

Protokoll fört vid extra föreningsstämma med medlemmarna i bostadsrättsföreningen Råsundavägen 69 i Solna, den 14 december 2015

§ 1. Stämmans öppnande

Stämman, som avhölls i Solna gymnasium, öppnades av styrelseordföranden Marielle Rommel, som hälsade alla närvarande välkomna. Klockan var då strax efter 18.30.

§ 2. Val av ordförande vid stämman

Jur. kand. Helena Nelson-Bülow valdes till ordförande vid stämman.

§ 3. Anmälan av mötesordförandens val av protokollförare

Stämмоordföranden utsåg docent Sven-Åke Lennung att föra dagens protokoll.

§ 4. Godkännande av dagordning

Dagordningen, vilken tidigare utsänts till medlemmarna, godkändes.

§ 5. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, röstlängd

Röstlängd upprättades genom avprickning mot aktuell medlemsförteckning (bilaga 1). Totalt 20 röstberättigade, varav 4 med fullmakt, noterades.

§ 6. Val av två justerare tillika rösträknare

Fredrik Prien och Rolf Cedergren valdes att jämte stämмоordföranden justera dagens protokoll samt att fungera som rösträknare.

§ 7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett

Stämman konstaterade att kallelsen till stämman skett på behörigt sätt i enlighet med föreningens stadgar.

§ 8. Stadgeändringsförslag §§ 4, 12 och 14 ang. andrahandsupplåtelse samt finansiering av utgifter, andra läsningen.

Denna fråga hade behandlats första gången på ordinarie stämma och var nu uppe för beslut "i andra läsningen", varvid det krävs kvalificerad majoritet (minst 2/3 av de röstande) för bifall. Stadgeändringsförslaget (bilaga 2) hade utsänts i förväg till medlemmarna. Efter en kort fråga om innebörden av den lagändring som låg bakom stadgeändringsförslaget beslutade stämman, i enlighet med styrelsens förslag att, med röstsiffrorna 20 – 0, bifalla stadgeändringsförslagen i enlighet med bilaga 2.

§ 9. Inkommen motion avseende delning av lägenhet nr 1 i port A från Stefan och Angelica Säll jämte styrelsens yttrande över denna.

Stefan Säll redogjorde för motionen som innebär att lägenhet 1 på Råsundavägen 69 A) skulle få delas i sina ursprungliga två delar. Den aktuella lägenheten har samma förutsättningar som de två lägenheter (nr 6 och 23) som på senaste ordinarie stämma erhöill motsvarande tillstånd. Styrelsens yttrande pekade

Rp Säll HD
1

på detta faktum, hänvisade till likabehandlingsprincipen och förordade bifall till motionen under samma förutsättningar och på samma grunder som i de två tidigare fallen.

Stämman **beslutade** med acklamation att bifalla familjen Sälls yrkande att få rätt att dela sin lägenhet i dennas ursprungliga två delar, under samma förutsättningar som tidigare beslutats för lägenheterna 6 och 23 (se § 19 i protokoll från ordinarie föreningsstämma 2015-05-19), nämligen att motionärerna bekostar själva, fackmannamässighet i utförandet, besiktning av oberoende besiktningsman och besiktningsprotokoll delgivet till föreningen, månadsavgift i enlighet med föreningens stadgar samt inga merkostnader för föreningen.

§ 10. Beslut om upplåtelse av råvinden som bostadsrätt till Sarab Entreprenad AB.

Stefan Säll och Eric Westling hade fått styrelsens uppdrag att föredra detta ärende. Eric redogjorde för hur processen fortlöpt. Man hade jämfört olika aktörers för- och nackdelar. En huvudfråga hade varit vad föreningen kan få betalt för råvinden. Bakgrunden till hela projektet har varit möjligheten till förbättrad ekonomi för föreningen (som har ganska stora lån), men också vissa renoveringsbehov (fasader, fönster, trapphus ...) som skulle kunna hanteras i samband med en ombyggnad av råvinden.

En förutsättning för projektet var att en konvertering av råvinden inte skulle kräva hissinstallation, vilket av bygglovsskäl begränsar ytan för de nya lägenheterna. Fem intressenter hade identifierats. Man hade granskat vad dessa gjort tidigare, deras storlek och ekonomi, men också noterat hur engagerade de verkat vara. Under denna process hade två huvudkandidater utkristalliserats. Av dessa ansågs i slutändan Sarab Entreprenad AB vara mest intressant, och de gjorde en presentation för styrelsen. Sarab hade tidigare byggt för föreningen (stambyten), är stora och stabila och presenterade goda arkitekturritningar.

Stefan Säll framförde att Sarab hade presenterat det enda riktigt "skarpa" anbudet (utskickat till medlemmarna inför denna extrastämma och biläggs protokollet, bilaga 3). Huvuddragen i anbudet är att Sarab betalar (förutsatt bygglov), 4.750.000 kronor tar fullt entreprenörsansvar och hanterar "allt", inkl. bygglovsansökan, bebygger cirka 260 kvadratmeter av råvinden med små lägenheter som sedan av Sarab, med hjälp av mäklare, försäljer till marknadspris. Försäljningspris över 70 tkr/kvm delas lika mellan Sarab och föreningen. Som svar på frågor från stämmodeltagare framkom att marknadspriset f.n. anses ligga över 70 tkr/kvm. I anbudet ligger också renovering av fasad, fönster och trapphus till ett fast pris på 1,5 miljoner kronor inkl. moms. Sarab skall också svara för hälften av månadsavgifterna under byggtiden. Ett antal följdfrågor på anbudet hade via mejl ställts av styrelsen till Sarab, vilka tillsammans med Sarabs svar redovisades för stämman och biläggs detta protokoll (bilaga 4).

Bland mängden frågor och svar noterades tänkbar byggstart ("kanske mars 2016"), att nuvarande vindsförråd försvinner, att det blir 27 förråd i källaren, att de nya lägenheterna får förråd i anslutning "där uppe", men att också vissa allmänna förrådsutrymmen blir mindre (t.ex. cykelförråd ...) Många frågor rörde sig kring just förråden och flera stämmodeltagare hade önskat få se ritningar på förråden. Marielle Rommel, anförde i det sammanhanget att styrelsen avvisat tanken på att omvandla någon lokal till förrådsutrymme – föreningen skulle då förlora för mycket i uteblivna hyresintäkter. Stefan Säll meddelade också att Sarab använder bygghiss (placeras så lite störande som möjligt) vilket minimerar spring i trappor, att Sarab hjälper till med flytt från nuvarande vindsförråd (och kastar det som lämnas kvar). Påverkas ljudnivån? löd en fråga. Stefan Säll menade att det slamras, särskilt de första månaderna, men att Sarab flytspacklar vindgolvet för att minska ljudnivån. En medlem på nuvarande övervåning har kontor i hemmet och befarade risk för att behöva hyra kontor under tre månader. (Dagens störningar från nuvarande vind ska däremot minska när projektet är klart.)

Många konkreta frågor ventilerades under detta mer än en timme långa tankeutbyte kring råvinden. Så t.ex. framkom att Sarab denna gång inte skulle arbeta på lördagar, att de har visat sig resonabla ang. tidpunkter för störande arbeten, att föreningen – av brandsäkerhetsskäl – måste byta glas i trapphusen, att projektet medför nya frånluftsfläktar (innebär att man slipper nuvarande kolfilterfläktar), att en vinst

2
FP Säll NB

på projektet efter reparationer lämpligen används till att amortera på föreningens lån (banken har framfört att föreningen är högt belånad) och till att inte behöva höja månadsavgifterna.

En diskussion i diskussionen rörde fördelning av reduceringen av månadsavgifterna: proportionerligt? - eller ev. hänsyn till extra störning och ev. merkostnader för enskilda medlemmar? Mariella Rommel jämförde med stambytesprocessen, då ingen extra ersättning utgick till de mest störda. Marielle visade också ett kalkylblad som pekade på möjlighet till framtida månadskostnadsänkningar efter ett framgångsrikt råvindsprojekt. Bland ytterligare frågor noterades fråga om tidpunkt för renoveringen av fasaden som troligen påverkar nyttjandet av balkonger ("ev. hösten -16"), städning under byggtiden (Sarab hade skött sig väl under stambytesprocessen och är nu själva trappstädningssentreprenör i föreningen).

Eric Westling underströk igen att föreningen är räntekänslig, och en medlem framförde att antingen löser vi föreningens ekonomisituation på detta sätt med upplåtelse av råvinden eller så får föreningen genomföra en process med kapitaltillskott från medlemmarna alternativt ökad belåning i föreningen.

Rolf Cedergren frågade om man kan överlåta på styrelsen att fördela de nya förråden. Styrelsen framförde tankar på att större lägenheter skulle tilldelas större förråd och mindre lägenheter mindre förråd, i det fall förråden blir olika stora. Stämмоordföranden ställde frågan till stämman om den fann detta rimligt och fick svaret JA. Rolf undrade också om styrelsen skulle kunna hantera frågan om fördelning av månadskostnadsnedsättningen på annat sätt än proportionellt. Stämмоordföranden meddelade att den frågan är en stämмоfråga och att likabehandlingsprincipen ska beaktas.

Stämмоordföranden frågade också stämman, mot bakgrund av framförda synpunkter, om man inför slutomröstningen skulle kunna till protokollet föra en särskild notering. Efter en kort debatt **beslutade stämman att till protokollet notera att styrelsen tar med sig förrådsdiskussionen med krav på fullgoda förråd och övriga synpunkter från stämman vid sina kontakter med Sarab inför slutligt avtal.**

Stämman förklarade sig därefter, på stämмоordförandens fråga, redo för omröstning i råvindsfrågan. Omröstningen, som genomfördes med röstkort, utföll så att 19 (av 20 möjliga) röstade för bifall till styrelsens förslag, ingen röstade emot förslaget och 1 medlem (Carina Gustavsson) lade ner sin röst.

Sålunda **beslutade stämman**, med röstsiffrorna 19 mot 0, i enlighet med styrelsens förslag, att upplåta råvinden som bostadsrätt till Sarab Entreprenad AB för försäljning av bostadsrättslägenheter till fysiska personer i enlighet med avlämnat anbud och överenskommelser.

§ 11. Stämman avslutande.

Stämмоordföranden förklarade stämman avslutad, tackade deltagarna och önskade en God Jul. Klockan var då 20.10.

Vid protokollet:



Sven-Åke Lennung

Stämмоordförande:



Helena Nelson-Bülow

Justeras:



Fredrik Prien



Rolf Cedergren

B. Lager (Cy), sid 1
4 underbitloger

Lägenhet	Adress	Kontrakt	Förfallen skuld	Kontraktspart	Andel	Deltagande UTAN rösträtt	Deltagande MED rösträtt
1001 Lgh 1	Råsundavägen 69 A 169 57 Solna	504001001 - 1	0,00	Säll; Angelica	50,00		
1001 Lgh 1	Råsundavägen 69 A 169 57 Solna	504001001 - 1	0,00	Säll; Stefan	50,00		X
1002 Lgh 2	Råsundavägen 69 A 169 57 Solna	504001002 - 2	0,00	Rydberg; Susanna	100,00		X
1004 Lgh 4	Råsundavägen 69 A 169 57 Solna	504001004 - 1	0,00	Osmark; Lars	5,00		
1004 Lgh 4	Råsundavägen 69 A 169 57 Solna	504001004 - 1	0,00	Osmark Schultz; Carin	95,00		
1006 Lgh 6	Råsundavägen 69 A 169 57 Solna	504001006 - 1	0,00	Rommel; Marielle	100,00		X
1007 Lgh 7	Råsundavägen 69 A 169 57 Solna	504001007 - 1	-3 820,00	Standfast; Suzanne	50,00		X
1007 Lgh 7	Råsundavägen 69 A 169 57 Solna	504001007 - 1	-3 820,00	Standfast; Patrik	50,00		X
1008 Lgh 8	Råsundavägen 69 B 169 57 Solna	504001008 - 1	0,00	Ramberg; Mats	100,00		X
1009 Lgh 9	Råsundavägen 69 B 169 57 Solna	504001009 - 1	0,00	Fransson; Tobias	100,00		X

Gustavsson Carin

FULLMAKT

Bilaga 1 sid 2

Röstlängd

Lägenhet	Adress	Kontrakt	Förfallen skuld	Kontraktspart	Andel	Deitagande UTAN rösträtt	Deitagande MED rösträtt
1010 Lgh 10	Råsundavägen 69 B 169 57 Solna	504001010 - 2	0,00	Almföj; Linnea	100,00		
1011 Lgh 11	Råsundavägen 69 B 169 57 Solna	504001011 - 1	0,00	Nilsson; Tomas	100,00		X
1012 Lgh 12	Råsundavägen 69 B 169 57 Solna	504001012 - 1	0,00	Bjälstam; Kristin	100,00		X
1013 Lgh 13	Råsundavägen 69 B 169 57 Solna	504001013 - 1	0,00	Brimark; Maud	50,00		X
1013 Lgh 13	Råsundavägen 69 B 169 57 Solna	504001013 - 1	0,00	Brimark; Lars	50,00		
1014 Lgh 14	Råsundavägen 69 B 169 57 Solna	504001014 - 1	0,00	Johansson; Roger	100,00		X
1015 Lgh 15	Råsundavägen 69 B 169 57 Solna	504001015 - 2	0,00	Westling; Eric	100,00		X
1016 Lgh 16	Råsundavägen 69 B 169 57 Solna	504001016 - 1	0,00	Katz; Michaela	100,00		X
1017 Lgh 17	Råsundavägen 69 C 169 57 Solna	504001017 - 1	0,00	Cedergren; Rolf	50,00		X
1017 Lgh 17	Råsundavägen 69 C 169 57 Solna	504001017 - 1	0,00	Vuorio Cedergren; Marja Helena	50,00		

13

14

22

Röstlängd

Lägenhet	Adress	Kontrakt	Förfallen skuld	Kontraktspart	Andel	Deltagande UTAN rösträtt	Deltagande MED rösträtt
1018 Lgh 18	Råsundavägen 69 C 169 57 Solna	504001018 - 2	0,00	Frelen; Rebecca	100,00		X
1019 Lgh 19	Råsundavägen 69 C 169 57 Solna	504001019 - 1	0,00	Rosenblad; Ingrid	100,00		X
1020 Lgh 20	Råsundavägen 69 C 169 57 Solna	504001020 - 1	0,00	Badro; Mahbube	2,00		X
1020 Lgh 20	Råsundavägen 69 C 169 57 Solna	504001020 - 1	0,00	Badro; Ilyas	2,00		X
1020 Lgh 20	Råsundavägen 69 C 169 57 Solna	504001020 - 1	0,00	Malmqvist; Maria	48,00		X
1020 Lgh 20	Råsundavägen 69 C 169 57 Solna	504001020 - 1	0,00	Badro; Daniel	48,00		X
1021 Lgh 21	Råsundavägen 69 C 169 57 Solna	504001021 - 2	1 517,00	Sarapik; Elin	100,00		X
1022 Lgh 22	Råsundavägen 69 C 169 57 Solna	504001022 - 1	0,00	Ekvall; Rolf	100,00		X
1023 Lgh 23-1	Råsundavägen 69 C 169 57 Solna	504001023 - 6	0,00	Prien; Fredrik	50,00		X
1023 Lgh 23-1	Råsundavägen 69 C 169 57 Solna	504001023 - 6	0,00	Eliasson Skälberg; Eva Maria	50,00		X

FULLMAKT

[Handwritten signature]



Röstlängd

Bilaga 1, sid 4

Lägenhet	Adress	Kontrakt	Förfallen skuld	Kontraktspart	Andel	Deltagande UTAN rösträtt	Deltagande MED rösträtt
1023-2 lgh 23-2	Råsundavägen 69c 169 57 Solna	5040010232 - 1	0,00	Gudmundsson; Anna	50,00		
1023-2 lgh 23-2	Råsundavägen 69c 169 57 Solna	5040010232 - 1	0,00	Johansson; Lars Anders	50,00		
1024 Lgh 24	Råsundavägen 69 C 169 57 Solna	504001024 - 1	0,00	Johansson; Martin	100,00		

[Handwritten signature]

Bi. Legal
underb. Legal

Röstningsregler

Endast den som äger bostadsrätt och därmed är medlem i föreningen har rätt att rösta vid stämman, antingen personligen eller via ombud. Rösträtten förutsätter också att medlemmen har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Vid en pågående överlåtelse är det endast den som är medlem just den dag då stämman hålls som får rösta.

Om bostadsrätten ägs av flera tillsammans, måste de sinsemellan komma överens om vem av dem som ska rösta, eftersom endast en av dem får göra detta. Samtliga medlemmar har dock närvaro- och yttranderätt vid stämman.

Ombud

Den som inte personligen kan närvara vid stämman, kan företrädas av ett ombud. Enligt stadgarna kan ombud endast utgöras av antingen en annan medlem eller den som är medlemmens make, sambo, registrerad partner eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. En medlem kan alltså inte företrädas av en utomstående eller av en granne som inte är medlem.

Ett ombud ska kunna visa skriftlig fullmakt. Fullmakten ska vara undertecknad och daterad, men namnteckningen behöver inte vara bevittnad. Varje ombud får således bara företräda *en* annan medlem – förutom sig själv i det fall han/hon samtidigt är medlem. Använd gärna nedanstående blankett och ta med denna till stämman.

Biträde

Varje medlem får medföra högst ett biträde enligt samma regler som för ombud, dvs. biträdet måste vara medlem, partner eller närstående. Men en släkting kan också vara biträde. Biträdet behöver inte varaktigt sammanbo med medlemmen. Bitrådets uppgift är t.ex. att bistå medlemmen som tolk och/eller att hjälpa sin gamla mamma eller pappa.

FULLMAKT

Härmed befullmäktigas

Kristin Bjälstam..... (ange namnet på den person du ger fullmakt åt, v.g. texta):

att vid föreningsstämman den 14.12 2015 föra min talan och utöva min rösträtt.

Ort: Solna Datum: 14.12.2015

Fullmaktsgivarens namnteckning: Maud Brinck

Namnförtydligande (v.g. texta) Maud Brinck

Adress: Råsundav. 6913

Stc

Röstningsregler

Endast den som äger bostadsrätt och därmed är medlem i föreningen har rätt att rösta vid stämman, antingen personligen eller via ombud. Rösträtten förutsätter också att medlemmen har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Vid en pågående överlåtelse är det endast den som är medlem just den dag då stämman hålls som får rösta.

Om bostadsrätten ägs av flera tillsammans, måste de sinsemellan komma överens om vem av dem som ska rösta, eftersom endast en av dem får göra detta. Samtliga medlemmar har dock närvaro- och yttranderätt vid stämman.

Ombud

Den som inte personligen kan närvara vid stämman, kan företrädas av ett ombud. Enligt stadgarna kan ombud endast utgöras av antingen en annan medlem eller den som är medlemmens make, sambo, registrerad partner eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. En medlem kan alltså inte företrädas av en utomstående eller av en granne som inte är medlem.

Ett ombud ska kunna visa skriftlig fullmakt. Fullmakten ska vara undertecknad och daterad, men namnteckningen behöver inte vara bevitnad. Varje ombud får således bara företräda *en* annan medlem – förutom sig själv i det fall han/hon samtidigt är medlem. Använd gärna nedanstående blankett och ta med denna till stämman.

Biträde

Varje medlem får medföra högst ett biträde enligt samma regler som för ombud, dvs. biträdet måste vara medlem, partner eller närstående. Men en släkting kan också vara biträde. Biträdet behöver inte varaktigt sammanbo med medlemmen. Biträdets uppgift är t.ex. att bistå medlemmen som tolk och/eller att hjälpa sin gamla mamma eller pappa.

FULLMAKT

Härmed befullmäktigas

.....*Rebecca Frejten*..... (ange namnet på den person du ger fullmakt åt, v.g. texta):

att vid föreningsstämman den ...*14*.../...*12*...20...*14*...föra min talan och utöva min rösträtt.

Ort: ...*Solna*..... Datum: ...*14/12 2015*.....

Fullmaktsgivarens namnteckning: *Rebecca Frejten*

Namnförtydligande (v.g. texta)*Badro*.....

Adress:

Om bostadsrätten ägs av flera tillsammans, måste de sinsemellan komma överens om vem av dem som ska rösta, eftersom endast en av dem får göra detta. Samtliga medlemmar har dock närvaro- och yttranderätt vid stämman.

Ombud

Den som inte personligen kan närvara vid stämman, kan företrädas av ett ombud. Enligt stadgarna kan ombud endast utgöras av antingen en annan medlem eller den som är medlemmens make, sambo, registrerad partner eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. En medlem kan alltså inte företrädas av en utomstående eller av en granne som inte är medlem.

Ett ombud ska kunna visa skriftlig fullmakt. Fullmakten ska vara undertecknad och daterad, men namnteckningen behöver inte vara bevitnad. Varje ombud får således bara företräda *en* annan medlem – förutom sig själv i det fall han/hon samtidigt är medlem. Använd gärna nedanstående blankett och ta med denna till stämman.

Biträde

Varje medlem får medföra högst ett biträde enligt samma regler som för ombud, dvs. biträdet måste vara medlem, partner eller närstående. Men en släkting kan också vara biträde. Biträdet behöver inte varaktigt sammanbo med medlemmen. Biträdets uppgift är t.ex. att bistå medlemmen som tolk och/eller att hjälpa sin gamla mamma eller pappa.

FULLMAKT

Härmed befullmäktigas

Stefan Säll..... (ange namnet på den person du lämnar fullmakt åt, v.g. texta):

att vid föreningsstämman den 14 / 12 / 2015 föra min talan och utöva min rösträtt.

Ort: Solna..... Datum: 14/12 - 15.....

Namnteckning: T. Fransson.....

Namnförtydligande (v.g. texta) Tobias Fransson.....

Adress: Råsundavägen 69B.....

Röstningsregler

Endast den som äger bostadsrätt och därmed är medlem i föreningen har rätt att rösta vid stämman, antingen personligen eller via ombud. Rösträtten förutsätter också att medlemmen har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Vid en pågående överlåtelse är det endast den som är medlem just den dag då stämman hålls som får rösta.

Om bostadsrätten ägs av flera tillsammans, måste de sinsemellan komma överens om vem av dem som ska rösta, eftersom endast en av dem får göra detta. Samtliga medlemmar har dock närvaro- och yttranderätt vid stämman.

Ombud

Den som inte personligen kan närvara vid stämman, kan företrädas av ett ombud. Enligt stadgarna kan ombud endast utgöras av antingen en annan medlem eller den som är medlemmens make, sambo, registrerad partner eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. En medlem kan alltså inte företrädas av en utomstående eller av en granne som inte är medlem.

Ett ombud ska kunna visa skriftlig fullmakt. Fullmakten ska vara undertecknad och daterad, men namnteckningen behöver inte vara bevitnad. Varje ombud får således bara företräda en annan medlem – förutom sig själv i det fall han/hon samtidigt är medlem. Använd gärna nedanstående blankett och ta med denna till stämman.

Biträde

Varje medlem får medföra högst ett biträde enligt samma regler som för ombud, dvs. biträdet måste vara medlem, partner eller närstående. Men en släkting kan också vara biträde. Biträdet behöver inte varaktigt sammanbo med medlemmen. Bitrådets uppgift är t.ex. att bistå medlemmen som tolk och/eller att hjälpa sin gamla mamma eller pappa.


FULLMAKT

Härmed befullmäktigas

MARIELKE RÖMMEL (ange namnet på den person du ger fullmakt åt, v.g. texta):

att vid föreningsstämman den 14, 12 2015 föra min talan och utöva min rösträtt.

Ort: ENERYBERG Datum: 2015-12-14

Fullmaktsgivarens namnteckning: 

Namnförtydligande (v.g. texta) MICHAELA KATZ

Adress: SKOV 20 18246 ENERYBERG

12/14

Om bostadsrätten ägs av flera tillsammans, måste de sinsemellan komma överens om vem av dem som ska rösta, eftersom endast en av dem får göra detta. Samtliga medlemmar har dock närvaro- och yttranderätt vid stämman.

Ombud

Den som inte personligen kan närvara vid stämman, kan företrädas av ett ombud. Enligt stadgarna kan ombud endast utgöras av antingen en annan medlem eller den som är medlemmens make, sambo, registrerad partner eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. En medlem kan alltså inte företrädas av en utomstående eller av en granne som inte är medlem.

Ett ombud ska kunna visa skriftlig fullmakt. Fullmakten ska vara undertecknad och daterad, men namnteckningen behöver inte vara bevitnad. Varje ombud får således bara företräda en annan medlem – förutom sig själv i det fall han/hon samtidigt är medlem. Använd gärna nedanstående blankett och ta med denna till stämman.

Biträde

Varje medlem får medföra högst ett biträde enligt samma regler som för ombud, dvs. biträdet måste vara medlem, partner eller närstående. Men en släkting kan också vara biträde. Biträdet behöver inte varaktigt sammanbo med medlemmen. Bitrådets uppgift är t.ex. att bistå medlemmen som tolk och/eller att hjälpa sin gamla mamma eller pappa.

FULLMAKT

Härmed befullmäktigas

Stefan Säll (ange namnet på den person du lämnar fullmakt åt, v.g. texta):

att vid föreningsstämman den 14 / 12 / 15 föra min talan och utöva min rösträtt.

Ort: Solna Datum: 14/12 - 15

Namnteckning: Tu Tu

Namnförtydligande (v.g. texta) Tobias Fransson

Adress: Råsundavägen 69B

Stefan

Brf. Råsundavägen 69 i Solna, extra stämma 14 dec. 2015, p. 8

Styrelsens förslag om stadgeändringar i §§ 4, 12 och 14, andra läsningen.

Från den 1 juli 2014 kom en ny lag att gälla där bostadsrättsföreningar har möjlighet att ta ut en avgift vid andrahandsupplåtelser för administration och arbete. Avgiften kan uppgå till 10 % av ett prisbasbelopp. För 2015 skulle det bli 4 450 kronor per år. §§ 4, 12 och 14 behandlar frågan.

För att kunna ta ut denna avgift liksom att utebliven betalning utgör förverkandegrund, måste anges i stadgarna och detta kräver en stadgeändring.

Samtliga föreslagna ändringar och tillägg är markerade i *kursiv stil* i bifogade stadgeändringsförslag. Text som föreslås utgå är överstruken.

Om inte alla medlemmar är närvarande – personligen eller genom fullmakt – och är eniga behövs två stämmor för beslut om stadgeändring. På den första stämman röstade 100 % av de närvarande medlemmarna för stadgeändringsförslaget. På den andra stämman, denna extrastämma, måste minst två tredjedelar rösta för ändringarna för att förslaget ska bli gällande.

I § 4 2 st. har styrelsen även gjort ett förslag på klargörande av att det är föreningens utgifter som finansieras av medlemmarnas årsavgifter och inte kostnaderna.

INSATS OCH AVGIFTER MED MERA

4 §

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

Föreningens löpande ~~kostnader~~ *utgifter* finansieras genom att bostadsrätthavarna 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 och avgift för andrahandsupplåtelse* får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som enligt ~~Lagen om allmän försäkring (1962:381) 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken~~ *gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.*

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. *Avgifterna för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara 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.*

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt ~~förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m~~ *inkassolagen (1974:182).*

UTHYRNING-UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

12 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande *endast* om styrelsen ger sitt *skriftliga* samtycke.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

14 § 1st., första punkten

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift och/eller avgift för *andrahandsupplåtelse*,
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- osv. oförändrat.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar

att bifalla styrelsens förslag till stadgeändringar i §§ 4, 12 och 14 enligt ovan i andra läsningsen.

A. Parter

Sarab Entreprenad AB, Rosengatan 10, 172 70 Sundbyberg.

Organisationsnr: 556806-2649

Beställare	Brf Råsundavägen 69	Person nr	
Adress	Råsundavägen 69 A	Lgh nr	Org. Brf
Postort	Solna	Fastighets beteckning	
Telefon		Epost	brfrasundavagen69@gmail.com

Anbud – Vind

Vi tackar för Er förfrågan och erbjuder oss härmed att köpa råvind inom rubricerade och enligt nedanstående.

B. Omfattning

Entreprenören Sarab Entreprenad AB åtar sig att på fastigheten/adressen utföra följande arbeten:

- Att köpa vind för 4 750 000,00 kr fast pris förutsättning att vi får bygga 8 lägenheter enligt planritningar
Ca boyta 260 kvm
- 10 % betalas in efter godkänt bygglov .
- Resterande summa betalas när projekt är slutfört och lägenheter är sålda .
- Upp till 70 000 kr kvm försäljning tillfaller Sarab Entreprenad Ab
- Försäljning summa som överstiger 70 000 kr kvm delas mellan Brf Råsundavägen 69 och Sarab Entreprenad Ab 50/50 .
- Ljud B 54 db Krav enligt höger standard .
- Renovering av trapphus och fasad till ett fast pris på 1 500 000,00 kr inklusive moms utföres i samband med vinds projekt och som är slutfört innan försäljning av lägenheter påbörjas.
anbudet för detta regleras efter att full betalning erlagts från Sarab Entreprenad Ab .
- Sarab Entreprenad Ab är tar fullt ansvar gällande åtagande som Projektering, Utförande, Garantier, försäljning, kostnader som berör projekt .
- Sarab Entreprenad Ab Står för halva hyran till boende under byggtid .
- Byggtid 8-10 månader .

E. Förutsättningar och förtydliganden

- Tillträde till berörda utrymmen under byggtid .
- Tillgång till ström och vatten under byggtid (Kostnad för detta regleras i efterhand).
- Ställning under byggtid men så kort tid som möjligt .
- Bygghiss kommer monteras på gavel Sushi .
- Vi kommer ta stor hänsyn till boende under byggtid .
- Förening kommer var helt befriade från ansvar gällande byggnation på vind.

F. Tider

Arbetet kommer att utföras på arbetstid enligt upprättad tidsplan.
Sarab Entreprenad AB kan utföra arbetet på 8-10 Månader

Arbeten enligt punkt B skall påbörjas

och vara färdigställt senast

H. Platsorganisation

Projektledare	Henrik Karlsson	
Behörig Elinstallatör	Niklas Forsberg	Behörighets nr elsäkerhetsverket: 8604010036
Behörig VVSinstallatör	Henrik Karlsson	Behörighets nr Auktoriserad VVS: 501104
Behörig Våtrum	Henrik Karlsson	Behörighets nr Auktoriserad Våtrum: 201319102
Miljöansvarig	Henrik Karlsson	
Bas U Bas P	Henrik Karlsson	

N. Försäkringar

Sarab Entreprenad AB har Allriskförsäkring för Entreprenad- och montageverksamhet i
iF Skadeförsäkring AB (publ) – Organisationsnummer 516401-8102, telefon växel + 46 771 43 00 00
Försäkringsnr: SP 734823.1.9

Kontaktperson: Markus Hellmyrs

- telefon direkt: +46 8 792 73 56
- mobil: +46 72 713 65 53
- mail: markus.hellmyrs@if.se

O. Behörigheter

Vi har samtliga nödvändiga behörigheter inom Sarab Entreprenad AB och vi använder inga underentreprenörer.

- Behörighetsnr elsäkerhetsverket: 8604010036
- Behörighetsnr Bkr Behörig våtrum: 201319102
- Behörighetsnr Auktoriserad VVS: 501104

Alla våra behörighetsbevis finner ni på vår hemsida. Vi kan även maila dessa vid önskemål.

Betalningsvillkor

Enligt avtal

Giltighetstid

Anbudet är giltigt 2015-10-30

Leveransbestämme

ABT 06 BBV

ANBUD		AVTALSBEKFRÄTELSE	
Ovanstående anbud accepteras.			
Ort och datum		Ort och datum	
Entreprenör		Beställare	
Namnförtydliganden		Namnförtydliganden	

Registreringar

Härmed försäkras att vårt företag är i vederbörlig ordning registrerat för inbetalning av mervärdesskatt, F-skatt, innehållen preliminär A-skatt och arbetsgivaravgifter.

Organisationsnummer	556806-2649
Företagsform	Privat Aktiefbolag
Hemvist	Sundbyberg

Vi hoppas att Ni finner vårt anbud intressant.
Kontakta oss för ytterligare information.

Med Vänlig Hälsning
Sarab Entreprenad AB

Henrik Karlsson

[Henrik Karlsson](#)

Sarab Entreprenad AB
Rosengatan 10
172 70 Sundbyberg
Telefon: 070 891 41 93
Mail: henrik.karlsson@sarab.nu



Auktoriserad
VVS-installatör



ELSÄKERHETS
VERKET



ORGANISATION
CERTIFIED BY
Inspecta
ISO 9001
ISO 14001



Handwritten signature

Frågor SARAB vindserbjudandet

1. Takfläktar, SARAB står för kostnaden av fläktarna på taket, men hur stor blir kostnaden för föreningen avseende befintliga medlemmar. Vad rekommenderas att vi gör i respektive lägenhet och vad är kostnaden för det?

Svar..

Byte av ventilations don i badrum .

Montering av ny fläktkåpa i kök dragning av nytt rör från ny fläkt till befintlig kanal i skorsten

Arbete, material, 17 000 kr inkl moms per lägenhet .

Efter samtal med Henrik, kost för föreningen 200'.

2. Om eventuellt inte bygglovet går igenom och vi måste göra omfattande ändringar, vart står vi då med vårt avtal?

Svar. Om bygglov ej går igenom så bryts avtal .om bygglov går igenom men under annan planlösning så är det upp till Sarab om vi kan betala samma pris eller om det måste justeras % efter förlorad försäljningsyta.

3. De planerade kvm är nu nere i 260kvm, vi räknar med att det är ett minimum vi räknar med. Om KVM mäts upp till mer, vill vi att priset justeras upp per kvm, OK?

Svar..Ok så länge det är båda håll om det blir mindre vill vi att priset justeras ner .

4. Brandutredning, vilka krav ställs vi inför vid ombyggnation? Vem utför och tar kostnaden?
5. Fönster och dörrar i trapphusen vill vi absolut ha kvar i samma utförande. Vi är öppna för ombyggnad av dem som höjer brand/säkerhetsnivån, men vill ej ändra det stilistiska. Om detta är ett krav vid ombyggnation, vem står då för den kostnaden?

Svar 4 & 5 Ok

Frågeställning 2.

Förändringar i brandskyddet.

Sarab har tagit hjälp i frågan av TBT Brandkonsult som har besiktigt fastigheten ur brandsynpunkt. Besiktningen kom fram till att det som behöver förändras är att samtliga glas i dörrar och fönster behöver bytas till ett glas med högre brandklassning. Kostnaden för detta är ca 100.000-150.000:- som Sarab Entreprenad står för och drabbar inte Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 69 .

6. El & VVS upp på vinden, Kommer det räcka, kommer det innebära kostnader eller ingrepp som påverkar oss eller enskilda medlemmar. Ex vart dras elen, kommer vattentrycket räcka upp på vinden, el in i fastigheten ej bytt, tar SARAB kostnaden/diskussionen med elleverantören?

Svar. Sarab står för projektering gällande ström till vind samt uppgradering om så behövs .

Ny matning av el till vindsplan spåras in i trapphus då detta ändå skall göras om .

Angående kv,vv,vvc så kommer det inte vara några problem gällande kapacitet .

SAR

Vi kommer behöva göra vissa ingrepp i lägenheter under men det är max 2 dagars jobb per lägenhet .

7. Vad kan vi göra för att uppnå så hög ljudisolerande standard som möjligt? SARAB har föreslagit B nivå, vad skulle man mer kunna göra för att gå mot en A nivå?

Svar..B är det bästa som går att få A är inte troligt att kunna uppnå .

8. Juridiska kostnader för föreningen, kostnader för kvalitetssäkring av SARAB:s arbete och byggspecificering, vad kan det kosta och vad innebär det för föreningen?

Svar. Eran kostnad för besiktningsmän en på el,vvs,bygg samt juridiskt borde inte kosta mer än max 100 000 kr Sarab tar fram allt gällande bygghandling samt planritningar och kontrollansvarig .

Frågeställning 3.

Hur säkerställer ni att jobbet utförs enligt lämnat anbud?

I det bygglov som söks för projektet anges det hur det ska utföras och en kontrollplan upprättas. Finns det tveksamheter kring den bygglovsansökan som skickas in kommer bygglovet inte godkännas och start besked kommer inte att ges. Under arbetets gång så kommer föreningen få tillgång till samtliga protokoll från gjutningar och övrigt arbete för att kunna kontrollera mängder och tjocklekar. Arbetet kommer att besiktigas av opartiska besiktningsmän och BRF kommer att få möjlighet att delta i processen genom att delta på byggmöten och enskilda genomgångar med ansvariga från Sarab Entreprenad under projektets gång.

9. Ombyggnation av källarförråd, kostnad och vem tar den?

Svar..Sarab tar denna kostnad ca 300 000 kr.

10. Hur stora förråd planeras mellan tummen och pekfingeret?

Svar: ca 3 kvm man brukar räkna 1 kvm per person .

11. Vad hände med rabatten på Fasad och trapphus?

Svar..Den har ni fått ligger med i det slutliga priset för vinden .

12. Vi vill veta vad som ingår, ex trapphus, el, ommålning dörrar, fönster, boxar tavlor, belysning. Portar, räcken, marmorn, lås, portlås. Vad kommer det kosta oss uppskattningsvis, vad borde vi ha som vi inte har idag?

Svar: Ingår el, ommålning dörrar, fönster, boxar(Kompletering) tavlor, belysning målning räcken.

Nya port lås eller nya portar borde ni köpa in men inget måste .

Frågeställning 1.

Vad ingår i trapphusrenoveringen, samt av vem utförs målningen?

Svar: Det som ingår är målning av samtliga ytor som idag är målade. Slipning och polering av marmorn i trappor och avsatser. Målningen kommer att utföras av målare med lång yrkesbakgrund.

13. Fasad omfattning, målning, rappning, blästring, hängerännor osv. Bygglov osv?

Svar..

Frågeställning 4

Fasadrenovering.

Svar: I offerten ingår det att laga och måla husets fasad. Husets yttre ytskikt renoveras för att klara en lång hållbarhet. Fasaden målas efter BRFs önskemål och vad tillstånden medger. Garanti lämnas på utfört arbete.

14. Fönster, bör tas i samband med fasaden. Vad gör vi där. Vi vill behålla den gamla stilen, med ramar och låsanordningar. Det har även Solna Stad redan uttalat sig om. Vi vill däremot, ha hela, täta fönster. Glasen behöver bytas ut på samtliga då de är repliga/spruckna. Förslag hur hanterar vi det, vad skulle det kosta? Kan vi göra det samtidigt som fasadbytet, hur skulle det se ut?

Svar..Vi kan göra detta samtidigt Tilläggsruta, isolerglas. Gör dina gamla 2-glasfönster till 3-glas. Ca kostnad per fönster inkl målning och renovering . 8 000 kr inkl moms

15. Vite, vid ev förseningar?

Frågeställning 5

Byggtiden beräknas att ta 10-12 månader från byggstart. BRF vill försäkra sig att byggtiden hålls. Vi vill försäkra oss om detta genom att införa ett vite?

Svar:

Sarab Entreprenad försäkrar att arbetet är klart inom föreskriven tid på 12 månader. Om arbetet tar längre tid så utfaller vite om 10.000:- per påbörjad vecka från den 13:e månadens första dag till BRF Råsundavägen 69A.

16. Hur ser planeringen ut i stort, grovskiss på tidsplanen med de stora momenten, ex när fixas förråd, fasad, fönster?, bottenplattan, inre arbete, trapphus?

Svar..Förråd källare maj 2016,fasad,fönster rivning vind aug 2016 uppbyggnad vind lgh sep 2016 trapphus maj 2017 klar aug 2017

Bilaga 4
sid 4(4)

17. Eftersom vi kommer få 50% av förs pris över 70'/kvm per lägenhet, ligger det ju i vårt intresse att lägenheterna säljs till så bra pris som möjligt. Det är ju också intressant med så många och små lägenheter som möjligt. För att maxa vinsten, hur kommer själva försäljningsprocessen av de klara lägenheterna att se ut?

18.

Svar.. Alla lägenheter kommer göras klart innan försäljning så det blir en öppen visning för att få så många budgivare som möjligt att var med för att uppnå ett så högt pris som möjligt .

Henrik Karlsson / SARAB Entreprenad AB

[Handwritten signature]

Yttrande
Delande av lägenhet
BRF Råsundavägen 69 i Solna

2015-11-19

Extra stämma 14 december 2015, punkt 10.

Styrelsen i BRF Råsundavägen 69 i Solna, har mottagit motion som avser önskemål att dela en lägenhet i föreningen i två enheter. Den nuvarande lägenheten om 116 kvm har tidigare bestått av två lägenheter som slagits samman. Lägenheten som avses är nr 1 på Råsundavägen 69 A. Styrelsens suppleanten och motionären Stefan Säll har inte varit delaktig i styrelsens beredning av ärendet eller i styrelsens förslag till beslut.

Vi har totalt 3 lägenheter i föreningen som har samma utgångsläge, lgh 6, 23 och 1.

Vid årsstämman i maj behandlades ett ärende med exakt samma frågeställning och förutsättning rörande lägenhet 6 & 23 i föreningen. Denna motion bifölls/godkändes av föreningsstämman.

Eftersom vi bör hantera medlemmar lika och ge samma förutsättningar för alla medlemmar (likabehandlingsprincipen), så ställer sig styrelsens positiva till motionen och **föreslår stämman att**; bifalla familjen Sälls vilja att dela sin lägenhet. Detta med samma förutsättningar som beslutats för delning av lägenhet 6 & 23, se bif yttrande från årsstämman.

För styrelsen BRF Råsundavägen 69 i Solna

Eric Westling/



Rebecca Frelén/

