Protokoll fört vid Extra Föreningsstämma för Brf Inland 3, 2015-09-02

Plats: Handelsbanken, Erikslust, Malmö klockan 18:00

---

1. Stämman öppnas

Föreningens ordförande Thomas Arvebratt hälsar välkommen till den extra förenings-stämman och förklarar den öppnad.

2. Val av ordförande vid stämman

Föreningsstämman föreslår och väljer Annie Rapp, Bredablick Förvaltning, till stämmoord-förande.

3. Anmälan om stämmoordförandes val av protokollförare

Ordförande anmäler Thomas Arvebratt att föra protokoll vid stämman.

4. Godkännande av röstlängd

Röstlängden gås igenom vilken föreningsstämman godkänner (bilaga 1). 15 av föreningens 28 bostadsrättshushåll (medlemmar) är personligen representerade vid föreningsstämman. Ytterligare representeras Martin Olsvenne via fullmakt av Thomas Arvebratt.

Således är totalt 16 av föreningens 28 bostadsrättshushåll (medlemmar) representerade vid föreningsstämman.

5. Fastställande av dagordning

Föreningsstämman godkänner dagordningen.

6. Val av en eller två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordförande justera protokollet

Föreningsstämman föreslår och väljer Ronny Madsen samt Paulo Lopes till justeringsmän.

7. Frågan om kallelse behörigen skett

Föreningsstämman godkänner i vilken ordning den extra föreningsstämman blivit utlyst.

8. Ärende att behandla

a. Byte av befintliga entrédörrar till säkerhetsdörrar i föreningens lägenheter (motion från Thomas Arvebratt)

Ordförande redogör för motionens innehåll. Föreningens ordförande Thomas Arvebratt redogör för styrelsens inställning och bakgrunden till dess uppfattning samt föreslår stämman att bifalla motionen.

AR

Stämman beslutar efter diskussion och rösträkning, med 15 (femton) röster för, att bifalla motionen. Styrelsen ges i uppdrag att genomföra projektet.

b. Renovering av källare (motion från Britt-Marie Larsson)

Ordförande redogör för motionens innehåll. Föreningens ordförande Thomas Arvebratt redogör för styrelsens inställning och bakgrunden till dess uppfattning samt föreslår stämman att inte bifalla motionen.

Stämman beslutar efter diskussion och rösträkning, med 0 (noll) röster för, att inte bifalla motionen. Styrelsen ges inte i uppdrag att genomföra projektet.

c. Tillåtelse till permanent uthyrning i 2:a hand (motion från Fredrik Wegbratt/Jessica Jubner Wegbratt)

Ordförande redogör för motionens innehåll. Föreningens ordförande Thomas Arvebratt redogör för styrelsens inställning och bakgrunden till dess uppfattning samt föreslår stämman att inte bifalla motionen.

Stämman beslutar efter diskussion och rösträkning, med 1 (en) röst för, att inte bifalla motionen. Styrelsen ges inte i uppdrag att arbeta med en ändring av föreningens stadgar i detta avseende.

d. Ändring av föreningens stadgar (styrelsens förslag)

Ordförande överlämnar ordet till föreningens ordförande Thomas Arvebratt som redogör för de föreslagna ändringarna i föreningens stadgar och bakgrunden till dess uppfattning samt föreslår stämman att anta förslaget.

Stämman beslutar efter diskussion och rösträkning, med 15 (femton) röster för, att anta de nya stadgarna (bilaga 2).

Styrelsen ges i uppdrag att undersöka så att formuleringen i de nya stadgarnas §8, *"Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal"* inte ändrar grunden för andelstalsberäkningen enligt de gällande stadgarna.

Ordförande tydliggör det faktum att det krävs 2 (två) stämmor efter varandra för att de nya stadgarna slutligen ska kunna antas. Vid den andra stämman krävs 2/3 majoritet till skillnad mot att minst 50% måste vara för ändringen vid den första stämman.

Stämman beslutar att ytterligare en extra föreningsstämma snarast ska hållas att behandla antagandet av de nya stadgarna.

e. Omräkning av föreningens andelstal med anledning av försäljning av föreningens hyresrätter (styrelsens förslag)

Ordförande överlämnar ordet till föreningens ordförande Thomas Arvebratt som redogör för den föreslagna omräkningen av föreningens andelstal.

AR AR

Hyresrätterna ingår inte i föreningens andelstal vilket gör en omräkning nödvändig för att dessa ska kunna säljas. Styrelsen har låtit juristfirman Jurideko granska och räkna om andelstalen. Jurideko har därvid låtit meddela att gällande andelstal är beräknade efter insatserna vid föreningens bildande och står i direkt proportion till lägenhetsytorna. Ett förslag till nya andelstal har presenterats vilket har samma grund för beräkningen som de gällande. Vid försäljning av hyresrätterna ges dessa samma insats som motsvarande bostadsrätt och har tills genomförd försäljning ett vilande andelstal.

Stämman beslutar efter diskussion och rösträkning, med 16 (sexton) röster för, att anta de nya andelstalen (bilaga 3).

9. Stämmans avslutande

Föreningsstämmans ordförande tackar för visat intresse och förklarar den extra föreningsstämman avslutad.

Protokollförare
Thomas Arvebratt

Ordförande
Annie Rapp

Justeringsman
Ronny Madsen

Justeringsman
Paulo Lopes

BILAGA 1

Röstlängd Brf Inland 3, 2015-09-02

SKV/Lgh	Efternamn	Förnamn	Svar	Närvarande	Fullmakt	Ej närvarande
Regementsgatan 21						
1001/1001	Piepkow	Lena & Alfred	2	X		
1002/1002	Lind	Anna Charlotte	0			X
1003/1003	Gzyra/Lopes	Malgorzata & Paulo	1	X		
1101/1006	Nilsson/Olausson	Jan & Eva-Marie	1	X		
1102/1005	Fagring	Anna	1	X		
1103/1004	*Hyreslägenhet*	*Torsten Salomonsson*				
1201/1009	Arvebratt	Erica & Thomas	2	X		
1202/1008	Larsson	Britt-Marie	0			X
1203/1007	Mörck	Peter	-			X
1301/1015	Olsson	Addi & Eskil	2	X		
1302/1011	Jubner/Wejbratt	Jessica & Fredrik	1	X		
1303/1010	*Hyreslägenhet*	*Yvonne Andersson*				
1401/1014	Madsén	Marie & Ronny	2	X		
1402/1012	Grimshorn	Peter	-			X
1403/1013	Smith/Molin	Nancy & Daniel	-			X
1501/1031	Bergqvist	Kristina & Lars	0			X
1502/1032	Boholm/Nordberg	Emma & André	2			X
Roslins väg 2						
1001/1020	Petersson	Emmy	0			X
1002/1019	Zurawski	Rafael	EJ BEHÖ			
1101/1022	Olsvenne	Martin	0		X	
1102/1021	Andersson	Christian	1	X		
1103/1017	Wahlberg	Monica	1	X		
1201/1024	Lecander	Sofia	1	X		
1202/1023	Lidmark	Siri	1	X		
1203/1016	Billeqvist	Yvonne	1	X		
1301/1026	Hinrichsen	Sara	-			X
1302/1025	*Hyreslägenhet*	*Anders Johnsson*				
1303/1018	Mårtensson	Annelie	1	X		
1401/1029	Ericsson	Jonas	-			X
1402/1028	Jonsson	Heléne & Roland	2	X		
1403/1027	Ottosson	Hannelore	-			X
1501/1030	Paulsson	Robin	-			X
		TOTALT:	16/22			

15+1

AR

AR

BILAGA 2

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Inland 3
organisationsnummer 769612-0646

OM FÖRENINGEN

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

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma
13 § Motioner
14 § Extra föreningsstämma
15 § Dagordning
16 § Kallelse
17 § Rösträtt
18 § Ombud och biträde
19 § Röstning
20 § Jäv
21 § Över- och underskott
22 § Valberedning
23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning
25 § Konstituering
26 § Styrelsens protokoll
27 § Beslutsförhet och röstning
28 § Beslut i vissa frågor
29 § Firmateckning
30 § Styrelsens åligganden
31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
32 § Räkenskapsår
33 § Revisorernas sammansättning
34 § Avgivande av revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar
36 § Ytterligare installationer
37 § Brand- och vattenledningsskador
38 § Komplement
39 § Felanmälan
40 § Gemensam upprustning
41 § Vanvård
42 § Tillbyggnad
43 § Ombyggnad

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § Användning av bostadsrätten
45 § Sundhet, ordning och gott skick
46 § Tillträdesrätt
47 § Andrahandsuthyrning
48 § Inneboende

FÖRVERKANDE

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

ÖVRIGT

53 § Meddelanden
54 § Framtida underhåll
55 § Upplösning, likvidation mm
56 § Tolkning
57 § Stadgeändring

AOV AK

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Inland 3.

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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Malmö, Skåne län.

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 är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. Är den juridiska personen dödsbo efter medlem i föreningen kan denna beviljas medlemskap.

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

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

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

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

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

5 § Bosättningskrav

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

6 § Andelsägande

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

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

8 § Årsavgiftens beräkning

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

Årsavgiften erläggs månatligen i förskott i proportion till årsavgiften.

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, åltan 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.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

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.

10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning (se dock undantag enligt 47 § avseende andrahandsuthyrning).

11 § 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 beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

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

13 § Motioner
Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

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

15 § Dagordning
På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:
1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
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. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

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

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

Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. 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.

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

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

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

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv
En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:
1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens

21 § Över- och underskott
Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om förenings-

AL AV TR

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

22 § Valberedning

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

23 § Stämmans protokoll

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

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

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

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt med minst noll och högst två suppleanter.

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

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25 § Konstituering

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

26 § Styrelsens protokoll

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

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter 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 biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

28 § Beslut i vissa frågor

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

29 § Firmateckning

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

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisorernas sammansättning

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.

34 § Avgivande av revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk 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:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

36 § Ytterligare installationer

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

37 § Brand- och vattenledningsskador

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

38 § Komplement

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

39 § Felanmälan

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

40 § 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.

41 § 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.

42 § Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får monteras på husets utsida 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 anordningar.

43 § Ombyggnad

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

- ingrepp i bärande konstruktion,
- ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- 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 tillstånd från myndighet erhålls.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § 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.

45 § 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/trivselregler vilka styrelsen utfärdar. 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 lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § 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.

47 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt 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 vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Uthyrning i spekulativa syften tillåts inte.

Styrelsens beslut ska begränsas till viss tid och förenas med villkor. Hyresavtal ska upprättas med ovanstående förbehåll.

Föreningen ska ta ut en avgift för kostnader för andrahandsuthyrning. Avgiften uppgår till 10 % av gällande prisbasbelopp. Om lägenheten upplåts under del av ett år beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

48 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

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

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att styrelsen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sina betalningsskyldigheter
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 och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
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 oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
6. bostadsrättshavaren inte iakttar 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 synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. 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

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen i

AR AR

vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51 § Ersättning vid uppsägning

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

52 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

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

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

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

55 § Upplösning, likvidation mm.

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

56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen har utfärdat trivselregler för förtydligande av dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

58 § Särskilt för föreningar som inte äger hus

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt huset kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor:

den 2 september 2015

och

den

Malmö den

Bostadsrättsföreningen Inland 3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

BILAGA 3

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

Malmö den 1 september 2015

Ang andelstal i Bostadsrättsföreningen Inland 3

BRF Inland 3 ombildades 2005 och ombildningen genomfördes av Krister Axelsson på Axelsson Fastighetsjuridik AB. I den ekonomiska plan som upprättades vid ombildning finns för varje lägenhet en insats samt ett andelstal angivet.

Grunden för årsavgiftsuttag framgår av föreningens stadgar. I 10 § 2 st. stadgas att årsavgifterna fördelas på bostadslägenheterna i förhållande till insats. Föreningen har i den ekonomiska planen räknat ut andelstal för varje lägenhet och dessa andelstal har beräknats med insatserna som grund. I praktiken har, i föreningen, insatserna använts som grund för att räkna ut varje lägenhets procentuella andel av föreningen vilket då blir ett andelstal. Andelstal har därefter fått styra hur mycket varje bostadsrättshavare skall betala i månadsavgift. Av stadgarna framgår inte hur insatsen ska beräknas.

Efter att föreningen bildades beslutade man att upplåta tre nya lägenheter med bostadsrätt. Det fanns efter ombildningen även ett antal lägenheter som inte förvärvades med bostadsrätt, dvs kvarstod som hyresrätter.

Ovanstående omständigheter har varit utgångspunkten för mitt uppdrag som har syftat till att analysera föreningens andelstal och då inkludera de lägenheter som tidigare varit hyresrätter och de lägenheter som byggts efter det att föreningen ombildades.

AP TR

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

Vid analys av föreningens andelstal och har jag kunna konstatera att det är de ursprungliga insatserna som legat till grund för den andelstalsberäkning som föreningen använt. Insatserna har i sin tur baserats på varje lägenhets yta och jag kan inte finna att någon annan parameter använts för att ange fördelningsgrund för årsavgiftsuttag.

Ovanstående beräkningsgrund är den som använts vid beräkning av andelstal enligt ovanstående förutsättningar. Någon förändring av grunderna för andelstalen har inte gjorts utan dessa har beräknats på samma sätt som förut och den uträkning som gjorts bifogas denna skrivelse.

Med vänlig hälsning

Christina Fregne

Brf Inland 3 Andelstal

Regementsgata 21		rok	Insats anslutna	Insats alla	Andelstal alla	Andelstal anslutna
1001	95	3	1283637	1283637	3,98	4,41
1002	46	2	621551	621551	1,93	2,14
1003	122	3	1648461	1648461	5,12	5,67
1004	95	3	1283637	1283637	3,98	
1005	41	1	553991	553991	1,72	1,90
1006	132	4	1783580	1783580	5,53	6,13
1007	95	3	1283637	1283637	3,98	4,41
1008	41	1	553991	553991	1,72	1,90
1009	132	4	1783580	1783580	5,53	6,13
1010	97	3	1310661	1310661	4,07	
1011	41	1	553991	553991	1,72	1,90
1012	59	2	797206	797206	2,47	2,74
1013	75	2	1013398	1013398	3,14	3,48
1014	132	4	1783580	1783580	5,53	6,13
1015	132	4	1783580	1783580	5,53	6,13
1031	118	3	1594298	1594298	4,95	5,48
1032	76	2	1026836	1026836	3,19	3,53
Roslins väg 2						
1016	61	2	824230	824230	2,56	2,83
1017	61	2	824230	824230	2,56	2,83
1018	61	2	824230	824230	2,56	2,83
1019	61	2	824230	824230	2,56	2,83
1020	34	1	459407	459407	1,43	1,58
1021	41	1	553991	553991	1,72	1,90
1022	61	2	824230	824230	2,56	2,83
1023	41	1	553991	553991	1,72	1,90
1024	61	2	824230	824230	2,56	2,83
1025	40	1	540479	540479	1,68	
1026	59	2	797206	797206	2,47	2,74
1027	61	2	824230	824230	2,56	2,83
1028	40	1	540479	540479	1,68	1,86
1029	61	2	824230	824230	2,56	2,83
1030	113	2	1526743	1526743	4,74	5,25
			32225751	32225751	100,00	100,00

AK