

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Oden 2 i Märsta

med ändringar §5, §8, och tillägg §6.7., §11, §14 på medlemsmöte den 22 april 2006 och årsmötet 29 maj 2006

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn; **Bostadsrättsföreningen Oden 2 i Märsta**
Föreningens firmanamn är **Brf. Oden 2 i Märsta**
Föreningens org.nr är; **716420 - 2124**

§ 2 Ändamål och verksamhet

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

§ 3 Föreningens säte

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

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna består 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 och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning separat eller Medlemsblad eller brev med posten.

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

§ 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. 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 vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
11. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
12. val av valberedning
13. 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 fem och högst sju styrelseledamöter med lägst en och högst fem styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen förvaltar enligt lag Bostadsrättsföreningen Oden 2 i Märsta och enligt årsmötets uppdrag operativt samt ekonomiskt.

BRF ODEN 2 (Sätuna 3:136) förvaltar gemensamhetsanläggningar med fastigheten Sätuna 3:254 (Sigtunahem) gällande anläggningar för värme, vatten, avlopp, centralantenn, garage och tvättstuga. För fastigheten Sätuna 3:123 (BRF Sätuna 9) gällande anläggning för centralantenn.

§ 9 Revisor

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.

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 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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och särskilda avgifter kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

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

Särskilda avgifter och kostnader, uppkomna egenförvållade av bostadsrättshavaren som föreningens kostnader om denne försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller gemensamhetsanläggningen i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom eller störande oljud (Störningsjouren) eller bristande deltagande enligt stadgarna och kallelser samt övriga förhållanden enligt Brf. 7 kap 18§ , utom tillstånd för andrahandsuthyrning, inträdesavgift föreningen, upprättande av kontrolluppgifter enligt lag om försäljning av bostadsrätt, utdrag ur lägenhetsförteckning på bostadsrättshavarens begäran.

Avgifter för värmeförsörjning och KabelTV-anläggning sker i avräkning till Sigtunahem och Brf. Märsta 9 enligt samfälligheterna och med de beräkningstal som angivits som beräkningsgrund.

§ 12 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en 10-års 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 delar av föreningens egendom i löpande planering.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12.

De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 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.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.

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 i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, 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 stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med.

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.

Ifråga 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.

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt BrL. 12 § tredje stycket 2.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§ 16 Förändring utanför lägenheten och yttre områdesmiljön

Bostadsrättshavaren får inte uppföra tillbyggnader på eller ombyggnationer av befintliga byggnader eller markområden inklusive lekplatser, bilplatser och garage utan Styrelsens protokollförda medgivande och efter behov prövning av byggnadsnämnden i Sigtuna kommun.

Tillbyggnader och ombyggnationer av befintlig byggnation och markområden ska ske i enlighet med det utförande som godkänts i ursprungligt byggnadslov för fastighetens förvaltning.

Nybyggnation ska genomföras av styrelsen som huvudman och beroende på det beräknade eller offererade ekonomiska åtagandet < 1 MSEK beslutas på årsmötet, < 0,50 – 0,99 > MSEK på medlemsmöte samt > 0,49 MSEK av styrelsen.

§ 17 Upplösning av föreningen

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

Dessa stadgar har antagits på två efter varandra genomförda medlemsmöten varav det ena årsmöte, medlemsmöte den 22 april 2006 samt årsmötet den 29 maj 2006.

Märsta 22 april 2006, förslag till nya stadgar Brf. Oden 2 enligt beslut medlemsmöte

.....

Pia Gidlöf, ordförande

.....

Leif Mayer, sekreterare

Märsta 29 maj 2006, årsmöte 2006 och för registrering hos PRV med bifogat årsmötesprotokoll.

.....

Pia Gidlöf, ordförande

.....

Leif Mayer, sekreterare