

Brf Herden 8

www.brferden.se www.sbc.se/herden8

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare Maj 2011

Innehåll

- Föreningsstämma den 25 maj 2011
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i samtliga lägenheter börjar nu
- Vårfest/korvgrillning onsdag 18 maj
- Mera bilning (biller) på dagis p.g.a. reparation av wc-avlopp
- Kallt varmvatten – sannolikt slitna backventiler
- Sopsugen – kasta inte lätt plast
- Inbrott i garaget – stäng dörrar och håll uppsikt
- Kontakt med föreningen och förvaltare

Tillsammans med detta infoblad kommer också kallelsen till föreningens ordinarie stämma. Så fort årsberättelse och valberedningens förslag till styrelse etc. kommer från tryckeriet kommer vi att dela ut även dem.

➤ Föreningsstämma 25 maj 2011 – kallelse bifogas

Protokollet från den extra föreningsstämman finns sedan en tid på vår hemsida. Den extra stämman beslutade att, efter några smärre justeringar, godkänna de nya stadgarna i ”version B”. Det var alltså versionen som också innebär centralt inköp av säkerhetsdörrar. Nu återstår att fatta det andra beslutet om stadgeändring. Ändring av stadgar fordrar nämligen att man beslutar godkänna de nya stadgarna vid två på varandra följande stämmor.

Det andra beslutet ska fattas på den ordinarie stämman. Observera att det vid det andra beslutet fordras att minst 2/3-delar av rösterna godkänner de nya stadgarna. Därför uppmanas härmed alla medlemmar att komma på den ordinarie stämman för att göra sin röst hörd. Vid det andra beslutet har stämman att ta ställning till ”ja eller nej” till exakt den stadgetext som den extra stämman fattade. Någon ändring av formuleringarna i enskilda paragrafer är inte tillåtet. Ja eller nej till hela den föreslagna nya stadgan alltså.

Kan man inte närvara personligen på stämman får man utse ett ombud. Exempel på fullmakt kommer att finnas i materialet med årsredovisning m.m. som delas ut inom den närmaste tiden.

Kallelse till stämman den 25 maj 2011 finns sist i detta infoblad!

➤ Dags för obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i samtliga lägenheter

Vår fastighets ventilationssystem är av sorten ”mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning”. Det betyder att friskluften i de flesta lägenheter tas in via ventiler under fönsterblecken. På vinden finns fläktar som suger ut den använda luften via frånluftsventiler i badrum, wc, kök och klädkammare. Värmen i luften återvinns via värmeväxlare innan den ventileras bort via skorstenarna.

Brf Herden 8

www.brfferden.se www.sbc.se/herden8

I ett hus med denna typ av ventilation ska OVK (obligatorisk ventilationskontroll) göras i samtliga lägenheter var sjätte år. Förra gången OVK genomfördes var 2005. Nu är det alltså dags igen. Det blir personal från ventilationsfirman Ventdoc AB som kommer att genomföra OVK:n. Alla kommer inom kort att få meddelande från Ventdoc AB om när man kommer till just er port och lägenhet.

Vi ber som vanligt alla om hjälp att hålla lägenheterna tillgängliga den dag och tid som ni får meddelande om. Måste ventilationsfirman komma tillbaka vid ett senare tillfälle drabbas föreningen av onödiga extrakostnader. Kan ni inte vara hemma själva – häng då upp nycklarna i tuben på dörrens insida. Observera att eventuella nyckelringar måste tas bort eftersom man annars inte får ut nycklarna.

OVK:n i alla bostadslägenheter kommer att påbörjas inom kort och ska förhoppningsvis vara genomförd innan sommaren.

På dagis (Arbetargatan 27 A och B) har vi nyligen genomfört en OVK med godkänt resultat. I barnstugor ställs krav på att OVK ska genomföras oftare. Numera är det vart tredje år som gäller (tidigare vartannat år).

➤ Fontänen och våren firas med korvgrillning onsdag 18 maj!

Precis som tidigare år kommer vi fira vårens ankomst och fontänens porlande med korvgrillning. Välkomna ut på gården onsdag 18 maj kl 18.30 på korv och dricka. Passa på att växla några ord med grannarna. SBC sponsrar med korv och dricka även i år!

Som vanligt uppmanar vi alla som fikar och äter på gården att ta hem och kasta skräpet i sopnedkastet. Vi sätter inte ut några soptunnor eftersom dessa bara lockar till sig råttor.

Ni som då och då vill grilla får självklart göra det. Men ställ era grillar nära gårdens grill vid fontänen så slipper boende grillos och rök.

➤ Mera bilningsjobb (buller) på dagis

Ända sedan fastigheten byggdes har det varit problem med ett wc-avlopp på dagis, Arbetargatan 27 B 1 tr. Det är stopp i avloppet minst en gång i månaden. Vi har nu kommit till vägs ände och har beslutat oss för att bila upp avloppet från denna wc för att dra nya avloppsledningar med bättre lutning.

Tyvärr betyder detta buller för boende på Arbetargatan 27 B och A (bilningsarbetet hörs ju via betongbjälklaget). Skanska ansvarar för arbetet och räknar med att man måste bila i 4-6 arbetsdagar (dagtid). Vi ber alla om överseende och förståelse. Vi anser oss inte längre ha något val – något permanent måste göras åt wc-avloppet som annars kräver spolbil minst en gång/månad för att undvika stopp och översvämning. Ofta är läget akut, d.v.s. stoppet är ett faktum och översvämningen har påbörjats.

Närmare info kommer att anslås av Skanska i entréerna till Arbetargatan 27 A och B.

Brf Herden 8

www.brfferden.se www.sbc.se/herden8

➤ Kallt varmvatten – sannolikt slitna backventiler

Då och då får vi samtal från boende som har kallt varmvatten. Nästan alltid beror detta på slitna backventiler i blandaren i badrummet eller i köket. Även om man själv har fräscha blandare kan felet finnas hos grannens blandare (lägenheterna ovanför eller under som hör till samma stamledning).

Det är viktigt att alla blandare (badrum och kök) har backventiler. Blandare från exempelvis IKEA har mycket sällan backventiler. Dessa blandare får därför inte monteras i vår fastighet eftersom de alltid påverkar varmvattnets temperatur i den egna lägenheten och ofta även hos grannarna.

I en blandare blandas varmt och kallt vatten till den temperatur man själv vill ha. Backventilerna (en för kallvattnet och en för varmvattnet) ska förhindra att kallvatten rinner ut ”bakvägen” i varmvattenledningen.

Man kan enkelt kontrollera om backventilerna i badkars- respektive köksblandaren fungerar. Sätt på vattnet och känn på vattenledningarna till blandaren. Är kallvattenledningen kall och varmvattenledningen varm fungerar backventilerna som de ska. Verkar det vara fel på backventilerna ska hyresgäster kontakta Driftia (felanmälan). Är man bostadsrättsmedlem ansvarar man själv för att backventilerna byts. Kan man inte göra det själv får man kontakta en vvs-firma. Kanske kan man få hjälp via felanmälan, men var då beredd på att det kommer en faktura på jobbet.

Vid lägenhetsbesiktningarna för drygt ett år sedan kollades backventilerna. De medlemmar som hade blandare med trasiga backventiler uppmanades då att åtgärda dessa. Sedan dess kan förstås ytterligare backventiler ha blivit utnötta. Eller så har badrum och/eller kök renoverats och försetts med blandare utan backventiler.

Om man inte hittar något fel på de egna blandarnas backventiler men ändå tycker att varmvattnet är kallt ska man naturligtvis höra av sig till Felanmälan. Hör flera boende av sig i samma port är det mycket lättare för fastighetsskötare och rörmokare att lokalisera lägenheten med det misstänkta felet.

➤ Sopsugen – kasta inte lätta plastpåsar

Högst upp i sopnedkassen finns en fläkt som ventilerar bort dålig lukt. Vi hade alldeles nyligen problem med ofräsch soplukt i trapphuset till Arbetargatan 27B. Orsaken visade sig vara att mycket plast (bland annat lätta små påsar) hade sugits med uppåt av draget och täppt till ventilationsröret. Konsekvensen blev stopp i ventilationen och att soplukten istället pyste ut i trapphuset när man öppnade luckorna för att kasta sopor. Nu har vi rensat bort all plast som täppte igen ventilationsfläkten. Vår fastighetsskötare får kolla och rensa vid behov. Samtidigt vill vi tipsa alla att inte kasta tomma plastpåsar eller annan lättare plast i sopnedkassen.

Brf Herden 8

www.brfferden.se www.sbc.se/herden8

➤ Inbrott i garaget – stäng dörrar och håll uppsikt!

Vi vill påminna alla om att hålla alla portar och dörrar stängda och låsta. Tyvärr har två bilar drabbats av inbrott (sönderslagna rutor) under den senaste tiden. Kanske har någon eller några också drabbats av inbrott i sitt källarförråd. Ta gärna en sväng förbi era förråd och kolla.

När ni ändå är i ert källarförråd – sätt gärna dit en gödlampa i taket om nuvarande glödlampa är trasig så blir det ljusare och trevligare för alla som ska till sina förråd.

Källarens och garagets plåtdörrar är tunga och obekväma. Men tänk på att de ingår i fastighetens brandskydd. Man får därför inte ställa upp dörrarna eller haka av dörrstängaren.

★ Kontakt med föreningen m.fl.

Styrelsen når du enklast via e-post:

info@brfferden.se

forsaljningar@brfferden.se

ombyggnad@brfferden.se

valberedningen@brfferden.se

eller via telefon:

för frågor:

- som rör annat än nedanstående ämnen

- om överlåtelser/försäljningar av lägenheter

- om ombyggnation/renovering av lägenheter

- till valberedningen

070-314 85 00 (lämna meddelande så ringer vi tillbaka!)

Felanmälan, Driftia AB (allt utom hissar)

Vardagar kl 8-16

08-744 44 33 eller info@driftia.se www.driftia.se

Övrig tid, endast akuta fel

08-744 09 50

Felanmälan, OTIS, (hissar), dygnet runt 0200-22 10 11

Fastighetsskötare

Fredrik Axelsson, Driftia, nås via felanmälan 08-744 44 33

Fastighetsförvaltare

Pirjo Ropponen, SBC, 08-775 72 00,

pirjo.ropponen@sbcs.se

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelser mm,

Vardagar 07.00 – 21.00

SBC Kundtjänst, 0771-722 722 (kundtjanst@sbcs.se)

ComHem (Kabel-tv)

0775-17 17 20, Kundtjänst för fastigheter med gruppavtal

0771-550 000, Kundtjänst och Felanmälan

Stockholms Stadsmission

08-78 78 600, info@stadsmissionen.se

Fleminggatan 115

070-883 8805, Panaxia Security (väktare) jour dygnet runt

Läs även på föreningens hemsida www.sbc.se/herden8 som innehåller mycket information.

Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla entréer.

Styrelsen Brf Herden 8

Brf Herden 8

www.sbc.se/herden8

Föreningens medlemmar kallas härmed till

Föreningsstämma 2011

Onsdag 25 maj 2011 kl 19.00 – 21.00 i Fridhemsskolans ljushall
(entré från skolgården, handikappingång från Arbetargatan)

Dryck och lättare tilltugg serveras från kl 18:30.
Kom i god tid så att ni hinner prickas av i röstlängden!

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av justeringsman tillika rösträknare att jämte ordförande justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Presentation av styrelsens årsredovisning
9. Presentation av revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fastställande av antalet ledamöter och suppleanter till styrelsen
14. Fastställande av arvode åt styrelsen och revisorerna
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av valberedning samt fastställande av arvode till valberedning
18. Motioner från medlemmar (Inga motioner har inkommit)
19. Fråga från styrelsen
 - Fråga om stadgeändring.
- Fastställande av beslut fattat på extra stämma 16 mars 2011
20. Stämmans avslutande

Information

Efter stämmans avslutande ges tillfälle till information och allmän frågestund.

Styrelsen, Brf Herden 8
Stockholm i april 2011

Stämman, som är föreningens högsta beslutande organ, är endast öppen för föreningens medlemmar.

Styrelsen anser att det är viktigt att ni som är hyresgäster också får information om vad som händer i fastigheten. Information från stämman kommer därför i likhet med tidigare år att delas ut till alla boende i föreningens fastighet.

Styrelsens förslag till stämman – fastställande av nya stadgar

Vid den extra stämma 2011-03-16 beslutade stämman med mer än hälften rösterna:

- att godkänna de föreslagna nya stadgarna med några justeringar i § 3 och § 32, samt
- att nya § 32, fjärde punktsatsen ges följande lydelse:
"Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat: - - - lås och nycklar till ytterdörr; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; bostadsrättshavare svarar för balkong- eller altandörr inklusive dess beslag, gångjärn, glas, handtag."

Dessutom beslutade den extra stämman, under förutsättning att även den ordinarie stämman godkänner stadgeförändringen:

- att styrelsen ges i uppdrag att på föreningens bekostnad upphandla och låta installera säkerhetsdörr (säkerhetsklass 3) i de lägenheter som fortfarande har kvar originaldörren. Styrelsen gavs fullmakt att lånefinansiera inköpet av säkerhetsdörrar.
- att de medlemmar som på egen bekostnad köpt säkerhetsdörr enligt föreningens offert ersätts för sina kostnader mot uppvisande av kvitto.
- att styrelsen efter genomförd dörrinstallation kallar till ny stämma i syfte att återlägga underhållsansvaret för lägenhetsdörrarna på medlemmarna.

För att ändra föreningens stadgar krävs att man fattar beslut på två på varandra följande stämmor. Beslutet på den andra stämman måste fattas med minst 2/3-delars majoritet (av de som röstar). Därför är det även på denna stämma viktigt att alla medlemmar kommer på stämman för att göra sin röst hörd. Kan man inte själv närvara kan man rösta genom ombud. Fullmaktsblankett finns sist i detta dokument.

För den som vill läsa mer om bakgrunden till stadgeförslaget hänvisas till kallelsen vi delade ut till den extra stämman i mars. Denna finns anslagen på föreningens hemsida.

Om stämman beslutar fastställa de nya stadgarna kommer vi att lämna in de nya stadgarna till Bolagsverket för registrering. Först när Bolagsverket fattat beslut och registrerat de nya stadgarna blir de giltiga. Därefter kommer styrelsen att påbörja arbetet med inköp av nya säkerhetsdörrar.

De nya stadgarna framgår av följande 7 sidor.

Det andra stadgebeslutet kan endast vara "ja" eller "nej" till exakt samma stadgetext som beslutades vid den första stämman. Det är inte tillåtet att vid detta andra beslut ändra i texten.

Styrelsen föreslår den ordinarie stämman:

- att godkänna de nya stadgarna med den lydelse de fick vid beslutet på den extra stämman den 16 mars 2011.

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Herden 8 organisationsnummer (769605-0074)

OM FÖRENINGEN

- § Namn, ändamål och säte
- § Medlemskap och överlåtelse
- § Medlemskapsprövning - juridisk person
- § Medlemskapsprövning - fysisk person
- § Andelsägande
- § Ansats, årsavgift och upplåtelseavgift
- § Ansats, årsavgift och upplåtelseavgift
- § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- § Övriga avgifter
- § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- § Föreningsstämma
- § Motioner
- § Extra föreningsstämma
- § Dagordning
- § Kallelse
- § Rösträtt
- § Ömbud och biträde
- § Röstning
- § Valberedning
- § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- § Styrelsens sammansättning
- § Konstituering
- § Styrelsens protokoll
- § Beslutförhet och röstning
- § Beslut i vissa frågor
- § Firmateckning
- § Styrelsens älgganden
- § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § Räkenskapsår
- § Revisorernas sammansättning
- § Avgivande av revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § Bostadsrättshavarens ansvar
- § Ytterligare installationer
- § Brand- och vattenledningskador
- § Balkong och uteplats
- § Felanmälan
- § Gemensam upprustning
- § Vanvärd
- § Tillbyggnad
- § Ombyggnad

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- § Användning av bostadsrätten
- § Sundhet, ordning och gott skick
- § Tillträdesrätt
- § Andrahandsuthyrning
- § Inneboende

FÖRVERKANDE

- § Förverkande grunder
- § Hinder för förverkande
- § Ersättning vid uppsägning
- § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- § Meddelanden
- § Framtida underhåll
- § Upplösning, likvidation mm
- § Tolkning
- § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

- § Namn, ändamål och säte
- Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Herden 8.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för 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.

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 medlemn.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Kommun och landssting 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 goda förvärvaren som bostadsrättshavare.

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 § Andelsägande

Har bostadsrätt, helf eller till del, övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbott med honom.

6 § Ansats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

7 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Alternativt kan årsavgiften fördelas enligt procentuella andelar varje bostadsrätt (andelstal) som anges i föreningens första registrerade ekonomiska plan

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vad 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.

8 § 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.

9 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

10 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postavvisning, plussgiro 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 m.m.

FÖRENINGSGSTÄMMA

11 § Föreningsstämma

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

12 § Mottoner

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

13 § 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 en tiodel av samtliga röstberättigade.

14 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av en justerare tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Fördragning av styrelsens årsredovisning
9. Fördragning 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.

15 § 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 till respektive medlems lägenhet. Kallelsen kan dessutom ansås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida. Se § 50.

16 § 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.

17 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad 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. Biträdet uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Ombud och biträde får endast vara:

- aman 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.

18 § 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 beslutats av stämman innan valet förrättas.

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

19 § Valberedning

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

20 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som styrelsen 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 tryggsäkt sätt.

STYRELSE OCH REVISION

21 § Styrelsens sammansättning

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om.

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.

Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

22 § Konstituering

Styrelsen konstituerar sig själv.

23 § Styrelsens protokoll

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

24 § 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 röstade 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 bestämmet om inte annat bestäms av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

25 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet ska fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna. I fråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättsshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i bostadsrättslagen.

26 § Firmateckning

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

27 § Styrelsens älgganden

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 avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

28 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

29 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

30 § 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.

31 § Avgivande av revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

32 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymme i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar, för det fall inte bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren. Företagningen för att bostadsrättshavaren ska kunna ta denna försäkring i anspråk är att bostadsrättshavaren svarar för självrisk och i förekommande fall kostnaden för åldersavdrag. Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 40. Åtgärderna ska alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytskikt på rummets väggar och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskikt på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
- icke bärande inerväggar
- glas och båggar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tämningslister samt all målning förutom utvändig målning och kitting
- lås och nycklar till ytterdörr; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida;
- bostadsrättshavare svarar för balkong- eller altandörr inklusive dess beslag, gångjärn, glas, handtag
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stukaturer

- målning av radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med

- elektrisk golvvärme
- ledningar för vatten från och med kulventiler till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjätnar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- ledningar för avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjätnar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- mätarav/central/säkrings-skåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten/kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- anordningar för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som endast betjätnar den aktuella lägenheten från överflämningspunkt/första uttag i lägenheten
- ventiler och luftinsläpp
- brandvarnare

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

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

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

- vitvaror
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar, packningar och avstängningsventiler/ kulventiler

Avstängningsventiler/kulventiler måste alltid vara åtkomliga.

33 § Ytterligare installationer

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

34 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren

endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

35 § Balkong och uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning.

Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

36 § 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.

37 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besöka om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

38 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan uträkning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmäning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

39 § Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens 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 uppmärksamhet från styrelsen, demontera anordningar.

40 § 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.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

41 § 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.

42 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förfråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

43 § 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.

44 § 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 upplåtelse och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

45 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

46 § 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 upplåts utan samtycke i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

47 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen i vissa fall uppmäna bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

48 § Ersättning vid uppsägning

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

49 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

50 § Meddelanden

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

51 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska finnas fond för yttre underhåll.

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

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

52 § Upplösning, likvidation m.m.

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

53 § Tolkning

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

54 § 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.