



Stadgar för Bostadsrättsföreningen RODEN

Antagna 2004-03-25

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen RODEN.

§ 2 Ändamål och verksamhet

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

§ 3 Föreningens säte-

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

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

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.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

040422 registrerades
stadgeändring av
Patent och registreringsverket,
Bostadsdelen

Chaua Sandberg



§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. upprättande av närvaroförteckning och godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
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 en styrelsesuppleant
12. val av två revisorer och en revisorssuppleant
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 7 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, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med en styrelsesuppleant. De av föreningsstämman valda styrelseledamöterna utses för två år i taget. Styrelseledamöterna avgår växelvis vartannat år. Hälften av ledamöterna väljs till styrelseledamot vid varje ordinarie föreningsstämma. Avgående styrelseledamot kan återväljas.

Styrelsen skall förvalta föreningens fastigheter genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken inte själv behöver vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem i föreningen.

Styrelsesuppleant väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.



Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

§ 9 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses två revisorer och en suppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 10 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, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 11 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

För arbete vid överlåtelse av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

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



§ 12 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 varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12.

§ 14 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. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas och bågar, i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

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 honom eller av någon annan som han 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 han 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.

§ 15 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.

§ 16 Förverkande av nyttjanderätten

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om bostadsrättshavaren har utomstående personer i lägenheten och det medför men för föreningen eller någon annan 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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
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 bostadsrättslagen vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt bostadsrättslagen och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.



§ 17 Stadgeändring

För beslut om att ändra dessa stadgar krävs två tredjedels majoritet på föreningsstämma och att beslutet tas vid två på varandra följande föreningsstämmor.

§ 18 Vinstutdelning

Utdelning får endast ske av vinst som redovisas i fastställd balansräkning för senaste räkenskapsåret. Vinst får inte delas ut till andra än bostadsrättshavarna. Vinsten fördelas mellan dem efter insatserna för bostadsrätterna.

§ 19 Upplösning av föreningen

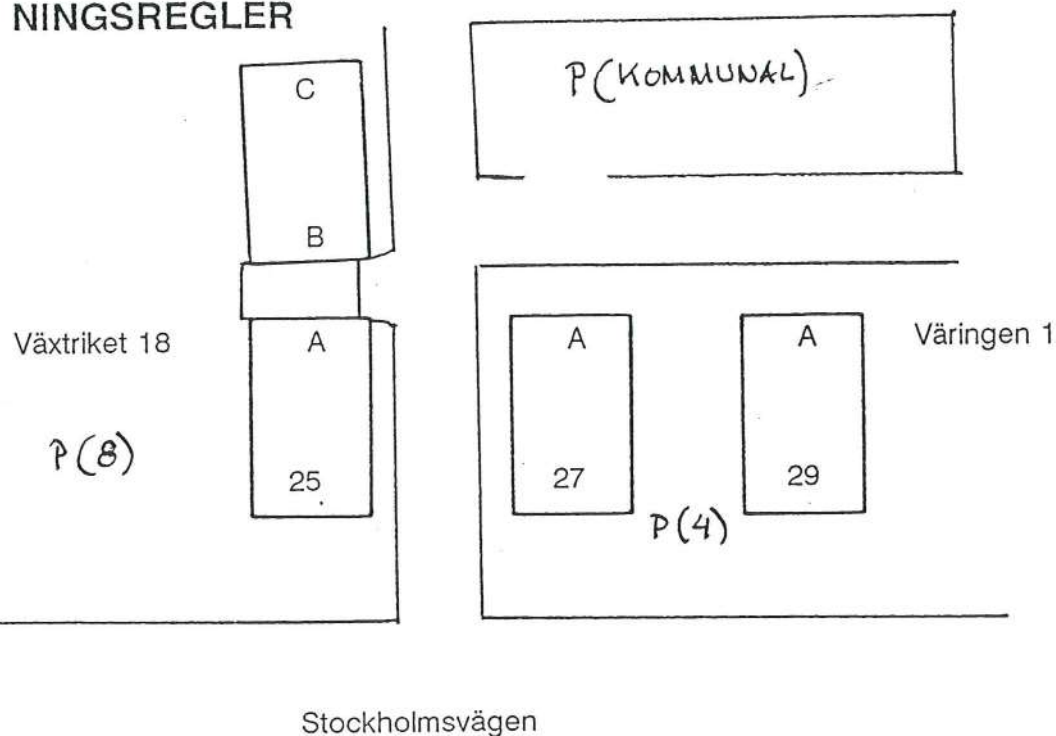
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

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

Dessa stadgar har beslutats vid föreningsstämma 2004-03-25

LITE HISTORIK, INFORMATION OCH VIKTIGARE ORD- NINGSREGLER



HISTORIK OCH FAKTA

Bostadsrättsföreningens fastigheter byggdes under åren 1950-1952. Inflyttning skedde 1951 (Sthlmsv 27 och 29) och 1952 (Sthlmsv 25).

Lägenheterna i föreningen:

1 rum och kök	10 st
2 rum och kök	39 st
3 rum och kök	15 st
4 rum och kök	5 st
5 rum och kök	<u>1 st</u>
70 st lägenheter	

Total bostadsyta är 4.322 kvadratmeter

Kontor, garage och övriga utrymmen har en total yta av 670 kvadratmeter.

Det finns 12 parkeringsplatser varav 8 är försedda med eluttag.

Vår tomtyta i kvarteret Väringen 1 är 3.105 kvadratmeter och i kvarteret Växtriket 18 är den 2.803 kvadratmeter.

Fastigheternas taxeringsvärde var 1992 6.000 000:-

LITE OM VERKSAMHETEN INOM FÖRENINGEN

- * Föreningens huvudsyfte är att verka för att vi har en bra boendemiljö till en så låg kostnad som möjligt.
- * Varje medlem har sin självklara rätt och skyldighet att medverka till att föreningen sköts på bästa sätt.
- * Alla medlemmar kan medverka i föreningens skötsel genom att delta i föreningens årsmöte där föregående års verksamhet granskas och där man väljer nästa års styrelse. Man fattar också beslut om budget samt ger styrelsen arbetsinriktning inför det kommande verksamhetsåret.
- * Styrelsen som består av 4 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter har till huvuduppgift att sköta om och förvalta föreningens tillgångar enligt den arbetsinriktning som fastställts på årsmötet. Vilka som är valda till styrelseledamöter framgår av anslag i trapphusen.
- * Vice värd är den som fattar de löpande och rutinmässiga besluten inom föreningen. Det är också han som är den naturliga kontaktmannen mellan medlemmarna och styrelsen.
- * Styrelsen sammanträder vid tidpunkter som framgår av anslag i trapphusen. Sammanträdena äger rum i styrelserummet i källaren, Sthlmsv 27. Har Du förslag eller synpunkter som Du vill lämna till styrelsen, framför dem skriftligt eller kom gärna och framför dem muntligt vid styrelsesammanträde.
- * Styrelsen har också till uppgift att tillse att fastställda ordningsföreskrifter efterlevs.
- * Föreningen har fastighetsskötare anställd. Fastighetsskötaren är den som håller rent och snyggt inom fastighetens område, både inom- och utomhus.
- * Inom fastigheten finns 8 garage och 12 parkeringsplatser för uthyrning till i första hand föreningens medlemmar. Ledig plats utannonseras i trapphusen. Den av de sökande som tillhört föreningen längst tid tilldelas den lediga platsen.
- * Om Du vill ha medel ur inre fonden, lämna en skriftlig ansökan till ordförande. Ansökan behandlas på nästa styrelsesammanträde.
- * Medlemsavgift (inträdesavgift) uttages vid inträde i föreningen.
- * Hyresinbetalning skall ske i förskott.
- * Bastu finns i källaren, Sthlmsv 25. Nyckeln får inte bortföras från bastun. Bastun får användas fram till kl 2100 på kvällen. Städa efter Dig.
- * Hobbylokal finns längst in i källaren, Sthlmsv 25 C.

NÅGRA VIKTIGARE ORDNINGSFÖRESKRIFTER

- * Störande verksamhet får inte förekomma i lägenheterna mellan 2300 och 0800. Tänk på Dina grannar, så tänker de på Dig!
- * Knyt ihop Dina soppåsar ordentligt. Grovsoprum finns i källarna, Sthlmsv 25 och 27.
- * Förorenar Du inom fastighetens område, städa efter Dig.
- * Du är själv skyldig att betala för reparationer och underhåll i Din egen lägenhet. Vid byte av kranar och dylikt kan i regel fastighetsskötaren hjälpa Dig mot avtalsenlig ersättning.
- * Om Du har låst Dig ute, kontakta vice värden. Om han inte är tillgänglig måste Du kontakta låssmed. Låssmeden betalas av lägenhetsinnehavaren (inre fonden får inte användas). För att inte behöva betala pengar i onödan, deponera en nyckel hos grannen.
- * Var sparsam med vatten och lyse.
- * Tvättstugor, torkrum och mangelrum får användas vardagar 0700-2100. *)
- * Parkeringsförbud råder inom föreningens område. Meddela detta till Dina vänner och bekanta. Kommunal parkeringsplats finns vid gaveln, Sthlmsv 27.
- * Det är absolut förbjudet att rasta hundar inom fastighetens område.
- * Det är förbjudet att piska och att skaka mattor på balkongerna.

*) SÄMT SÖNDAGAR 1030-1730 GULIAT BESLUT
PÅ ÅRSMÖRE 1995-02-21.