

Föreningens
firma och
ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen **Borgen 74**

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Lägenheter och lokaler som ej upplåtits med bostadsrätt må av föreningens styrelse uthyras.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

Medlemskap

§ 4

Fråga om antagande av medlem avgöres av styrelsen om annat ej följer av 52 § bostadsrättslagen.

§ 5

Medlemskap i föreningen skall sökas skriftligen enligt föreningsens anvisningar.

Avgifter

§ 6

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till grundavgifterna. Årsavgift erlägges månadsvis i förskott för bostad av bostadsrättshavarna.

Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning och elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vederlagten beräkningsgrund.

44/05 Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

§ 7

attningar
och använd-
ning av års-
vinst

Inom föreningen skall bildas föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplanering. Hänsyn tas därvid till den genomsnittliga kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och
revisorer

§ 8

Styrelsen består av fem ledamöter vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§ 9

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsfär när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsfärhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§ 10

Styrelsen utser inom sig firmatecknare.

§ 11

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

§ 12

Utan föreningstämmas bekyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 13

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter

och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorns berättelse skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 14

En revisor utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Förenings-
stämma

§ 15

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorn eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmarna därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

44:12
Anslagen skall uppsättas och de skriftliga kallelserna avsändas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§ 16

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

§ 17

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Val av justeringsmän
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- f) Föredragning av revisorns berättelse
- g) Fastställande av balansräkning
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- j) Fråga om arvoden
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- l) Val av revisor och suppleant
- m) Övriga anmälda ärenden

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 18

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§ 19

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem, som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden.

De fall - bland andra fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertvikt erfordras för giltighet av behandlas i 60-62 §§ i bostadsrättslagen.

Räkenskapsår

§ 20

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Upplåtelse

§ 21

och övergång
av bostads-
rätt

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Juridiska personer äger ej rätt att bli medlemmar i bostadsrättsföreningen BOMGEN 74. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

§ 22

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätt endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått iodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 23

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens när-
stående.

stående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar.

§ 24

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 25

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

Avsägelse av
bostadsrätt

§ 26

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

vid det

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen på den för månadsskifte dag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen.

Bostadsrätts-
havarens rät-
tigheter och
skyldigheter

§ 27

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak, som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens innerdörrar, samt ytterdörrarnas lås, låscylinder, ringklocka och tittöga. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer, eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten. För lägenhetens ytterdörrar ansvarar föreningen.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästas honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 28

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten.

§ 29

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt 27 § tredje stycket.

Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

§ 30

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§ 31

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet

alab.se

Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning till att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 32

Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 33

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

§ 34

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyran sprids i fastigheten,
4. om lägenheten används i strid med 32 eller 33 §§,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 29 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

6. om i strid med 30 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,

7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 4 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§ 35

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

§ 36

I allt varom ej här ovan stadgats gäller lagen den 14 maj 1971 om bostadsrätt.

§ 37

Styrelsen äger teckna borgen för lån, som medlem kan komma att upptaga för förvärv av bostadsrätt och därvid jämväl ställa pantbrev i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådan borgensförbindelse eller sådant lån. Medlemmen skall i sådant fall pantsätta bostadsrätten till föreningen.

Att ovanstående stadgar blivit å föreningsstämma den 1 juli 1985 av föreningens medlemmar antagna betyga styrelseledamöter.

Margareta Kåstby
Birgit Halmström
delargareta Kåstby

Överensstämmer med originalen inbjuder
Uffe Söderberg
Fleminggatan 68 Jönköpingsgatan 122
11245 Sjöholm 162 20 Vällingby