

Hej och välkommen till Din förening ☺ Brf Gärdet

Vår förening är välskött och har en god ekonomi, vilket gör att vi kan hålla nere hyran och hålla marknadsvärdet på lägenheterna på en god nivå.

Vi har alla ett ansvar för att föreningen även i fortsättningen förblir välskött. Du vår gärna hjälpa oss med att skotta framför portarna på vintern, se till att soprummet sköts på rätt sätt, att tvättider och regler följs, med andra ord, ta del i ansvaret för vår förening.

Vi hoppas att du kommer att trivas med ditt nya boende här hos oss.

Med detta brev bifogar vi föreningens stadgar samt trivselregler som vi gärna ser att ni läser igenom. På förekommen anledning vill vi nämna att 2:a handsuthyrning ej är godkänt utan styrelsens medgivande, ventiler får ej överbyggas, endast kolfilterfläkt är tillåten samt att det ej är tillåtet att flytta någon vägg utan att få godkänt ifrån styrelsen. Naturligtvis är avfallskvarn inte heller tillåtet att installera.

Med vänlig hälsning

Styrelsen

Vi i styrelsen är:

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Åsa Bromna       | 070-7315222 |
| Kjell            | 380898      |
| Ann-Britt        | 341651      |
| Jonny Strandberg | 0730-595651 |

## **Ordningsregler Brf Gärdet (sammanfattning) 2009-08-23**

### **Ansvar**

Att bo i en bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

### **För vem gäller reglerna**

Inte bara bostadsrättsinnehavaren utan även övriga familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten.

### **Om reglerna inte följs**

Kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du ska få bo kvar.

### **1 Om allmän aktsamhet**

- a) tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt (se närmare kostnadsfördelning i stadgarna)
- b) om akut skada inträffar i huset tag då kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötaren

### **2 Om säkerhet**

- a) kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering
- b) släpp inte in någon okänd person i fastigheten
- c) var försiktig med eld
- d) din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare
- e) meddela grannar eller styrelse om du under en längre tid ska vara borta från din lägenhet

### **3 Om gemensamma kostnader**

Iaktta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

#### 4 Balkonger

Balkonger får inte användas för

- a) skakning av mattor, sängkläder mm
- b) grillning

Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Persiennier/gardiner till balkongen ska vara enhetligt vitt, grått eller begie enligt årsmötesprotokoll 1993.

#### 5 Mattor

För piskning och vädring av mattor, sängkläder mm finns piskställning på gården

#### 6 Tvättstuga

Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna vid tvättstugan. Läs och följ dessa regler.

#### 7 Avfallshantering

Vi lägger hushållssopor, tidningar och biologiskt nedbrytbara sopor i avsedda kärl i soprummet. OBS! Kartonger, emballage och övriga återvinnings produkter hänvisas till kommunens återsamlingsställen.

#### 8 Husdjur

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar. Plocka upp djurets spillning.

#### 9 Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd ifrån lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som tex trappa och tvättstuga.

Några exempel vad lagen menar:

- a) Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen som tex att tala för högt eller skrika. Man får inte spela högt på musikanläggning eller musikinstrument eller ha TVn på alltför högt.
- b) Grannarna får inte heller störas av oväsen i trappan på grund av besökare i lägenheten.
- c) Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Tvätt- och diskmaskiner skall inte köras under denna tid.

## **10 Andrahandsuthyrning**

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftligt och skall innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Om uthyrningen skall pågå längre tid än två år skall hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandsgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

## **11 Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är Du skyldig att se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

## **12 Förändringar i lägenheten**

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får tex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, tex om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbete i lägenheten.

## **13 Om du tänker flytta**

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

## **14 Föreningens gemensamma utrymmen**

I cykelrummen förvaras endast cyklar och barnvagnar. Källargångar och förrådsgångar ska inte belastas med föremål. Du förvarar alltså dina ägodelar i lägenheten eller i ditt förråd.

**Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.**

201006083959

# STADGA

## FÖR

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### GÄRDET

### I

### KNIVSTA

#### FIRMA OCH ÄNDAMÅL

##### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gärdet.

Föreningens organisation består av föreningsstämma, styrelse och revisor.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande för permanentboende utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### MEDLEMSKAP

##### 2 §

Medlemskap i föreningen kan normalt endast beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

##### 3 §

Frågan om att anta en medlem avgörs i styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, senast inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

## INSATS OCH AVGIFTER

### 4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar (såsom hyra av parkeringsplats eller av extra förrådsutrymmen) bestämmes särskilda villkor av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Årsavgift ska erläggas senast sista vardagen för varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar om annat.

Om inte avgift betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

## ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

### 5 §

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen innan tillträde sker. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Överlåter bostadsrättshavare sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämnas en skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelседag samt till vilken medlem överlåtelsen skett. Överlåtaren skall till styrelsen anmäla sin nya adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

## ÖVERLÅTELSEAVTALET

### 6 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

201006083960

201006083961

## 7 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåts till vägras medlemskap i föreningen.

Andra stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

**RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

## 8 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får ej vägras om det finns skälig anledning antaga att sökanden kommer fullgöra sina ekonomiska åtaganden gentemot föreningen, iakttaga sundhet ordning och skick inom fastigheten samt i övrigt följa de ordningsregler föreningen antagit. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Föreningen rätt att förvägra medlemskap av förvärvare som i strid med 7 § utövar bostadsrätten innan han antagits som medlem.

Person försatt i konkurs, juridisk person samt underårig fysisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får ej vägras medlemskap i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen förvärva bostadsrätt till bostadslägenhet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

## 9 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 10 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick samt underhålla disponibla förrådsutrymmen. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande skötsel.

Föreningen svarar för husets skick i övrigt och sålunda för de stamledningar föreningen försett fastigheten med samt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt;
- inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar;
- svagströmsanläggningar;
- i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning;
- stamledningar för el fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp);
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar, **inklusive lås och nycklar**, samt glas och bågar i inner-, mellan- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av ytersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand- eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försumelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m m.

### 11 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt enligt gällande byggnorm.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

201006083962

201006083963

## 12 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överenskommelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

## 13 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för att förevisa lägenhet som avsagts. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det kan kronofogdemyndigheten på styrelsens ansökan besluta om handräckning.

## 14 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavare som har för avsikt att upplåta sin bostadsrätt i andra hand ska i god tid innan upplåtelse avses påbörjas inkomma till styrelsen med en skriftlig ansökan uppgivande avsedd upplåtelse tid, skäl till andrahandsupplåtelsen och hyresgäst. Andrahandsupplåtelse får ej påbörjas innan dess tillstånd meddelats.

Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska lämnas om bostadsrättshavaren under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet och han kan visa beaktansvärda skäl för upplåtelsen samt föreningen inte har någon befogad anledning att vägra tillstånd.

## 15 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller någon medlem i föreningen.

## 16 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke använda lägenheten för något annat ändamål än för boende.

## 17 § LÄGENHETSFÖRTECKNING

Styrelsen ska föra förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget ska dateras och undertecknas.

## FÖRVERKANDE, UPPSÄGNING M M

### 18 §

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

### 19 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet - eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar från förfallodagen,
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med 15 § eller i strid med 16 § och avvikelsen då är av avsevärd betydelse för föreningen eller medlem i föreningen,
- 4) om 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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastighet,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 12 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för närings- eller annan verksamhet, vilken verksamhet utgör eller i vilken verksamhet ingår brottsligt förfarande eller tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

201006083965

**20 §**

Uppsägning som avses i 19 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren efter tillsägelse inte vidtager rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

**21 §**

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 19 § första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 4 eller 7, eller inom två månader vad avser 19 § första stycket 8, eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

**22 §**

Är nyttjanderätten enligt 19 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

**23 §**

Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19 § första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 21 §. Sågs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 19 § första stycket angiven orsak, får han ha kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

**24 §**

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

**25 § OFFENTLIG AUKTION**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 19 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion enligt bostadsrättslagen 8 kap så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

201006083966

## STYRELSEN

### 26 §

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

### 27 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman växelvis för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo med medlem. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

### 28 § KONSTITUERING OCH FIRMATECKNING

Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

### 29 § BESLUTSFÖRHET

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Dock fordras för giltigt beslut att mer än hälften av styrelsens ledamöter är för beslutet samt när styrelsen inte är fulltalig att de som röstar för beslutet utgör mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

### 30 § PROTOKOLL

Vid styrelsen sammanträden skall det föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

### 31 § SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Knivsta.

### 32 § RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

Styrelsen ska även årligen, åtminstone i anslutning till det att årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet och inventera övriga tillgångar samt i förvaltningsberättelsen redovisa iakttagelser av betydelse.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämnans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

## REVISORER

### 33 §

Revisorerna skall vara minst en samt minst en suppleant.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

### 34 §

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast april månad. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

## FÖRENINGSSTÄMMA

### 35 §

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

### 36 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

### 37 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

201006083967

### 38 § DAGORDNING

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

201006083958

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgänslig ordning utlyst.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisorers berättelse.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 16) Val av valberedning.
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 36 §.
- 18) Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 & 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

### 39 § KALLELSE

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 36 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

### 40 § OMRÖSTNING

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### 41 § OMBUD

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Medlem får medföra högst ett biträde på föreningsstämma. Endast medlemmens make, sambo, eller annan medlem får vara biträde.

## 42 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal gäller den mening som föreningsstämmans ordförande biträder dock att vid val avgörs lika utfall genom lottning.

För vissa beslut erfordras jämlikt bostadsrättslagen kvalificerad majoritet på föreningsstämman och i särskilda fall även godkännande av hyresnämnden.

## 43 § PROTOKOLL

Föreningsstämmans ordförande skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. Till protokollet skall fogas röstlängd och fullmakter jämte angivande av resultat vid omröstning och av föreningsstämmans beslut.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## 44 § MEDDELANDEN

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller lägges i lägenheternas brevinkast.

## FONDER

## 45 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Yttre underhållsfond
- Dispositionsfond

Till yttre underhållsfond skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 3,0 % av föregående års totala årsavgifter.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Om föreningsstämman beslutar att under året uppkommet överskott skall delas ut skall överskottet fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

## UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

## 46 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

201006083969

## ORDNINGSREGLER

### 47 §

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen.

### ÖVRIGT

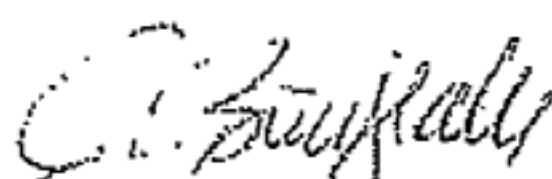
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid Bostadsrättsföreningen Gärdets föreningsstämma i Knivsta 2010-04-27 och 2010-05-12 med för stadgerevidering erforderlig majoritet.

Brf Gärdet  
gm styrelsen

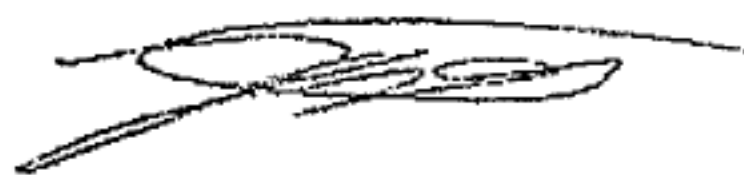
Knivsta den 2010-05-18

  
Eva-Karin Olsson

  
Ann-Britt Gladh

  
Kjell Gustafsson

  
Lars Lagerlöf

  
Jonas Norelius