



STADGAR

Bostadsföreningen Volontären u.p.a.

(702002-5461)
Rörstrandsgatan 54
113 40 Stockholm

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 § Föreningens firma och säte	3
2 § Föreningens ändamål	3
3 § Allmänna bestämmelser	3
4 § Uteslutning och utträde	3
6 § Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse, avgift för utebliven närvaro vid gemensamma underhållsdagar och dröjsmålsränta	4
7 § Upplåtelseavtalets innehåll	5
8 § Överlåtelseavtalets innehåll	5
9 § Rätt till andel i bostadsföreningen (nyttjanderätt)	5
10 § Övergång av andelsrätt i bostadsföreningen (nyttjanderätt) och ogiltig överlåtelse	6
11 § Bodelning, arv, testamente med mera	6
12 § Avsägelse	7
13 § Underhållsfördelning mellan andelsägaren och föreningen	7
14 § Försäkringar	9
15 § Förbud mot ombyggnad - andelsägarens rätt att ändra i lägenheten	9
16 § Störningar, ordning och gott skick	10
17 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten	11
18 § Upplåtelse i andra hand	11
19 § Lägenhetens ändamål	12
20 § Inneboende	12
21 § Kriterier för förverkande	12
22 § Föreningens räkenskapsår	13
23 § Antal styrelseledamöter och suppleanter	13
24 § Beslutsförhet	13
25 § Firmateckning	13
26 § Beslut om föreningens egendom	14
27 § Styrelsens åligganden	14
28 § Medlems- och lägenhetsförteckning	15
29 § Föreningens revisorer	15
30 § Föreningsstämma och kallelse	16
31 § Motioner	16
32 § Dagordning	16
33 § Protokoll	17
34 § Rösträtt och omröstning	17
35 § Underhållsplan och avsättning till fond	18
36 § Vinstfördelning	18
37 § Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning	18
38 § Annan lagstiftning	18

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 § Föreningens firma och säte

Föreningen, med firma Bostadsföreningen Volontären u.p.a. (702002-5461), äger och förvaltar fastigheten Volontären 27 på Rörstrandsgatan 54 i Stockholm. Föreningens säte är i Stockholm.

2 § Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta nyttjanderätt i form av permanent boende och lokal åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse eller överlåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal. Medlem som innehar en andel i en Bostadsförening benämns andelsägare.

MEDLEMSKAP

3 § Allmänna bestämmelser

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen ska i sin prövning iakttaga bestämmelserna i dessa stadgar och i Lagen om ekonomiska föreningar.

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Sökanden, en myndig, fysisk person, förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten. Undantag för krav att bosätta sig i fastigheten gäller för medlem som förvärvat andel i föreningen med nyttjanderätt till lokal för näringsverksamhet. Överlåtelseavtalet ska bifogas ansökan om medlemskap.

Medlem som förvärvat andel i föreningen erhåller nyttjanderätt till bostad i föreningens fastighet.

Medlem som förvärvat andel med nyttjanderätt till lokal i föreningens fastighet erhåller nyttjanderätt till lokal avsedd för näringsverksamhet, vars inriktning ska godkännas av styrelsen.

Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap och förbehåller sig rätt att fritt pröva ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt inte inskränks genom vad som stadgas i 11 § nedan.

Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag. Bostadsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

4 § Uteslutning och utträde

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar andel i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER

5 § Årsavgift

Medlem ska vid upplåtelse av andelsrätt i föreningen deltaga med ett insatsbelopp vars andel utgör andelsvärdet i föreningen. Insats och andelsvärde framgår av bilaga 1. Insatsen erlägges kontant vid datum för upplåtelsen om inte styrelsen beslutat annat.

Årsavgiftens storlek fastställs av föreningsstämman.

Medlem, som erhållit andel i föreningen, är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till andelsrättens andelstal (se bilaga 1) delta i alla för föreningens gemensamma utgifter, såsom ränta och amortering samt årliga omkostnader för fastigheten samt avsättning till fonder.

Årsavgiften ska erläggas månadsvis i förskott och betalas senast den sista vardagen före varje kalendermånads början.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, ska den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Skulle föreningen tvingas vidtaga laga åtgärder för att utfå sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen kostnader härför. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

Styrelsen kan bevilja anstånd med betalningen vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall.

6 § Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse, avgift för utebliven närvaro vid gemensamma underhållsdagar och dröjsmålsränta

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse samt avgift för utebliven närvaro vid underhållsdagar samt dröjsmålsränta får tas ut efter beslut av föreningsstämman.

Prisbasbelopp anges årligen i Svensk författningssamling i "Förordning om prisbasbelopp och förhöjt prisbasbelopp", för närvarande (2022:1398). Stadgarna hänvisar till den förordningen och vid aktuell tid gällande belopp, när prisbasbelopp uppkommer som faktor i ett ärende.

Upplåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för upplåtelse. Upplåtelseavgiften betalas av köparen.

Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Pantsättningsavgift får uppgå till högst 1 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren (köparen).

Föreningen äger rätt att av medlem ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, och får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för uthyrningen. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader med mera.

Avgift för utebliven närvaro till de underhållsdagar som styrelsen kallar till får uppgå till högst 1.5% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underhållsdagen. Om stämman beslutar att avgift ska tas ut, ska avgiften tas ut per utebliven underhållsdag. Styrelsen avgör om giltig anledning finns att befrias från denna avgift. Frånvaro på grund av vistelse på annan ort,

semester, andrahandsuthyrning och dylikt är inget giltigt skäl för att avgift ej ska uttagas. Om medlem ej kan närvara vid underhållsdag och ordnar ersättare, utgår ej avgift.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Skulle medlem försumma inbetalning av avgift ska den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Skulle föreningen tvingas vidtaga laga åtgärder för att utfå sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen kostnader härför. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

Styrelsen kan bevilja anstånd med betalningen vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV ANDEL I BOSTADSFÖRENINGEN (NYTTJANDERÄTT)

7 § Upplåtelseavtalets innehåll

Andel i Bostadsföreningen Volontären u.p.a. med nyttjanderätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

8 § Överlåtelseavtalets innehåll

Ett avtal om överlåtelse av andel i Bostadsföreningen Volontären u.p.a. med nyttjanderätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

9 § Rätt till andel i bostadsföreningen (nyttjanderätt)

När en andelsrätt har överlåtits från en andelsägare till en annan, får den nye andelsägaren nyttjanderätten till den aktuella lägenheten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsföreningen.

Denna andel i föreningen ska oskiljaktigt vara förenad med besittningsrätt till bostad eller lokal så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter mot föreningen enligt föreningens stadgar.

Andel är gentemot föreningen odelbar. Om två eller fler personer blivit gemensamma ägare till en andel, måste de utöva sitt medlemskap genom en person.

Medlem tillåts inte att inneha flera än en andel i föreningen, såvida inte styrelsen finner att särskilda skäl föreligger.

Medlem har rätt att på begäran få utdrag ur andels- och lägenhetsförteckningen beträffande den andel som medlemmen innehar. Utdraget ska avse de uppgifter om andelens/lägenhetens beteckning, läge inom fastigheten, andelsägarens namn, insats, andelsvärde, andelstal och uppgifter om aktuella pantsättningar. Dagen för utfärdandet ska anges i utdraget.

Det är ej tillåtet för medlem att byta eller låna ut förråd utan skriftligt tillstånd från styrelsen. Medlem får överlåta förråd utan styrelsens skriftliga tillstånd endast vid försäljning och överlåtande av andelsrätt till ny andelsägare.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

10 § Övergång av andelsrätt i bostadsföreningen (nyttjanderätt) och ogiltig överlåtelse

Har andel övergått till ny innehavare, får denne inte besittningsrätt till lägenheten förrän han/hon har antagits som medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alljämt för sina skyldigheter som medlem, såvida inte överlåtelsen skett på exekutiv eller offentlig auktion. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Antages inte den, som inropat andelen vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion), till medlem, ska föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris köparen erlagt.

Har andelen förvärvats på exekutiv auktion utan att den, som ropat in andelen, antagits till medlem, äger förvärvaren icke annan rätt än den, som stadgas i lagen om ekonomiska föreningar för medlem, som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffats.

Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

11 § Bodelning, arv, testamente med mera

Den till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, är berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren 3 §, såvida inte synnerliga skäl talar mot detta.

Sådan ansökan ska göras senast sex månader efter medlemmens död om inte styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd ska beviljas om inte lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvsifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas.

Inkommer inte ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antages inte ansökan till medlem, kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtagas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iakttages inte detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om inte annan överenskommelse om överlåtelse träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

Avliden medlems dödsbo äger rätt att behålla besittningsrätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap kan ske.

Dödsboets rösträtt får utövas av boutredningsman eller av dödsbodelägare som erhållit fullmakt av övriga delägare.

Överlåter medlem genom bodelning i samband med äktenskapsskillnad sin andel till andra maken, äger den senare rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i 3 §, såvida inte synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma ska gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

En juridisk person får dock utöva besittningsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat andelsrätten vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion och då hade panträtt i andelsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i

föreningen har förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får andelsrätten försäljas vid offentlig auktion för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden medlem får utöva besittningsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att andelsrätten har ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av medlemmens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får andelsrätten försäljas vid offentlig auktion för dödsboets räkning.

AVSÄGELSE AV ANDELSRÄTT

12 § Avsägelse

Medlem äger rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen endast i samband med överlåtelse av sin andel i föreningen och beviljas då utträde ur föreningen under förutsättning att ny medlem beviljas inträde. Uppsägningen ska ske skriftligen till styrelsen.

Medlem, som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter, som bestämts härom i Lagen om ekonomiska föreningar.

Vid avgång ur föreningen har medlem inte rätt att uttaga medlems insatser.

ANDELSÄGARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

13 § Underhållsfördelning mellan andelsägaren och föreningen

13.1 Andelsägarens underhållsansvar

Andelsägaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även uteplats, förråd, eller annat lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen. Andelsägaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som andelsägaren låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt av auktoriserade hantverkare.

Medlem ska hålla noggrann tillsyn över vad som sålunda åligger honom själv och tillse att detta iakttages även av dem som tillhör hans hushåll, gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Medlem ansvarar även för att annan som han/hon inrymt lämnar tillträde till lägenheten i enlighet med vad som bestämts i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter som antagits av föreningsstämman.

Medlem får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Lägenheten får ej lämnas utan tillsyn i mer än tre (3) månader i följd. Medlem är i sådant fall skyldig att se till att styrelsen skriftligt informeras hur tillsyn är ordnad samt är även skyldig att ordna så att styrelsen kan ges möjlighet till tillträde till lägenhet om något inträffar som motiverar detta.

Medlem är skyldig att medverka vid de underhållsdagar som styrelsen kallar till. Kan ej medlem själv medverka så är denne skyldig att ordna ersättare. Vid uthyrning av lägenhet i andra hand

gäller samma skyldighet för medlem att medverka. Vid utebliven närvaro vid underhållsdag tillämpas 6 §.

Skulle ohyra visa sig i lägenheten, ska detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt, fast inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster samt lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Till lägenhets inre räknas också till- och frånluftsventiler och eldstäder. Vid otät eldstad eller rökgång svarar medlem för all reparation så att eldstad får användas. För ventilation svarar medlem för att i lägenheten erforderliga till- och frånluftsventiler håller en tillfredställande funktion inom lägenheten och ej är igensatta.

Föreningen svarar för målning av yttersidorna på ytterdörr och ytterfönster samt underhåll av alla stamledningar och för reparationer av radiatorer och radiatorventiler.

Medlem svarar för målning, reparation och underhåll av anordningar från dessa stamledningar utöver vad som bestämts i föregående stycke. Medlem svarar för all installation och underhåll av el i lägenhet från det elskåp och stigare som föreningen har monterat i trapphuset. Fasta elinstallationer får enligt lag endast utföras av behörig elinstallatör.

För gasledning inne i lägenhet svarar medlem för avstängningskostnad.

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada (se 13.4 § nedan).

Detaljerad fördelning av medlems- respektive föreningens underhållsansvar framgår av bilaga 2, "Vägledning för det inre underhållet".

13.2 Underhåll av balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats

Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det andelsägaren/balkonginnehavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Andelsägaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

Balkongerna är föreningens egendom och det är föreningen som har underhålls-/renoveringsansvar.

Innehavare av balkong, takterrass och eller uteplats ansvarar för den dagliga skötseln i enlighet med § 13.1 ovan.

Underhållskostnaderna för balkongerna betalas endast av de medlemmar som har balkong och kan regleras av en särskild månadsavgift. Denna månadsavgift fonderas på ett eget konto som endast är avsett för underhåll av balkongerna. Om kostnader uppstår som inte täcks av hittills insamlade månadsavgifter, svarar samtliga lägenheter med balkong för den kostnad som uppstår. Om en skada uppstår på en enskild balkong alternativt på ett mindre antal balkonger är det i första hand den insamlade särskilda månadsavgiften som ska täcka dessa kostnader. Om det inte förslår delas kostnaden lika mellan samtliga balkonginnehavare.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan i 13.1 § sagts medlemmen ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och får endast avse

åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör medlemmens lägenhet.

Föreningen har rätt att ta ut en särskild avgift för balkongerna. Det är årsstämman som beslutar om avgiftens storlek. Avgiften ska erläggas månadsvis och ska användas för att täcka samtliga kostnader för balkongerna.

Föreningens takterrass, som disponeras av och nås via lägenhet 1501, omfattas inte av ovanstående avgiftsuttag eller solidariska kostnadsuttag som beskrivs ovan.

Den avgränsade uteplatsen på gården i anslutning till lägenhet 1103, "Täppan", tillhör föreningen och regleras via treårigt arrendeavtal med möjlig förlängning mellan föreningen och den vid var tid aktuella lägenhetsinnehavaren.

13.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om andelsägaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på gemensamma ytor eller annans lägenhet och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på andelsägarens bekostnad.

13.4 Reparation av brand- och vattenledningsskada

Medlem svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan har uppkommit genom medlemmens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till medlemmens hushåll eller gästar medlemmen eller av annan, som medlemmen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för medlemmens räkning. Ifråga om brandskada, som medlemmen själv vållat, gäller vad nu sagts dock endast om medlemmen brustit i den omsorg och tillsyn som medlemmen bort iakttaga.

Medlem svarar för reparation om skadan har uppstått på grund av bristande underhåll eller felaktig installation.

Medlem svarar för reparation om skada har uppkommit på grund av att medlem ej har åtgärdat fel som påpekats av styrelsen. Styrelsens påpekande om fel och brister ska alltid avges skriftligt till medlemmen.

Medlem svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare medlem såsom reparationer, underhåll, installation med mera.

13.5 Andelsägarens skyldighet att anmäla brist

Medlemmen är skyldig att omgående anmäla brist i den egna lägenheten till föreningen.

13.6 Föreningens underhållsansvar

Detaljerad fördelning av medlems- respektive föreningens underhållsansvar framgår av bilaga 2, "Vägledning för det inre underhållet".

13.7 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan i 13.1 § sagts medlemmen ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör medlemmens lägenhet.

14 § Försäkringar

Andelsägaren uppmanas att teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

15 § Förbud mot ombyggnad - andelsägarens rätt att ändra i lägenheten

Medlem får inte utan styrelsens skriftliga godkännande företa väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Med väsentliga förändringar avses sådana förändringar som erfordrar byggnadslov eller bygganmälan eller annan förändring som medför men för föreningens hus eller för annan medlem.

Andelsägaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra en åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. i fråga om kulturhistoriskt värdefulla lägenheter ändring av planlösning eller annan åtgärd som skadar lägenhetens särart eller annat särskilt bevarandevärde inom fastigheten,
3. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
4. installation eller ändring av eldstad, rökkanal eller anordning för ventilation,
5. åtgärd som påverkar brandskyddet, eller
6. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen ska ge tillstånd till en åtgärd som avses ovan om andelsägaren visar att åtgärden *inte* är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Det åligger medlem (som planerar att renovera/förändra lägenheten) att **inför** tänkt renovering/förändring förse styrelsen med sådan dokumentation om eventuell ombyggnation från auktoriserade fackmän, att styrelsen utifrån det kan göra bedömningen att åtgärderna inte påverkar föreningen/medlemmarna/fastigheten negativt.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov eller bygganmälan. Innan sådan ansökan inges till Byggnadsnämnden, ska styrelsens godkännande inhämtas. Medlem svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhållits.

Medlem som bryter mot detta ombyggnadsförbud ska om så påfordras, återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen de kostnader som kan drabba denna dels genom myndighets föreläggande, och dels eventuellt för återställande av lägenheten eller av annat utrymme till av myndigheterna godkänt skick.

Våtrum

Vid all förändring av våtutrymme eller inredning till våtutrymme gäller särskilda regler. För att få använda utrymme som våtutrymme, för bad eller dusch, krävs att utrymmet är inrett och godkänt som våtutrymme enligt WS-branschens regler. Om ej utrymmet uppfyller dessa krav är det ej tillåtet att använda utrymmet som våtutrymme.

Vid all ombyggnad och renovering av och till våtrum krävs alltid styrelsens skriftliga tillstånd och styrelsen ska kontaktas innan arbetet påbörjas för att erhålla de regler som gäller. Allt WS-arbete skall utföras på ett fackmannamässigt sätt och enligt branschens regler. Endast av branschen auktoriserat WS-företag får anlitas.

El & Elinstallationer

Varje lägenhet ansvarar för att ett elschema/förteckning över proppar finns. Detta ska sedan lämnas över till köparen vid försäljning.

Elsäkerhetslag (2016:732) syftar till att främja hög elsäkerhet och minska risker för att el orsakar person- eller sakskada. Lagen är mycket strikt och utförande av elinstallationsarbete måste

numera alltid utföras av ett auktoriserat elinstallationsföretag med en elinstallatör som i sin tur är auktoriserad för arbetet (§23, §27).

Alla underhålls-, reparations- och ombyggnadsarbeten ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

16 § Störningar, ordning och gott skick

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande och andra delar av fastigheten, iaktta allt som erfordras för att bevara ordning och skick inom fastigheten.

Medlem är skyldig att följa föreningens ordningsregler som beskrivs i dokumentet "Trivselregler & Rutiner".

När andelsägaren använder lägenheten ska 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. Andelsägaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Andelsägaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 13 §.

Om andelsägaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

17 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

Föreningen har rätt att få komma in i lägenheten och till de fristående förråd som medlem disponerar för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Om inte akut orsak föreligger ska skriftligt meddelande om detta läggas i lägenhetens brevinkast, eller anslås i trappuppgång. Medlem är skyldig att lämna tillträde till lägenhet eller förråd vid den tidpunkt som anges i meddelandet. Kan ej medlem själv lämna tillträde är han skyldig att ombesörja att annan person lämnar tillträde.

Om medlem inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får vederbörlig myndighet meddela särskild handräckning.

Medlemmen svarar för kostnaden för sådan handräckning samt för den extrakostnad som kan uppstå för föreningen på grund av att tillträde ej kunnat ske vid första tillfället.

Vid obligatoriska besiktningar anmodad av myndighet, till exempel brandsyn, sotning eller ventilationskontroll, är medlem skyldig att lämna tillträde till lägenhet vid den tidpunkt som myndighet anger, samt vidtaga de åtgärder som myndighet uppmanar till. Föreningen svarar för besiktningsavgifterna inklusive en efterbesiktning.

Kostnaderna som uppstår för att åtgärda det som myndighet påpekar bestrids enligt föreningens regler för det inre underhållsansvaret.

Kostnad för besiktning då medlem ej lämnat tillträde vid första tillfället och nya besiktningar därför måste utföras, står berörd medlem för.

Om myndighetsbesiktning sker på grund av att medlem genomfört ombyggnad, förändring eller liknande skall medlem helt stå för besiktningskostnad.

18 § Upplåtelse i andra hand

Medlem får inte upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens skriftliga tillstånd. Sådant tillstånd ska lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas och ska avse viss person. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Medlem ska till styrelsen **innan** uthyrning sker, skriftligen ansöka om tillstånd för andrahanduthyrning och ange tidsperiod. All beviljning eller avslag för andrahanduthyrning ska ske skriftligen från styrelsen. Kopia av andrahandskontrakt ska alltid tillsändas styrelsen med angivande av tidsperiod för andrahanduthyrningen. Styrelsen ska införa dokumenten i lägenhetsförteckningen.

Styrelsen äger rätt att återkalla andrahanduthyrning då medlem som hyr ut avviker från de uppgifter som är angivna i det av styrelsen beviljade tillståndet för andrahandsuthyrningen.

19 § Lägenhetens ändamål

Medlem får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Bostadslägenhet får inte användas för kontor, läkar- eller tandläkarpraktik eller dylikt.

Lokal avsedd för näringsverksamhet får ej användas till bostad eller för sådan verksamhet som för föreningen kan verka störande. Styrelsen ska godkänna verksamhetens inriktning.

20 § Inneboende

Andelsägaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

UTESLUTNING OCH FÖRVERKANDE AV BESITTNINGSRÄTTEN

21 § Kriterier för förverkande

Medlem kan av föreningsstämma uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad om:

1. medlem underlåter att erlagga beslutade avgifter till föreningen utöver 14 dagar från förfallodagen
2. lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillstånd i andra hand eller används till annat ändamål än den är avsedd för
3. medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtar ombyggnadsarbeten, för vilka byggnadslov eller bygganmälan erfordras, eller bryter mot föreningens ombyggnadsföreskrifter (se 15 § samt bilaga 2)
4. medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsföreskrifterna ska iakttas vid lägenhetens nyttjande och inte efter skriftlig varning av styrelsen genast vidtar rättelse
5. medlem inte lämnar tillträde till lägenhet enligt 17 § och om han inte kan visa giltig ursäkt för detta
6. medlem inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldighet fullgörs

7. lägenhet 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 tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Besittningsrätten är inte förverkad och uteslutning kan inte ske, om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Uteslutning får ske endast om medlem underlåter att på tillsägelse utan dröjsmål vidtaga rättelse.

Medlem, som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att flytta så snart klandertiden, som beskrivs nedan, gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

Om klander av uteslutning av medlem

Medlem, som uteslutits ur föreningen, kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från det att han delgavs beslutet.

Utesluts medlem, har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader att skilja medlem från besittningsrätten till lägenheten.

Om försäljning av andel

Har medlem blivit utesluten ur föreningen, ska föreningen så snart beslutet vunnit laga kraft och den uteslutne medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida inte föreningen och den uteslutna medlemmen kommer överens om annat. Vid förfarandet ska bestämmelserna i 8 kap bostadsrättslagen tillämpas analogt i tillämpliga delar.

Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

RÄKENSKAPSÅR

22 § Föreningens räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår ska omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december.

STYRELSENS SÄTE OCH ÅTAGANDEN

23 § Antal styrelseledamöter och suppleanter

Styrelsen ska bestå av minst tre (3) och max fem (5) ledamöter, samt en (1) suppleant.

Styrelseledamöter och suppleant väljs för ett år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Styrelsens ledamöter får endast väljas bland medlemmar, som bor i fastigheten. Dock är även föreningsmedlems äkta make eller annan närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen i fastigheten valbar.

Endast en medlem per andel kan samtidigt ingå i styrelsen.

Styrelsen konstituerar sig själv, det vill säga utser inom sig ordförande och funktionärer.

24 § Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet.

25 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två ledamöter i förening.

Alla handlingar, som undertecknas å föreningens vägnar ska, för att vara giltiga, undertecknas med hela firman.

Alla skriftliga avtal, som ingås för föreningen, ska underskrivas: Bostadsföreningen Volontären u.p.a.

Styrelsen äger rätt att lämna fullmakt till förvaltare avseende kamerala uppgifter.

26 § Beslut om föreningens egendom

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i 15 §.

27 § Styrelsens åligganden

Föreningens angelägenheter ska skötas av styrelsen med säte i Stockholm. Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Styrelsen har uppgiftsskyldigheter till medlemmar och myndigheter enligt gällande lagstiftning.

Det åligger styrelsen att bland annat;

avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,

senast sex (6) veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret

att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, samt

protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt. Dessa protokoll är inte offentliga och är endast tillgängliga för föreningens revisorer.

Styrelsen ska tillse att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll.

Styrelsen ska aktivt verka för att information utgår till medlemmarna fortlöpande om åtgärder och förhållanden av allmänt intresse för de boende i fastigheten. Sådan information lämnas antingen genom meddelande på föreningens anslagstavla, eller genom distribution till lägenhetens brevinkast.

Styrelseledamot har inte rätt att handlägga fråga rörande avtal mellan honom/henne själv och föreningen. Styrelseledamot får inte heller handlägga frågor om avtal mellan förening och tredje man, om styrelseledamot i frågan har ett väsentligt intresse som kan vara stridande mot föreningen.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

28 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen ska föra medlems- och lägenhetsförteckning, samt, grundad på upplåtelse- och överlåtelseavtal, tillse att den hålls aktuell.

Förteckningen ska innehålla uppgifter om varje medlems namn och hemvist, andelens och lägenhetens beteckning, insats, andelsvärde, andelstal, läge inom fastigheten, ursprungligt rumsantal, förteckning över förrådsutrymmen vilka disponeras av medlemmarna samt aktuella andrahandsuthyrningar.

Medlem har rätt att på begäran få utdrag ur andels- och lägenhetsförteckningen beträffande den andel som medlemmen innehar. Utdraget ska avse de uppgifter om andelens/lägenhetens beteckning, läge inom fastigheten, andelsägarens namn, insats, andelsvärde, andelstal och uppgifter om aktuella pantsättningar. Dagen för utfärdandet ska anges i utdraget.

Styrelsen ska på ett betryggande sätt i direkt anslutning till respektive andels/lägenhets uppgifter, löpande förvara följande handlingar och dokument: upplåtelseavtal, överlåtelseavtal, ansökan om medlemskap, ansökan om utträde ur medlemskap, pantsättningar, makulerade- och avnoterade pantsättningar och kontrakt för andrahandsuthyrningar.

Ovanstående handlingar och dokument daterade från och med 1984-01-01 ska förvaras på ett betryggande och lättöverskådligt sätt.

Underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt eller ändras uppgift i förteckningen ska detta antecknas varvid dag för anteckning ska anges. Förteckningen ska handhas på ett betryggande sätt.

Beträffande medlems skyldighet att till styrelsen anmäla överlåtelse, se 8 §.

REVISORER

29 § Föreningens revisorer

Två (2) revisorer samt en (1) suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att:

verkställa revision av föreningens räkenskaper, styrelsens protokoll och förvaltning, samt senast tre (3) veckor före ordinarie föreningsstämma till styrelsen framlägga revisionsberättelse.

Revisorerna ska när så begärs äga besöka och besiktiga föreningens fastighet och ha ständig tillgång till föreningens alla böcker, räkenskaper och andra handlingar och får av dem begärd upplysning angående förvaltningen inte vägras av styrelsen.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till stämman över eventuella anmärkningar från revisorerna. Sådan förklaring ska hållas tillgänglig för medlemmarna före stämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

30 § Föreningsstämma och kallelse

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året i Stockholm före april månads utgång.

Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma och extrastämma ska utfärdas tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämmans datum. Kallelsen ska tillställas medlemmarna genom utdelning i brevlådor och anslag i trapphuset.

Extra stämma ska hållas då styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen hos styrelsen anmäler att de önskar få ett ärende behandlat på stämman.

Kallelse till extrastämma ska utfärdas inom fjorton (14) dagar från den dag då sådan begäran kom in till styrelsen.

På extrastämma ska, utöver ärenden enligt punkt 1-7 nedan (32 §), endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Senast två (2) veckor före ordinarie stämma ska redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmar.

Övriga meddelanden ska tillställas medlemmarna genom anslag enligt ovan eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor.

31 § Motioner

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om medlem skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen före februari månads utgång så att ärendet kan tas upp i kallelsen.

32 § Dagordning

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två (2) justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och årsavgift för det kommande verksamhetsåret
 - a) Styrelsens redogörelse för sitt budgetförslag
 - b) Beslut om arvoden till styrelse och revisorer
 - c) Fastställande av årsavgift
 - d) Antagande av budgetförslag
14. Val av minst tre (3) styrelseledamöter och minst en (1) suppleant
15. Val av två (2) revisorer och en (1) suppleant alternativt ett registrerat revisionsbolag
16. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31 §.
17. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 17 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

33 § Protokoll

De beslut som fattas på stämman ska protokollföras. Protokollet ska undertecknas av stämmans ordförande samt justeras av de två justeringsmännen och därefter, senast tre (3) veckor efter stämman, vara tillgängliga för föreningens medlemmar.

34 § Rösträtt och omröstning

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Äger fler personer gemensamt en andel har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make/maka, myndigt barn eller sambo eller annan medlem genom fullmakt. Ombudet ska framlägga en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt ej äldre än ett år. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är make/maka, myndigt barn, sambo eller en annan medlem i bostadsföreningen.

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Omröstningen är öppen där inte annorlunda beslutas.

Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är inte giltigt med mindre än att samtliga röstberättigade medlemmar är överens. I annat fall fattas beslut på två på varandra följande stämmor, varav minst en ordinarie, och på den stämma som hållits sist, biträts av minst två tredjedelar (2/3) av de röstande.

Avser beslutet stadgeändringar, varigenom medlemmarnas insats och andelstal ändras, erfordras att minst tre fjärdedelar (3/4) av de röstande vid sista stämman biträder förslaget.

Avser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes, erfordras att beslutet på sista stämman biträts av samtliga (1/1) röstande.

UNDERHÅLLSPPLAN OCH FOND**35 § Underhållsplan och avsättning till fond**

Styrelsen ska upprätta en vid var tid gällande underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Inom föreningen kan bland annat följande fonder förekomma:

- Reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar
- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond
- Underhållsfond för balkonger.

Inom föreningen kan finnas fond för yttre underhåll. Från den dagen då föreningen är skuldfri och ej har några amorteringar ska till fonden årligen avsättas ett belopp motsvarande minst tre (3) basbelopp som enligt för närvarande Förordning (2017:865) om prisbasbelopp och förhöjt prisbasbelopp för år 2018 vid tidpunkten för avsättningen.

VINST**36 § Vinstfördelning**

Det överskott som kan uppstå från föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden om ej föreningsstämman beslutar annorlunda.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION**37 § Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning**

Vid föreningens upplösning och fastighetens försäljning ska föreningens tillgångar fördelas mellan föreningens medlemmar i proportion till andelstalet.

ÖVRIGT

38 § Annan lagstiftning

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i tillämpliga delar Lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

Tvist mellan förening och medlem angående någon av föreningens angelägenheter avgörs, då förlikning inte kan träffas, vid allmän domstol.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma, 2023-04-25 samt extra föreningsstämma 2023-05-09 i Stockholm.

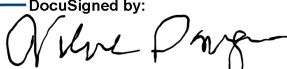
Intygar undertecknade styrelseledamöter:

DocuSigned by:

1A140FEDBECE47C
Joel Bollö

DocuSigned by:

AF09ED473C234A0...
Josefin Lindemalm Karlsson

DocuSigned by:

656B21C4B1C8491...
Nikolai Prégan

DocuSigned by:

59954262EA9B4C2...
Tomas Djurström (suppleant)

Bilaga 1	Andels- Lägenhets- och Medlemsförteckning
Bilaga 2	Vägledning för det inre underhållsansvaret i lägenhet