

Stadgar för Brf Gärdet
Antagna den 9 maj 2016

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Gärdet.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Juridisk person kan ej vara medlem eller bostadsrättshavare i föreningen.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Norrtälje kommun, Stockholms län.

§ 4 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, kallvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

§ 6 Styrelse och firmatecknare

Styrelsen ska bestå av lägst 3 (tre) och högst 5 (fem) styrelseledamöter med lägst 0 och högst 2 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Dock kan stämman besluta om att välja styrelseledamöterna på 2 år, respektive 1 år, för att undvika att hela styrelsen byts ut på samma stämma. Tex kan stämman besluta att välja 3 ledamöter för 2 år och de andra 2 ledamöterna väljs för ett år. Suppleanter väljs alltid på 1 år.

Firman tecknas av ordinarie ledamöter, två i förening, om ej annat alternativ anges av styrelsen vid ett konstituerande möte efter avslutad årsstämma.

§ 7 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Dock kan stämman välja en revisor för 2 år om stämman önskar detta. Suppleant väljs alltid för 1 år.

§ 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari till 31 december.

§ 9 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast 3 veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, och/eller skickas ut som brev eller via e-post. Informationen kan även kompletteras med publicering på tex hemsida/facebook-sida.

§ 12 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem **en** röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast **en** röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med **högst** ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 13 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, inklusive skärmvägg/skärmväggar och staket, om sådan ingår i upplåtelsen. Medlem som har en balkong ska sköta underhållet av golvet, den sk trossbotten (ex olja in samt rengöra från löv och skräp för att tillse att vattenavrinningen fungerar) och meddela skyndsamt till styrelsen om skador uppkommit på balkongkonstruktionen. Hen är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken och för bostadsrätt med balkong gäller detta skärmväggar och ev mellanväggar (balkong). Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. **Till det inre räknas:**

- rummens väggar, golv, tak, ytterhöljet till strömbrytare och eluttag
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar, ventilationsintag samt tätningslister i fönster
- lägenhetens ytter- och innerdörrar, inkl balkong/altandörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation *som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.*

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar hen eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 14 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Krävs bygglov för ändringen i bostadsrätten ska medlemmen betala samtliga omkostnader för detta. Styrelsen kan kräva att medlemmen återställer utförda

ombyggnationer om detta skett utan tillstånd från föreningen. Renovering av våtrum efter 1 maj 2016 ska ske av en VVS-firma med giltig våtrumslicens. Bostadsrättshavaren ska tillse att vitvaror (tvättmaskin och diskmaskin får endast kopplas in på kallvattnet) installeras på ett sådant sätt att risken för vattenskador minimeras.

§ 15 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt utifrån underhållsplanen besiktiga föreningens egendom regelbundet.

§ 16 Fonder

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll samt en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan och/eller utifrån upprättad budget enligt §15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.


§ 17 Upplösning av föreningen


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

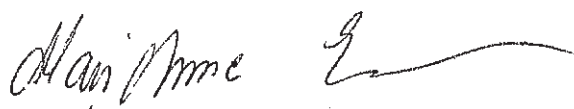
Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Notarie 2016-05-09


JESSICA BLONDAL


Lena Ericsson


Marianne Ericsson

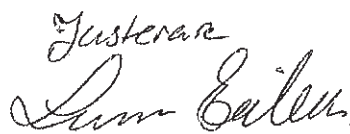

Gunilla Hellström

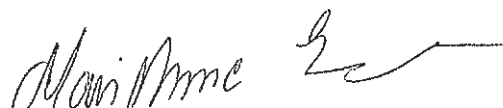
Protokoll fört vid Brf Gärdets extra föreningsstämma 2016-05-09 avseende antagandet av nya stadgar enligt förslag på tidigare föreningsstämma 2016-04-25

1. Mötets öppnande
2. Jessica Blomdahl valdes till ordförande för mötet.
3. Röstlängden godkändes – närvarande 21 medlemmar
4. Till justerare valdes Mari Anne Eriksson och Lena Eriksson
5. Den extra föreningsstämman beslutades vara utlyst i behörig ordning
6. Dagordningen fastställdes
7. Ett enhälligt beslut togs om att anta styrelsens förslag till nya stadgar den 9 maj 2016.
8. Mötet avslutades

Vid protokollet


Gunilla Hellström

Justerare

Lena Eriksson


Mari Anne Eriksson