



Medlemmarna i Brf Solvändan kallas till ordinarie föreningsstämma

Onsdag 15/5 2024 kl. 18:00 - 20:00

Föreningslokal
Hammarbyvägen 66
194 36 Upplands Väsby

Härmed kallas samtliga lägenhetsinnehavare i Bostadsrättsföreningen Solvändan till ordinarie föreningsstämma 2024.

Till årets föreningsstämma har det inkommit 1 motion. Föreningens årsredovisning för 2023 finns tillgänglig på föreningens hemsida senast två veckor innan stämman.

Mellan kl 17:30 - 18:00 upprättas en förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden till en röstlängd. Vänligen kom i god tid.

Efter föreningsstämman står styrelsen till förfogande för eventuella ytterligare frågor.

Viktigt!

- Varje lägenhet har en röst, oavsett antal delägare eller medlemmar i hushållet.
- Kan du eller eventuell samägare ej närvara personligen finns möjlighet att ge ett ombud fullmakt (denna går att få via styrelsen).
- Ta med ID-handlingar och kallelse.

Brf Solvändan - Ordinarie föreningsstämma 2024

Dagordning

1. Mötets öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan om stämмоordförandes val av protokollförare.
4. Fastställande av dagordningen.
5. Fastställande av röstlängd.
6. Val av två protokolljusterare tillika rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Beslut om arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och revisorssuppleant.
16. Val av valberedning
17. Motioner.
Bilaga 1.
18. Stadgeändringar.
Bilaga 2, 3, 4.
19. Mötets avslutande.

Vänligen ta med kallelsen till stämman.

Registreringen påbörjas kl 17:30, vänligen kom i god tid.

Vi bjuder på kaffe & tillugg!



Välkomna önskar

Styrelsen

Talongen nedan lämnas i styrelsens brevlåda, Väsbyvägen 26H. Anmälan kan även ske via e-post till info@solvandanvasby.se

Ja, jag/vi kommer.

Lägenhetsnummer*: _____

Namn: _____ Namn: _____

* Vänligen ange det lägenhetsnummer som står på er ytterdörr, till exempel 4370-1234.

Bilaga 1 - Motion gällande montering av dörrstöd

En motion har inkommit om en önskan att montera dörrstöd vid garage- samt ytterdörrar.

Styrelsen anser att motionen har ett bra syfte och att dörrstöd i någon form kan vara till god hjälp framförallt i slussarna mellan garage och trapphus.

Vid tidigare förfrågan till teknisk förvaltning har dock priset för fast monterade stöd varit högt.

Vidare anser styrelsen att dörrstöd vid ytterdörrar kan utgöra en säkerhetsrisk, då de ger fritt tillträde till fastigheten om de glöms bort.

Styrelsen föreslår att stämman beviljar motionen och ger styrelsen i uppdrag att undersöka olika alternativ med avseende på pris och säkerhet samt därefter besluta i frågan.

Bilaga 2 - Förslag till ändrade stadgar avseende § 25 (Brf Solvändan)

§ 25 Nuvarande text

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, el eller vatten, eller
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 25 Förslag till ny text

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

- 1. ingrepp i en bärande konstruktion,*
- 2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,*
- 3. installation eller ändring av anordning för ventilation,*
- 4. installation eller ändring av eldstad eller röckanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller*
- 5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.*

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bilaga 3 - Förslag till ändrade stadgar avseende § 29 (Brf Solvändan)

§ 29. I texten stryks ett ord, "beaktansvärda", för anpassning till gällande lagstiftning och paragrafen får också ett tillägg avseende en administrativ avgift för uthyrning i andra hand. Förslaget tillägg är markerat med kursiv stil. (Första läsningen)

§ 29 Nuvarande text

Vägrar styrelsen ge sitt samtycke till andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid. Se dock undantag i 28 § 3. Ett tillstånd kan förenas med villkor.

§ 29 Förslag till ändrad text

Ändrad text Vägrar styrelsen ge sitt samtycke till andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har (xxxxxxxxxxxxx) skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid. Se dock undantag i 28 § 3. Ett tillstånd kan förenas med villkor.

"Föreningen tar ut en administrativ avgift av de medlemmar som hyr ut sin lägenhet i andra hand. Avgiften uppgår som mest till 10 procent av gällande prisbasbelopp (PBB) fördelat på 12 månader om året."

Bilaga 4 - Förslag till ändrade stadgar avseende §30 (Brf Solvändan)

Förändringen syftar till en tydligare och mer detaljerad skrivning avseende bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Föreslagna ändringar har i allt väsentligt hämtats från vår intresseförening "Bostadsrätterna" och den stadgemall de har tagit fram. Ändrad text i kursiv stil, oförändrad text utan kursiv stil.

§ 30 Nuvarande text

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten, jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även i förekommande fall marken, balkongen, terrassen och uteplatsen på gårdsbjälklag, om sådant ingår i upplåtelsen.

För uteplatser på gårdsbjälklag gäller för att undvika skador på gårdsbjälklaget, eller på försörjningsanläggningar, får inga ingrepp under markytan ske.

Till lägenheten räknas;

- Lägenhetens väggar golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- Lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer
- Rökgångar, glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar
- Svagströmsanläggningar samt

Skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data och IP-telefoni.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom;

1. Dennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. Vårdslöshet eller försummelse av
 - a. Någon som hör till dennes hushåll eller som besöker denne som gäst
 - b. Någon annan som denne inrymt i lägenheten eller
 - c. Någon som för dennes räkning utför arbete i lägenheten

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om denne brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten."

§ 30 föreslagen text (första läsningen)

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten, jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även i förekommande fall marken, balkongen, terrassen och uteplatsen på gårdsbjälklag, om sådant ingår i upplåtelsen.

För uteplatser på gårdsbjälklag gäller för att undvika skador på gårdsbjälklaget, eller på försörjningsanläggningar, får inga ingrepp under markytan ske.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

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 fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan överkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan överkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- elcentral (säkringskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte
- att av föreningen tillhandahållen brandvarnare fungerar och byts ut vid behov

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

- fuktisolerande skikt

- *inredning och belysningsarmaturer*
- *vitvaror och sanitetsporslin*
- *klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås*
- *tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning*
- *kranar och avstängningsventiler*
- *ventilationsfläkt*
- *elektrisk handdukstork i förekommande fall*

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

- *vitvaror*
- *köksfläkt och spiskåpa*
- *rensning av vattenlås*
- *diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning*
- *kranar och avstängningsventiler”*

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom;

1. Dennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. Vårdslöshet eller försummelse av
 - a. Någon som hör till dennes hushåll eller som besöker denne som gäst
 - b. Någon annan som denne inrymt i lägenheten eller
 - c. Någon som för dennes räkning utför arbete i lägenheten

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om denne brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.