

Protokoll från BRF Carlavagnen 17 extrastämma den 8 september ²⁹1914

1. Mötet öppnandes
2. Dagordningen godkändes
3. Annika Hjerpe valdes till stämмоordförande
4. Protokollförare blev Anders Hasselrot
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare blev Lars Wik och Håkan Edström
6. Stämman ansågs blivit i stadgeenlig ordning utlyst

7. Fastställande av röstlängd

Närvarande var Annika Hjerpe, Lars Wik, Anders Eriksson, Anders Hasselrot, Malin Weiman, Nina Salo Åreskog, och Håkan Edström. Fullmakter hade lämnats in för Per Johan Gidlund, Sara Alenmyr, Åsa Ek, Vivan Westerlund och Viktor Danielsson. Således var 12 av 16 lägenheter representerade.

Röstning utfördes. Resultat återfinns innan varje Motion

Resultat Motion 1.

11 röstade ja till motionen och 1 röstade nej. Eftersom det var andra stämman som vi röstade om denna motion med över 2/3 ja-röster har nu motionen färdig för att föras in i vår stadgar och gäller härmed.

Motion 1 (Röstning nummer två)

från styrelsen om stadgeändring om avgift vid andrahandsuthyrning:

Riksdagen har beslutat om nya regler vid andrahandsuthyrning. Från halvårsskiftet blir det tillåtet för en bostadsrättsförening att ta ut en avgift från medlem som hyr ut i andra hand. För att kunna debitera denna avgift behöver vi ändra i våra stadgar

Ur våra befintliga stadgar:

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst

2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.



Förslag till nytt stycke:

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

Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

Resultat Motion 2.

10 röstade ja till motionen och 2 röstade nej. Eftersom det var första stämman som röstade om denna motion med över 50 % ja-röster går nu motionen vidare för en andra omgång.

Motion 2 (Röstning nummer ett)

från Lars Wik, på vinden, om stadgeändring om ansvar för egna rökgångar:

Enligt Bostadsrätternas juridiska rådgivning är det normalt att den som uppför exempelvis en skorsten som servar den egna bostadsrätten får betala installationen själv och en bostadsrättsförening brukar då göra en överenskommelse med medlemmen om underhållet, vilket vår förening tyvärr missade när vindslägenheterna byggdes.

Om en rökgång bara är till för en lägenhet är det enligt Bostadsrätternas jurist enkelt för medlemmen att underhålla och själv stå för kostnaden. I och med att vi saknar nämnda överenskommelse är det paragraf 5 i våra stadgar som styr vad som gäller.

Ur våra befintliga stadgar:

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens ytersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

AA AH AH

I våra stadgar står det att bostadsrättshavaren ansvarar för: "eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar".

Bostadsrätternas jurist ansåg att vi bör ändra i stadgarna till att bostadsrättshavaren ansvarar för: "eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar, förutom de rökgångar som endast tjänar en lägenhet".

Då bostadsrättsföreningar vanligtvis bör ha avtalat med dem som bygger egna skorstenar om att de ska ansvara för underhåll av egna rökgångar, föreslår jag ovanstående tillägg i våra stadgar. Om fler skulle installera öppen spis eller kakelugn kan det bli många rökgångar för föreningen att ansvara för och det är rimligt att de som enskilt nyttjar dessa också ska ansvara för dem.

FÖRKLARING

Då vi på stämman märkte att några av er verkade ha missuppfattat vad motionen handlade om och trodde att ni hade egna rökgångar i era lägenheter kommer här ett förtydligande. Förklaringen till nuvarande skrivelse i stadgarna om rökgångar är att de förut, då stadgarna författades, var avsedda för värme. Därför står det i stadgarna att föreningen ska ansvara för dem. Numer när man har centralvärme eller annan uppvärmning fyller rökgångarna ingen värmande funktion utan är bara till för så kallad trivselsvärme, därför ska bostadsrättshavaren, enligt Bostadsrätternas jurist, ansvara för egna rökgångar. Det finns till och med domar på det, där bostadsrättshavare har tilldömts ansvaret trots att det står i stadgarna att föreningen ska ansvara för rökgångar.

Annika Hjerpe har åter ringt Bostadsrätternas styrelsehjälp och talat med två av deras jurister och båda ansåg att vår förening absolut ska föra in det här i våra stadgar. I dag används våra skorstenar uteslutande till ventilation och rök från eldstäder får inte släppas ut där utan för att kunna ha en eldstad måste en särskild rökgång för den eldstaden installeras och det är sådana rökgångar till eldstäder som motionen handlar om, ingenting annat.

Resultat Motion 3.

1 röstade ja till motionen, 9 röstade nej och 2 lade ner sina röster. Eftersom stämman gav mindre än 50 % ja-röster faller motionen. Anledningen till detta var att mötet ansåg Annikas förslag (se längst ner i motions-texten)

Motion 3 (Röstning nummer ett)

från Anders Hasselrot om stadgeändring angående rivning av väggar

Bakgrund: När renoveringar görs flyttas ofta väggar och 'någon expert' uttalar sig om att... 'Det är ingen fara det är ingen bärande vägg'. Jag ifrågasätter verkligen att den kompetensen finns för ett hus byggt på 1880-talet över huvud taget. Jag tycker att vi ska gardera oss med en skrivning i stadgarna enligt följande:

Ur våra befintliga stadgar:

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

9 §

Handwritten signatures: AH, AH, and a third signature.

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

Förslag på tillägg: "Vid renovering får ingen vägg, hela eller delar av vägg som kan antas vara bärande, rivas. Inte heller väggar av tegel eller träbalkar, tvärgående såväl som längsgående, får rivas."

Bästa Hälsningar
Anders på våning 3

På stämman i juni fick Annika Hjerpe i uppgift att ringa Bostadsrätternas styrelsehjälp och fråga en jurist om vi får föra in en sådan här ändring i våra stadgar. Enligt bostadsrätternas jurist strider det inte mot lagen att föra in det här i stadgarna. Vi kan föra in det, men behöver inte göra det då lagen redan reglerar rivning av bärande väggar. Juristen föreslog att vi i stället låter en byggnadskonstruktör göra en inventering och får ett skriftligt utlåtande om vilka väggar som kan anses vara bärande i dag. /Annika Hjerpe

Resultat Motion 4.

10 röstade ja till motionen och 2 röstade nej. Eftersom det var första stämman som röstade om denna motion med över 50 % ja-röster går nu motionen vidare för en andra omgång.

Motion 4 (Röstning nummer ett)

från Annika Hjerpe på tillägg i paragraf 4:

Ur våra befintliga stadgar:

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst

2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreslaget tillägg: För lägenheter som efter upplåtelsen till bostadsrätt utrustats med balkong och/eller takterrass, fransk balkong/takkupa med dörr eller uteplats får avgift för balkong samt takterrass, fransk balkong/takkupa med dörr och uteplats uttas efter beslut av styrelsen. Avgift får uttas av bostadsrättshavare med balkong och eller takterrass, fransk balkong/takkupa med dörr eller uteplats med belopp motsvarande 1 procent av gällande prisbasbelopp per år för fransk balkong, 2 procent av gällande prisbasbelopp per år för balkong, 2 procent av gällande prisbasbelopp per år för uteplats och 4 procent av gällande prisbasbelopp per år för takterrass.

AA AH JW

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

FÖRKLARING

SBC/Bostadsrätternas rekommendationer för avgifter är:

1 procent för fransk balkong, 2 procent för balkong och *mer* för takterrass då underhåll takterrasser är mycket kostsamt för föreningen. Juristen jag talade med föreslog 4 procent för takterrass, varför jag föreslår det i min motion.

- 1 procent av prisbasbelopp 2014 är 444 kronor = 37 kronor per månad
- 2 procent av prisbasbelopp 2014 är 888 kronor = 74 kronor per månad
- 4 procent av prisbasbelopp 2014 är 1.776 kronor = 148 kronor per månad

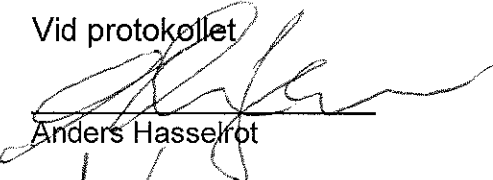
Skrivelsen "efter upplåtelsen till bostadsrätt" syftar på att fastigheten inte hade balkonger, takterrasser eller uteplatser från början när den ombildades till bostadsrätt och de föreslagna avgifterna således inte redan är inräknade i månadsavgifterna. Enligt Bostadsrätternas jurist behöver därför den formuleringen stå med i stadgarna. För bostadsrättsföreningar som, liksom vår, inte har räknat in kostnaden för underhåll av balkonger och terrasser, med mera, i sina månadsavgifter är det normalt att ha ett sådant här tillägg i stadgarna och det är alltså ingenting som jag har hittat på.

SLUT PÅ MOTIONER

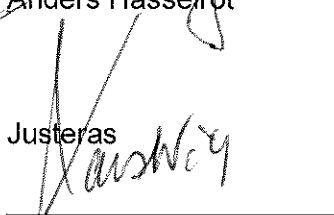
8. Övriga frågor togs upp

9. Annika avslutade mötet

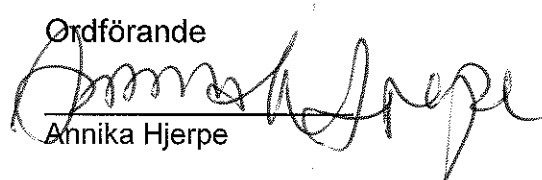
Vid protokollet

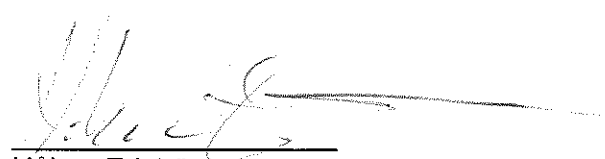

Anders Hasselrot

Justeras


Lars Wik

Ordförande


Annika Hjerpe


Håkan Edström

