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 avvikelserna 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

JW
KB
AK
AK

- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde 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

49 § 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.

50 § Ersättning vid uppsägning

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

51 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

52 § Meddelanden

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

53 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

54 § 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.

55 § 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.

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 föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får 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 går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

[Handwritten signature in green ink]

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten initials in blue ink: KB, JW, and a signature]

Gårdsrenovering

Innehåll

- Sammanfattning av information på extra föreningsstämma
- §19 Beslut: Miljörum (fd garaget)
- §20 Beslut: Ytskikt och utförande
- §21 Beslut: Avgränsning mot grannföreningens gård
- §22 Beslut: Hantering av beslut för enskilda trappor

Omfattning av gårdsrenovering

Nödvärdigt underhåll

- Grundarbete befintlig gård samt ny avrinning
- Renovering av bjälklag över lokal ”Flippergubben”

Beslutspunkter

- Miljörum samt ingång till gården
- Lägga gatsten och sätta fasadsockel
- Inredning med blomlådor, el och spaljé
- Avgränsning mot grannfastigheten

Tidplan och påverkan

- Arbetet planeras pågå under september till december
- Under arbetet kommer alla boende att påverkas särskilt de som bor på nedre botten (fönstertäckning, damm, ljud och lukt)
- Projektledare: Christian Branting, Projektledarhuset

Kostnader

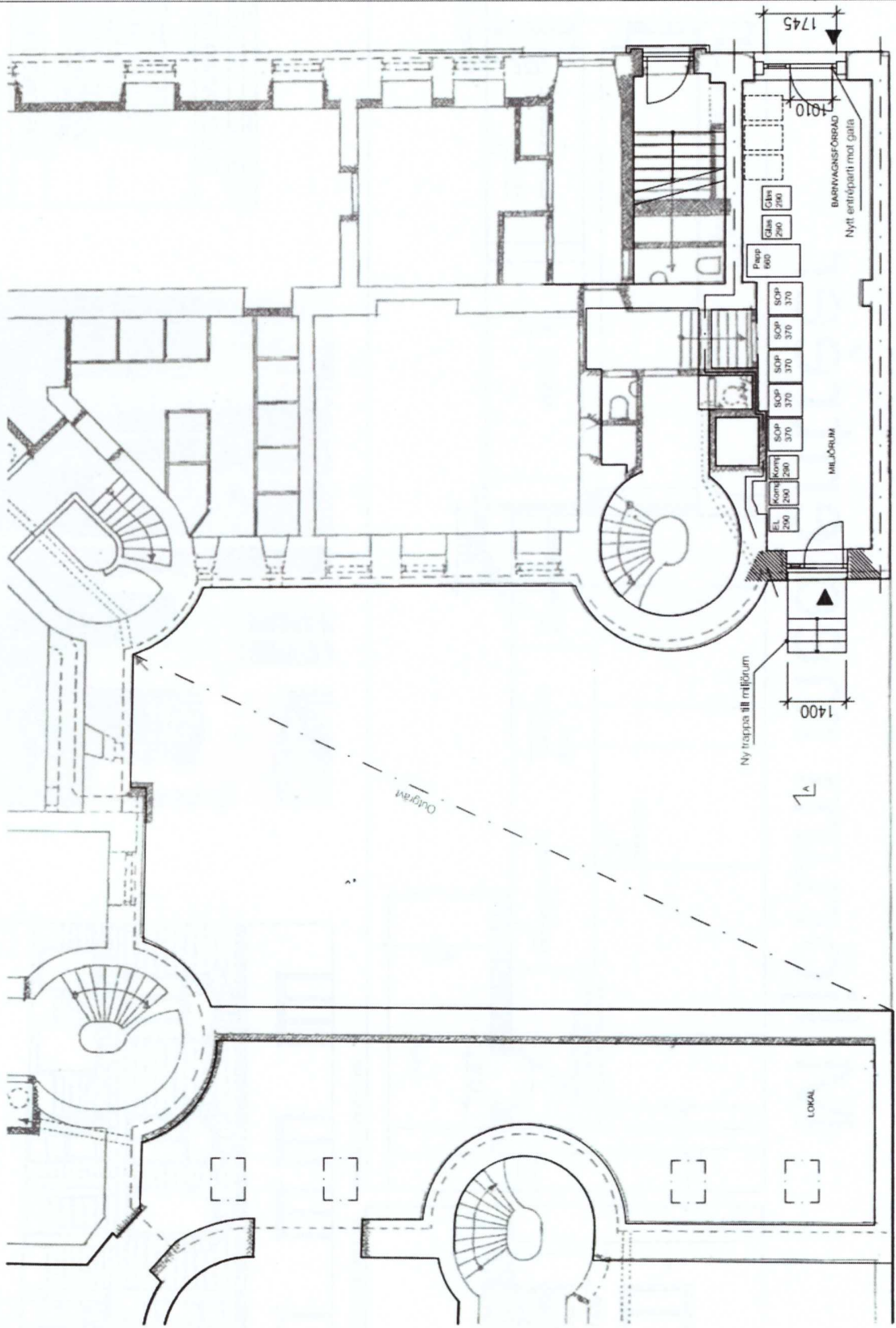
De beräknade kostnaderna kommer att presenteras på Årsmötet den 20 maj.

§ 19 - BESLUT MILJÖRUM (FD GARAGET)

Miljörum

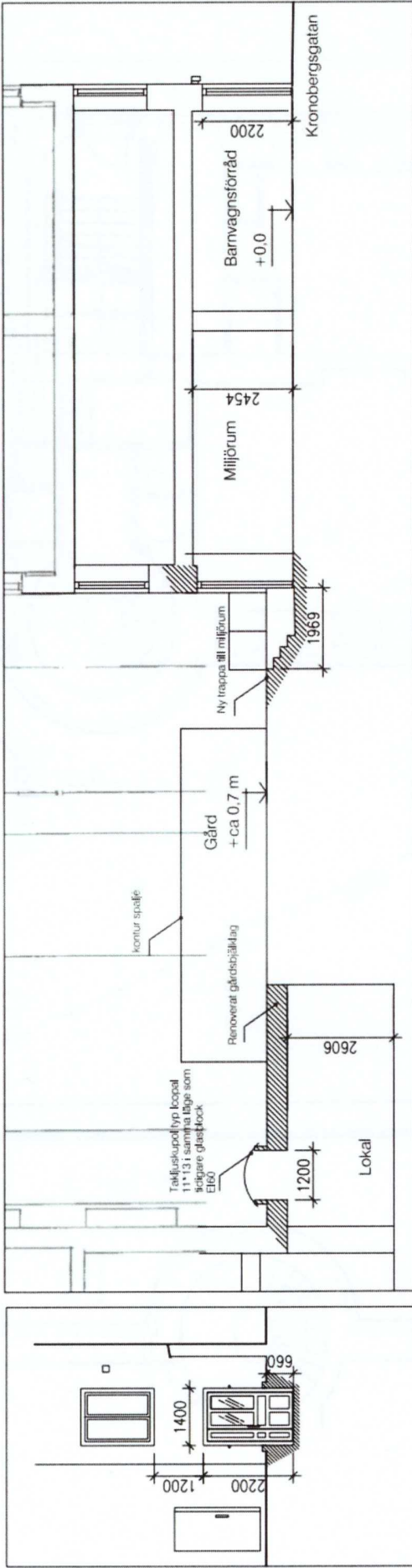
- Nuvarande garage mot St Göransgatan byggs om till ett miljörum med sophantering
- En passage genom miljörummet till gården skapas
- Vi blir förberedda inför nya krav om avfallshantering som snart implementeras i Stockholm Stad
- Vi blir även oberoende av grannfastighet för sophämtning

Ritning av gård källarnivå



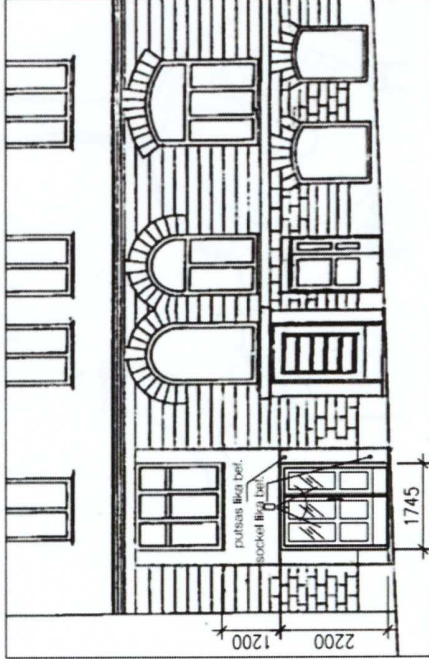
ENTREPLAN SKALA 1:100

Miljörum med entréer



ELEVATION NY ENTRÉ MOT GÅRD SKALA 1:100

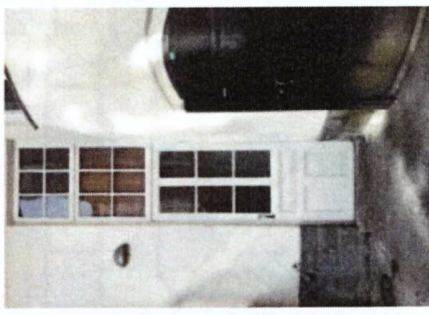
SEKTION A-A SKALA 1:100



ELEVATION NY ENTRÉ MOT GATA SKALA 1:100



BEFINTLIG GÅRDSENTRÉ TILL TRAPPHUS



BEFINTLIG SEKUNDÄR ENTRÉ TRAPPHUS

A	Handling av omvärld	LC	2018-02-11
Ber	Bygglagen 1986	Byg	Byg
BYGGLOVSHANDLING			
KVARTERET GRINDEN 15			
Leo Ovarnäs, Arkitekt SARRISA			
datum	fastslagna av	fastslagna av	projektansvarig
2018-02-11	LC	LC	LC
Sektion och elevationer			

Entré till miljörum från St Göransgatan



FOTOGRAF AV BEHINTLIC GARAGEPORT



ILLUSTRATION AV NYTT ENTRÉPARTI

Miljörum (9 bänkrar)
11294 - 078
970 - 86214

§ 19 - Beslut Miljörum (fd garaget)

Styrelsens förslag:

- Genomföra förslaget om miljörum i sin helhet

Alternativ:

- Inget miljörum

**§ 20 - BESLUT
GÅRDENS YTSKIKT OCH
UTFÖRANDE**

Ytskikt och utförande

- Tidsenlig och vacker gatsten
- Ny fasadsockel
- Belysning på flera ställen
- Vacker inramning med växter i corten blomlådor och spaljé
- Cykelställ

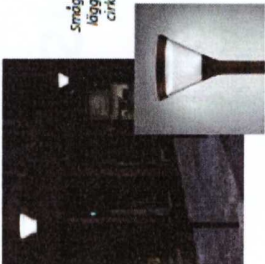


GATSTEN I MIRADE NYANSER (HEL HOJD)

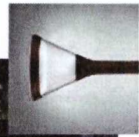


GATSTEN I SVENSK GRANIT, FINNS I HALV HOJD.

Väggarmatur Bellaite 'Box R73', corten-färg



Smågatsten läggs i stor cirkelform



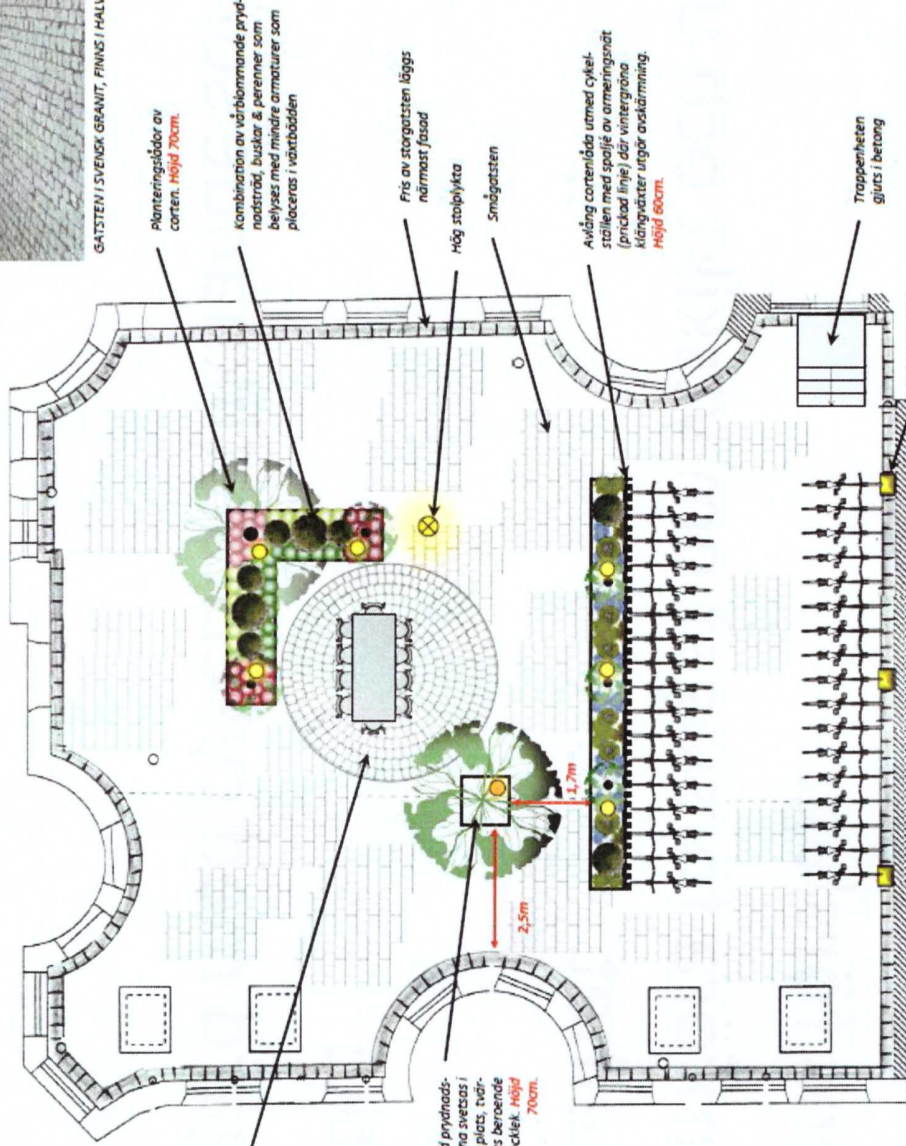
Planteringslåda av corten med prydnads-träd som belyses. Corten-lådorna svetsas i valfri storlek på plats. tvärr-stag kan behövas beroende på ställets tjocklek. Höjd 700cm.



Stolplykta Fox Design 'Sky Park', corten-färg



En avång planteringslåda i corten-stål med spöjje av armeringsnät i balkont-döjler cykelställen med lummig grönska



Planteringsåddor av corten. Höjd 700cm.

Kombination av värbarmmande prydnadsstråk, buskar & perenner som belyses med mindre armaturer som placeras i värtbådden

Fris av storgatsten läggs närmast fasad

Hög stolplykta

Smågatsten

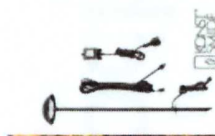
Avång cortenlåda utmed cykel-ställen med spöjje av armeringsnät (prickad linje) där vintergröna klängväxter utgör avskärmning. Höjd 60cm.

Trappanheten gjuts i betong

Mur uppförs enligt plan där väggarmaturer monteras.



Konstsmide Amalfi "High Power" LED spot 4x11W stor



Konstsmide Amalfi LED spot 1x44 0,7 W, stolpe



Beskrivning:

Klassisk kombination med smågatsten och storgatsten som fris. En stor cirkellagd smågatsten bildar vackert blickfång ovanifrån. Trevlig yta för umgänge med plats för många. Planteringsåddor av corten-stål byggs till avskad storlek så prydnadsstråk kan placeras i båda lådorna. En avång låda med spöjje av armeringsnät i träram utmed cykelställen bildar avskärmning. En stolplykta ger allmän ljus.

Hussockel kläs in med beläsnadsgranit enligt anläggares rekommendationer så den efterliknar bef.



Beställare: Kv Gränden 15
Kronobergsgatan 17, Stockholm
Ritningstyp/hr: Göradsritning, materialplan
Datum: 2019-04-16
Skala: 1:100 (A3)
Trädgårdsarkitekt: Jeannette Skölander
www.njutaträdgårdsdesign.se
info@njutaträdgårdsdesign.se

Alla mått i cm. Ytor och antal måste kontrolleras och anpassas på plats. Hisslar och trafikberäkning ska göras utsees. Vårt material tar ej hänsyn till skador under mer än 1 år. Konstruktörer, ledningar och berg. Vårt ansvar baseras på det underlag som erhållits av kund/beställare. Ytterligare information kan ha bifogats till denna ritning. Planeringsplan med väntatida bifogas i separat bilaga.



§ 20 – Beslut:

Ytskikt och utförande

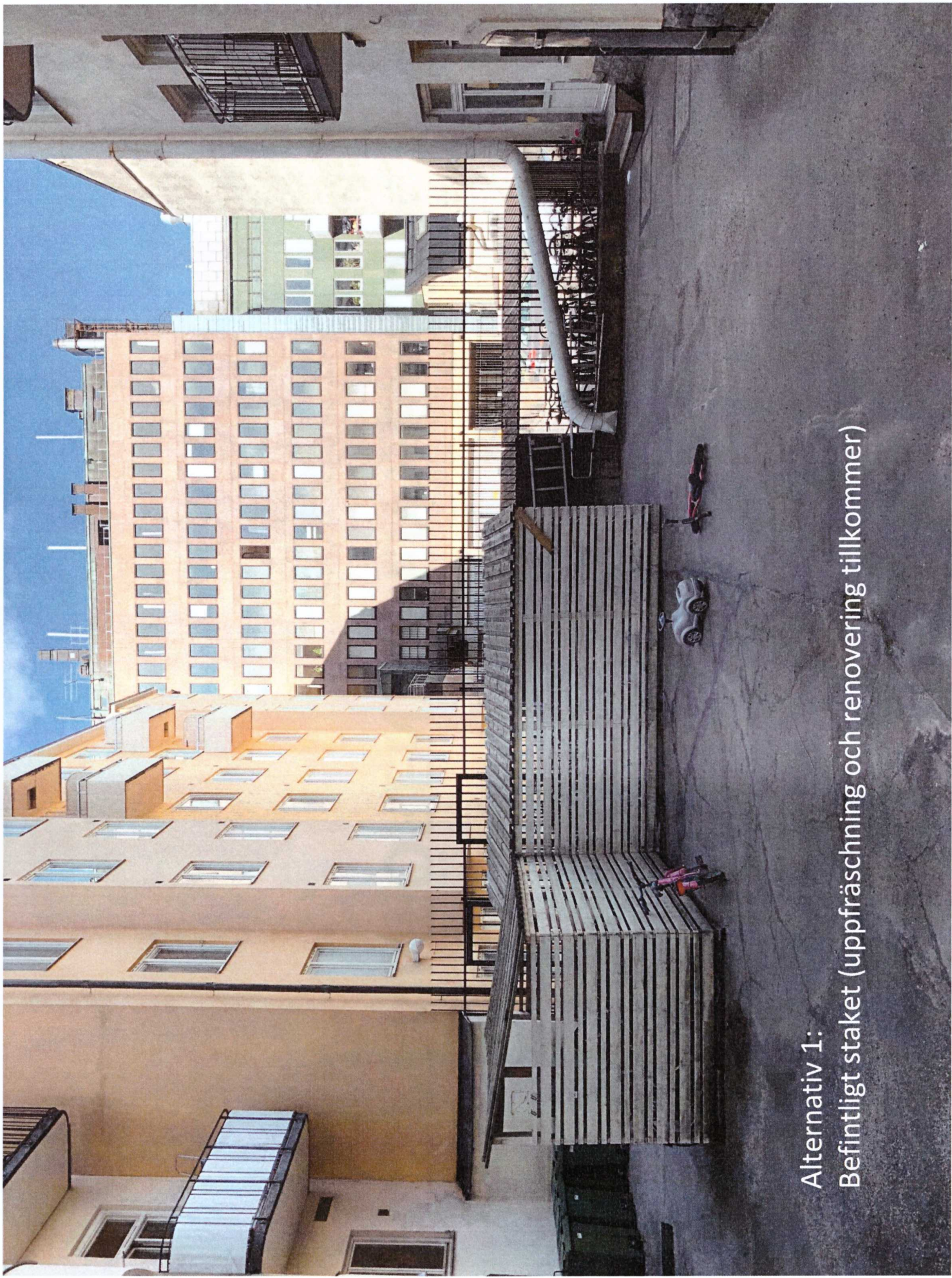
Styrelsens förslag:

- Genomföra förslaget om ytskikt och utförande i sin helhet

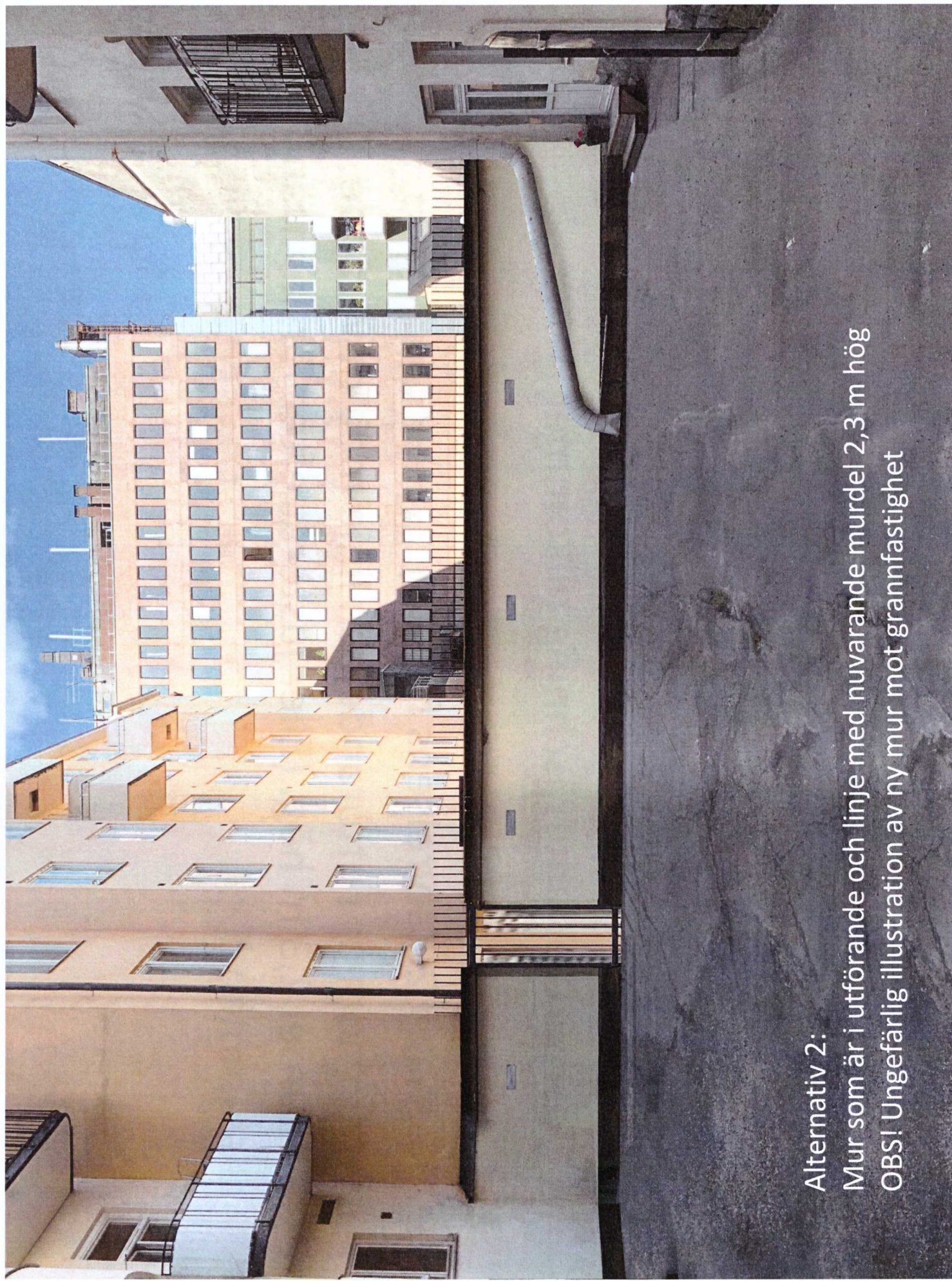
Alternativ:

- Asfaltgård med cykelställ (liknande som idag)

§ 21 - BESLUT
AVGRÄNSNING MOT
GRANNFÖRENINGENS GÅRD



Alternativ 1:
Befintligt staket (uppräschning och renovering tillkommer)



Alternativ 2:

Mur som är i utförande och linje med nuvarande murdel 2,3 m hög
OBS! Ungefärlig illustration av ny mur mot grannfastighet

§ 21 Beslut: Avgränsning mot grannfastighet

Alternativ 1:

- Staket som idag
- Kostnad för uppfräschning tillkommer

Alternativ 2: (styrelsens förslag)

- Mur som är i utförande och linje med nuvarande murdel 2,3 m hög. (Eller justerat efter förslag från stämman.)

**§ 22 - BESLUT
HANTERING AV ENSKILDA
TRAPPOR PÅ GÅRDEN**

§ 22 Beslut:

Hantering av enskilda trappor på gården

Styrelsens förslag:

- Frågor rörande enskilda trappbyggen på gården hanteras, diskuteras och beslutas direkt med och av styrelsen i samråd med berörda.

Alternativ:

- Beslut på extra stämma