

Protokoll fört vid extrastämman för brf Stugan 4

Måndag den 30 november 2015 kl.19:00

Föreningslokalen

1. Stämmans öppnande

Styrelsens ordförande Maria Nordh öppnade stämman.

2. Val av stämмоordförande

Beslut

att välja Leif Engblom till ordförande vid stämman.

3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Stämмоordföranden meddelade att Gunnel Forssell Ehrlich för protokoll för stämman.

4. Val av två justerare tillika rösträknare

Beslut

att välja Tatiana Blom och Helene Westanmo till justerare av stämman

5. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst (bilaga 1).

Beslut

att stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

6. Fastställande av röstlängd

Beslut

att fastställa röstlängden till 17 röstberättigade inklusive en fullmakt. Bilaga 1

7. Föredragning och beslut av de nya föreslagna stadgarna för Stugan 4.

Styrelsens förslag om stadgeändring har distribuerats till samtliga medlemmar den 28e september 2015 för att ge alla möjlighet till analys och förslag till eventuella kompletteringar, Bilaga 2 till originalprotokollet.

Skriftligt förslag till förändringar har därefter inkommit från medlemmen Gatby vars förslag också distribuerats till samtliga medlemmar, Bilaga 3 till originalprotokollet

Signatur:



Beslut

att i ett första beslut enhälligt bifalla styrelsens förslag till förändring av §§ 6,15,18 och 33

att i ett första beslut enhälligt bifalla stämmans ändring av styrelsens förslag av § 23 med slutlig lydelse.

"Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter.

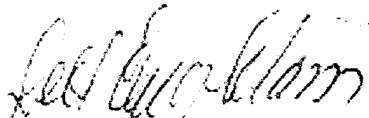
Ordförande väljs på ett år och vice ordförande och övriga ledamöter på två år.

Suppleanter väljs på ett år"

att avslå medlemmen Gatbys samtliga förslag.

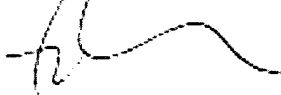
8. Stämman avslutas

Leif Engblom tackade för förtroendet att få leda förhandlingarna och förklarade stämman för avslutad.


Leif Engblom
Stämмоordförande

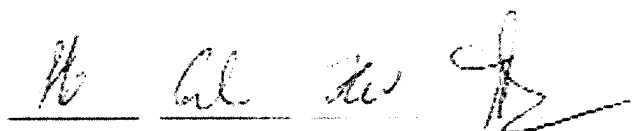

Tatiana Blom
Justerare

Gunnel Forssell Ehrlich
Protokollförare




Helene Westanmo
Justerare

Signatur:



FÖRSLAG TILL STADGEÄNDRINGAR STUGAN 4

Nuvarande 6 §

6 §

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Förslag på ny 6 §

6 §

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Nuvarande 15 §

Ombyggnad av bostadsrätt

15§

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas 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.

Bostadsrättsinnehavaren får inte påbörja ombyggnads åtgärd enligt denna paragraf utan styrelsens skriftliga godkännande.

Förslag på ny 15 §

Ombyggnad av bostadsrätt

15§

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,

upplåta 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 och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

3. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
4. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

För arbete vid andrahandsupplåtelse får avgift tas upp med belopp som maximalt får uppgå till 10% årligen av gällande prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgift vid andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Nuvarande 23 §

STYRELSE

23 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Förslag på ny 23 §

STYRELSE

23 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter. Ordförande väljs på ett år och vice ordförande och övriga ledamöter på två år. Suppleanter väljs på ett år.

Nuvarande 33 §

33 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras

för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

Förslag på ny 33 §

33 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make/a eller sambo. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

Beslut om ändring av dessa stadgar ska fattas på två på varandra följande stämmor varav en kan vara extra föreningsstämma. Beslut på den första stämman fattas med enkel majoritet och på den följande med minst 2/3 dels majoritet.

MOTION – delande av fastigheten Stugan 4 i två bostadsrättsföreningar

Jag önskar att styrelsen behandlar och lägger fram förslag om att dela fastigheten Stugan 4 i två bostadsrättsföreningar med ett hus och ett garage i varje ny förening.

Möjligheter:

Varje ny förening kommer att ha färre lägenheter/viljor/åsikter att arbeta med.

Mindre förening – inte så tungrovt.

Möjlighet för varje förening att lösa garagefrågan. I samband med detta borde ansvaret för de två garagen övergå till de respektive nya föreningarna.

Inget revirtänkande.

Hinder:

Tvättstuga finns bara i 152 i dag – kan nog relativt lätt ordnas i 146 eftersom det redan finns en industritvättmaskin i källaren.

Gemensamt elsystem/värmesystem – måste kunna lösas genom avtal och överenskommelser.

Gemensamma lån – måste kunna ordnas tillsammans med resp bank.

Övrigt:

Upplever att intresset för bostadsrättsföreningen är ganska ljust, kanske beroende på att man mest ser om sitt eget hus, d v s det hus man bor i. Vad som händer i det andra huset är av sekundärt intresse.

Även om det blir två föreningar bör man relativt lätt kunna se till att samtliga får använda den gård som ligger ovanpå garagen, samt att lokalen St Göransgatan 150 kan "delas" genom avtal.

Stockholm den 5 april 2016


Ninni Petersen

MOTION – delande av fastigheten Stugan 4 i två bostadsrättsföreningar

Jag önskar att styrelsen behandlar och lägger fram förslag om att dela fastigheten Stugan 4 i två bostadsrättsföreningar med ett hus och ett garage i varje ny förening.

Möjligheter:

Varje ny förening kommer att ha färre lägenheter/viljor/åsikter att arbeta med.
Mindre förening – inte så tungrott.

Möjlighet för varje förening att lösa garagefrågan. I samband med detta borde ansvaret för de två garagen övergå till de respektive nya föreningarna.
Inget revirtänkande.

Hinder:

Tvättstuga finns bara i 152 i dag – kan nog relativt lätt ordnas i 146 eftersom det redan finns en industritvättmaskin i källaren.

Gemensamt elsystem/värmesystem – måste kunna lösas genom avtal och överenskommelser.

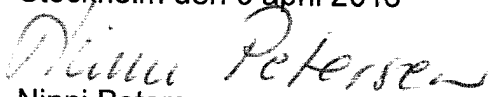
Gemensamma lån – måste kunna ordnas tillsammans med resp bank.

Övrigt:

Upplever att intresset för bostadsrättsföreningen är ganska ljust, kanske beroende på att man mest ser om sitt eget hus, d v s det hus man bor i. Vad som händer i det andra huset är av sekundärt intresse.

Även om det blir två föreningar bör man relativt lätt kunna se till att samtliga får använda den gård som ligger ovanpå garagen, samt att lokalen St Göransgatan 150 kan "delas" genom avtal.

Stockholm den 5 april 2016


Ninni Petersen

Motion rörande delning av föreningen

Motionären föreslår att styrelsen får i uppdrag att lägga fram ett förslag om att dela Brf Stugan 4 i två föreningar. Bland annat framgår att motiv skulle vara att det inte blir så tungrott, minska revirtänkandet och öka det ljumma intresse för att medverka i styrelsearbetet. Därutöver framgår att utnyttjande av gemensamma utrymmen inne och ute skulle medföra mindre revirtänkande.

Styrelsen avger följande synpunkter på förslaget.

För det första: Två avtal måste tecknas om ekonomisk förvaltning. Det innebär att den totala kostnaden för respektive "ny" förening kommer att vara större än nuvarande kostnad. Bara genom det arbete som krävs för delning och överföring av allt ekonomiskt underlag är kostsamt. En större förening har mer ekonomiska muskler för investeringar och underhåll.

Förutsättningen att få bra banklån med låg ränta kommer att reduceras då storleken på föreningen och dess ekonomiska hantering kommer att avgöra räntenivån.

För det andra: Nu uppstår samma situation (som ekonomisk) rörande teknisk förvaltning, större totala kostnader eftersom två serviceavtal måste upprättas. En förening som är liten kommer att vara mindre intressant för fastighetsskötare och förvaltare. Mindre intäkter mindre engagemang, större intäkter viktigare kund.

För det tredje: Redan idag är svårt att rekrytera medlemmar till styrelseuppdrag. Det kommer med motionärens förslag att ytterligare försvåra rekrytering eftersom förslaget innebär att behovet av ledamöter närmast fördubblas. Motionären pekar ju på att intresset är ljust. Inte blir det större med en mindre förening med halverad rekryteringsbas.

För det fjärde: Fortum levererar fjärrvärme och har nästan monopol på marknaden. Fortum tar ut olika tariffer för små respektive större fastigheter. Med all sannolikhet kommer kostnaderna för respektive förening att öka. Med Fortum går det inte att förhandla.

Vem av föreningarna ska hålla värmecentral, och vem ska stå för kostnaderna vid renovering eller utbyte av central. Ska varje förening ha en egen värmecentral. En sådan investering kan handla om miljonbelopp med nya dragningar installationer och nytt utrymme för en sådan central.

För det femte: Det finns idag ett flertal gemensamma utrymmen inne och ute. Motionären anger att en delning respektive gemensamt utnyttjande skulle innebära mindre revirtänkande. Styrelsen är av den uppfattningen att förslaget innebär att revirtänkandet kommer att öka.

Sammanfattningsvis är styrelsen (utöver vad som ovan redovisat) av den uppfattningen att förslaget kommer att innebära stora kostnader bara genom delningen och gagnar inte föreningens medlemmar. I föreningens stadgar §2 framgår "Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen....".

Motionärens förslag innebär enligt styrelsen uppfattning att det strider mot föreningens ändamål.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

att avslå motionen