

Föreningens
firma och
ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen
VOLONTÄREN 16.

§ 2

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

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

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 4

Medlemskap

Inträde i föreningen kan endast beviljas fysisk
person.

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

§ 5

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur före-
ningen, så länge han innehar bostadsrätt.

§ 6

Avgifter

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift
fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift
skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till be-
stridande av föreningens löpande utgifter, så ock
för de i 7 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna
fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och
erlägges på tider som styrelsen bestämmer.

Årsavgift för lägenhet beräknad enligt föregående
stycke skall för lägenhet som har ny balkong utgå med
ett högre belopp, sk balkongtillägg, utgörande 2
procent av vid varje tillfälle gällande
prisbasbelopp. De lägenheter med altan ansvarar för
underhåll av respektive altan.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme,
vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall er-
läggas efter förbrukning eller annan vedertagen be-
räkningsgrund.

Forts,

§ 6

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

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

§ 7

Avsättningar
och användning
av års vinst

Avsättning för bostaderättshavarnas lägenhetsunderhåll skall göras årligen, senast fr o m det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,2% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast fr o m det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,2% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

De av respektive medlem inbetalda balkongtilläggen enligt § 6 skall föreningen fondera i en balkongfond. Upplupen ränta samt inestående kapital skall årligen tillföras fonden. Fonden skall disponeras av styrelsen uteslutande för bestridande av kostnader och utgifter, tex underhållskostnader, som hänför sig till balkonger.

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

§ 8

Styrelse och
revisorer

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

Styrelseledamot skall vara medlem, make eller närstående, bosatt i föreningens fastighet.

§ 9

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet 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 föreningsstämmas bemyndigande 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 revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt,
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 14

Två revisorer jämte två suppleanter utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorerna åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§ 15

Förenings-
stämma

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 revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

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 följande 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 revisionsberättelse
- g) fastställande av balansräkningen
- 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 revisorer och suppleanter
- m) val av ledamöter till valberedningen
- n) 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 föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

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

Forts, § 19

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

§ 20

Räkenskapsår Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari -31 december.

§ 21

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. 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 i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostaderättshavarens död eller 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 dödsboets räkning.

§ 23

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

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Det samma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostaderättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Forts,

§ 23

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 bostaderätten 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.

§ 26

Avsägelse av
bostadsrätt

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.

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

§ 27

Bostadsrätts-
havarens rät-
tigheter och
skyldigheter

Bostaderättshavaren 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, lägenheternas ytter- och innerdörrar. Bostaderättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhall 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.

Forts,

§ 27

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 gästar 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 den 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 företa 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 styrelsen samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Forts,

§ 31

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. 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 avvikelse 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 behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 32 eller 33 §§,
4. 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 oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyran sprids i fastigheten,

Forts,

§ 34

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, 3 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.

§ 35

Övriga bestämmelser

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 borgensför eller sådant lån. Medlemmen skall i sådant fall pantsätta bostadsrätten till föreningen.

§ 38

Valberedningen skall bestå av 2 ledamöter varav en är sammankallande. Därutöver skall finnas en suppleant. Valberedningen skall under verksamhetsåret följa föreningens arbete och genom kontakter med medlemmarna ta fram förslag till kandidater enligt pkt 1k till m i 17§. Valberedningens förslag skall senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställas medlemmarna.