

# Brf Herden 5



## Välkommen som medlem i vår förening

Här får du en folder med praktisk information för dig som är nyinflyttad. Läs igenom och spara den gärna.

Någonting som är bra att veta som nyinflyttad är att du som bor i bostadsrätt i Brf Herden 5 behöver inte teckna bostadsrättstillägg i din hemförsäkring. Detta tillägg ingår i föreningens försäkring som är teckad hos IF.

## Innehållsförteckning

Denna folder innehåller följande sektioner

- Kontaktuppgifter
- Regler för andrahandsuthyrning
- Regler vid renovering och ombyggnad av lägenhet
- Ordningsregler
- Föreningens Stadgar
- Blankett för betalning av avgift med autogiro

Information i denna folder kan även hittas på vår hemsida [www.herden5.se](http://www.herden5.se)

# Viktiga kontaktuppgifter för medlemmar och hyresgäster i Brf Herden 5

## **Styrelsen**

E-post: [brfherden5@gmail.com](mailto:brfherden5@gmail.com)

Hemsida: [www.herden5.se](http://www.herden5.se)

Styrelsens postlåda finns i trapphuset, nedre botten, Fleminggatan 109.

Adress:

Brf Herden 5

Fleminggatan 109, nb

112 45 Stockholm

## **Felanmälan**

Felanmälan av gemensamma utrymmen ska göras till styrelsen via e-post:

[brfherden5@gmail.com](mailto:brfherden5@gmail.com).

Fel som rör din egen lägenhet skickas med mail till [kundservice@fastighetsagarna.se](mailto:kundservice@fastighetsagarna.se), eller per Telefon (öppettider mån-tor 07.00-17.00, fre 07:00-16.00)

08-617 76 00

Vid akuta fall kontakta jouren: 08-657 64 50

## **Lägenhetsnycklar**

Kopior av din lägenhetsnyckel kan göras hos föreningens låssmed.

För att kvittera ut ny nyckel krävs att man visar upp befintlig lägenhetsnyckel, lägenhetsbevis samt legetimation. Alla nycklar registreras!

Låsexperten, Upplandsgatan 62

Telefon: 08-32 80 35 (även jour)

## **Ändring av namn på lägenhetsdörr och i trapphus**

Kontakta styrelsen

## Information om andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavare i föreningen har rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand under vissa förutsättningar. Detta regleras i stadgarna paragraf 47 och 49.

För att hyra ut lägenheten i andra hand krävs att:

- Bostadsrättsinnehavaren meddelar styrelsen skriftligen
- En kopia på upprättat andrahandskontrakt ska bifogas
- Uthyrningens längd ska anges i kontraktet
- Kontaktuppgifter till bostadsrättshavaren som hyr ur lägenheten samt till den/de som ska hyra lägenheten ska bifogas

Dessa uppgifter kan lämnas i vår postlåda som finns i trapphuset, Fleminggatan 109 eller till styrelsens e-mail.

Styrelsen har rätt att under vissa förutsättningar avslå en förfrågan om andrahandsuthyrning.

# Styrelsens riktlinjer i samband med renoverings- eller ombyggnadsarbeten i lägenheten

En medlem som ska genomföra en renovering/ombyggnad/förändring avseende någon av nedanstående punkter 2-7 i sin lägenhet måste skicka en skriftlig ansökan till styrelsen. Arbetet får inte påbörjas innan styrelsen lämnat medgivande.

## 1. Ansökan

Ansökan skall innehålla:

- Namn, personnummer, adress och lägenhetsnummer
- Beskrivning av vad som skall renoveras
- En ritning vid eventuella ändringar av planlösningen

## 2. Badrum

Vid renovering av badrum skall styrelsen kräva följande kompletterande handlingar:

- En ritning på badrummet
- Skriftligt intyg/certifikat på våtrumsbehörighet från hantverkaren/företaget som skall utföra arbetet i lägenheten
- Provtryckningsintyg vid väsentliga ändringar av rör
- Kopia på egenkontroll efter avslutat arbete
- Kopia på skatteregistrering
- Kopia av hantverkarens försäkringshandlingar

## 3. Kök

Vid renovering av kök skall styrelsen kräva följande kompletterande handlingar:

- En ritning på köket
- Vid flytt av kök skall medlemmen redovisa hur hen tekniskt tänkt lösa el, vatten, och avloppsinstallation samt frånluftsventilation
- Provtryckning vid väsentliga ändringar av rör
- Kopia på F-skattebevis
- Kopia av hantverkarens försäkringshandlingar

## 4. Elinstallationer

Vid samtliga arbeten med elinstallation skall styrelsen kräva följande kompletterande handlingar:

- Skriftligt intyg/certifikat på elbehörighet från hantverkaren som skall utföra arbetet i lägenheten

- Kopia på F-skattebevis
- Kopia av hantverkarens försäkringshandlingar

## **5. Ändringar av innerväggar**

Vid ändringar av innerväggar skall styrelsen kräva följande kompletterande handlingar:

- En ritning på vilka förändringar man vill genomföra
- Uttalande av en konstruktör om den berörda väggen är bärande eller inte
  - Ej bärande vägg:
    - Skall man tänka på att det kan finnas infällda elledningar och vid arbete som berör dessa måste behörig elektriker närvara
    - Om väggen innehåller ventilationskanaler måste funktionen för dessa bibehållas
  - Bärande vägg:
    - En konstruktionsritning skall bifogas till ansökan
    - Byggnämnan måste utföras till stadsbyggnadskontoret och en kopia av Byggsamrådsprotokollet lämnas till styrelsen (vissa åtgärder kräver bygglov). Redovisning av vem som är Kvalitetsansvarig enligt PBL.

## **6. Ventilation**

Inga arbeten som innebär ingrepp i fastighetens ventilationssystem får utföras utan överlämnande av skriftligt intyg från Ventilationssakkunnig (tex OVK-besiktningsman) att dessa inte påverkar funktioner i fastigheten för övrigt.

## **7. Värme**

Inga arbeten får utföras med värmesystemet utan tillstånd. Om bostadsrättshavaren önskar avlägsna eller flytta en värmekälla måste erforderliga förberedelser utföras så att injustering av fastighetens värmesystem kan återmonteras på ursprunglig plats.

Eventuella kostnader för erforderlig injustering av fastighetens värmesystem pga ingrepp i värmeinstallaioner bekostas av bostadsrättshavaren.

## **8. Efter slutförd renovering**

Efter avslutad renovering enligt någon av punkterna ovan skall bostadsrättshavaren överlämna relationshandlingar på utfört arbete till styrelsen. Relationshandlingarna skall redovisa eventuella planlösningsförändringar samt förändrade förläggningar av installationer.

## **9. Löpande under renoveringen/ombyggnaden**

- Tag hänsyn till grannar vad gäller oljud och andra olägenheter
- Bostadsrättshavaren ombesörjer själv städning vid nedskräpning av trappuppgång och hiss

- Bostadsrättshavaren måste alltid meddela styrelsen vid åsamkad skada på trappuppgång, hissar, portar och dylikt i samband med reovering och ombyggnationer
- Bortforsling av rivningsavfall, byggspill, emballage, gamla vitvaror samt målarfärgspysar ombesörjs av bostadsrättshavaren. Denna typ av avfall får ej slängas i grovsoprum.

# Brf Herden 5

## Ordningsregler Brf Herden 5

*Att bo i bostadsrätt innebär att vi ingår i en gemenskap av människor med samma intresse för sitt boende. Tillsammans äger och förvaltar vi husen där vi bor och tillsammans gör vi vårt boende ännu mer trivsamt.*

### §1 Allmän aktsamhet

Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för drift, underhåll och reparationer betalas av oss alla gemensamt.

Upptäcker du skador på gemensamma utrymmen ska dessa felanmälas till styrelsen ([brfherden5@gmail.com](mailto:brfherden5@gmail.com)). Vid akuta fel kontaktas jouren på telefonnummer 08-657 64 50. Kontaktuppgifter för felanmälan finns alltid uppsatta i trappuppgången, samt på föreningens hemsida [www.herden5.se](http://www.herden5.se).

### §2. Frid nattetid

Normalt skall "frid råda" både inomhus och på gården mellan 22:00 -07:00. Under helger gäller 22:00-09:00. Om ni har planerat att ha fest bör grannarna informeras innan festen. Om ni har egen tvättmaskin och torktumlare så undvik att använda dem nattetid.

### §3. Rökförbud

Det råder rökförbud i trappa, hiss, källare och vädringsbalkonger. I många fall sitter lägenheternas luftintag i köket, vilket kan vara i direkt anslutning till vädringsbalkongerna.

### §4. Fritt utrymme i trappor och källare

Det är strängeligen förbjudet att ställa personlig egendom utanför anvisat område. Både port, trappuppgång och källargångar måste hållas rena och framkomliga. Börjar det brinna är trappan er väg ut.

Av trivselskäl är det varken tillåtet att ställa ut sina hushållsopor i trappen eller kasta skräp i trapphuset.

## §5. Soprum och grovsoprum

Det är viktigt att soporna slås in ordentligt innan de slängs, och att endast hushållsopor slängs i kärnen i de vanliga soprummen. Notera att flaskor **ej** får lämnas i soprummen.

För källsortering hänvisar vi till återvinningsstationen vid Igeldamsgatan/Fleminggatan 115.

Föreningen har ett grovsoprum för större sopor som töms varje vecka. Försök i största möjliga mån komprimera det du slänger eftersom vi betalar per volym. Extra tömningar av grovsoprum är mycket dyrt, och sogubbarna kan neka att ta med skräp som står på golv utanför kärnen.

Det är **inte** tillåtet att slänga:

- Vitvaror som kyl, frys, spis, diskmaskiner osv
- Stora möbler som soffor, sängar, matbord,
- Lösningemedel, kemikalier eller frätande ämnen (thinner, ammoniak, råttgift)
- Byggavfall, plankor, köksinredning, garderober
- Målarfärg, målarfärgsburkar, kemikalier
- Julgranar

Lämna detta på närmaste återvinningscentral (Bromma, Linta Gårdsväg 16, tel: 08-508 465 40)

<http://www.stockholm.se/-/Serviceenhetsdetaljer/?enhet=08e39319d81d4aba919f122c81599b25>

## §6. Förändringar och renoveringar i lägenheten

När det gäller väsentliga förändringar i din bostad måste man få styrelsens godkännande. Är du osäker på vad som räknas som väsentlig förändring, kontakta styrelsen.

Behöver du borra, spika eller utföra annat arbete som kan vara störande måste det utföras med hänsyn till övriga boende, tänk på att inte börja för tidigt på morgonen eller för sent på kvällen. Borrning är endast tillåten på följande tider: Måndag – Fredag kl 08.00 – 21.00, Lördag och Söndag kl 10.00 – 20.00. Glöm inte att informera dina närmaste grannar vid en omfattande renovering.

Ska tvätt- eller diskmaskin installeras, måste en fackman göra detta.

## §7. Uthyrning i andra hand

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig, med aktuell tidsperiod för uthyrningen, information om hyresgästen samt kontaktuppgifter både till hyresgästen och till bostadsrättshavaren. Skicka kopia på andrahandskontrakt till styrelsen via mail [brfherden5@gmail.com](mailto:brfherden5@gmail.com), eller lämna i föreningens postlåda på Fleminggatan 109.

Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för hyresgäst i andrahand avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har en särskild blankett för detta.



## **§8. Balkonger**

Det är ej tillåtet att grilla från sin balkong med undantag av el-grill, och det är heller inte tillåtet att skaka mattor från balkongen.

Om du har en blomlåda på balkongräcket så får denna inte vara monterad på ett sätt att det finns olycksrisk om den faller ner. Antingen måste den sitta på insidan eller vara fastmonterad i räcket.

## **§9. Gemensamma utgifter**

Utgifter för värme, vatten och el för gemensamma utrymmen betalas av alla oss bostadsrättsinnehavare gemensamt.

Fjärrvärme är en av de största utgiftsposterna för föreningen. Stäng vädringsbalkonger och fönster i trapphus vintertid. Sänk gärna värmen om ni åker bort.

Iaktta även sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar.

## **§10. Portar**

Se till att porten stängs ordentligt efter dig. Om du märker att porten inte går igen ordentligt så felanmäl den enligt punkt §1 ovan.

Polisanmäl olovligt intrång och skadegörelse.

## **§11. Projekt Huskurage**

I vår föreningen eftersträvar vi en kultur som präglas av att vi alla kan och vill göra något vid oro eller misstanke om våld. [Läs mer om projekt huskurage här.](#)

Misstänker du att en granne utsätts för våld?

- Ring på hos grannen för att höra efter hur allt är
- Vid behov: ta hjälp av annan granne eller vald styrelseledamot för stöd och hjälp
- Ring polisen (kontakta alltid polisen i första hand vid situationer som upplevs akuta eller hotfulla)

# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Herden 5  
organisationsnummer 769603-9788

201006023964

## 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 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Förmåteckning
- 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
- 58 § Särskilt för föreningar som inte äger hus

Registrerades av Bolagsverket 2010-06-14

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Herden 5.

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 Stockholms kommun.

### 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 får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. 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 innehåller 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 ruböning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

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, altan 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.

### 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.

201006023965

## 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 beslutar.

### 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 stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens 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 stämman och en vecka före extra stämman 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.

### 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. Bitrådets 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

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

### 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 lotning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutet omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutet 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 räkning. Om föreningsstämman 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 består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman 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 § Beslutförhet 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 beslutförhet

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 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 fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor 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 ytterdörrrens ursida; motsvarande 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 med tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) 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 sanitetsporslän
- golvbrunn med tillhörande klämring
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren 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, parabolantennor 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:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. 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 myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar för det underhåll som dessa förändringar kan kräva.

## 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 iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. 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 iakttä 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. Bostadsrättshavare 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. 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
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 avvikelserna 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 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 tvångsförsälas 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.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

### 55 § Upplösning, likvidation mm.

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser plus eventuell upplåtelseavgift till den del denna inte består av dröjsmålsränta.

### 56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler 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.

201006023970



## Autogiroanmälan, medgivande

Brf Herden 5 är kopplade till autogiro. Om du vill ansluta dig till autogirotjänsten, fyller du i blanketten nedan. När du fyller i blanketten anger du ävenfrån vilket datum som du vill att autogiro ska aktiveras. Observera dock att det tar 14 dagar från det att vi fått anmälan tills att autogiro aktiveras. Blanketten skickas till:

SaveTime Fastighetsekonomi AB  
Box 4072  
102 62 Stockholm

**Namn:**

**Personnummer:**

**Adress:**

**Telefon dagtid:**

**e-mail:**

**Bankkonto (inklusive clearingnummmmer):**

**Bank:**

**Betalningsmottagare:**

**Organisationsnummer:**

**Jag vill betala med autogiro till ovanstående mottagare.**

Ort och datum:

---

(Underskrift)

---

(Namnförtydligande)