

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Modellen i Stockholms län

## Firma och ändamål

### § 1.

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Modellen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begräsning till tiden. Medlems rätt i förening på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavaren.

## Medlemskap

### § 2.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt upplåtes skriftligen och i övrigt i enhetlighet med bostadsrättslagens bestämmelser. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt ska upplåtas. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen hos styrelsen. Ansökningshandlingen ska vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift. Bostadsrättshavaren erhåller ett bostadsrättsbevis som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

### § 3.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 6-11 nedan.

## Uteslutning

### § 4

Medlem som i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ej tecknar bostadsrätt kan av styrelsen uteslutas ur föreningen.

## Avgifter till föreningen

### § 5.

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Den del av föreningens kostnader som avser värme och varmvatten ska dock fördelas efter lägenhetsyta, eller om styrelsen så finner lämpligt, efter förbrukning.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgifterna ska vara beräknade så att de täcker föreningens särkostnader för respektive ärende. Avgiften för andrahandsupplåtelse ska uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Förvärvaren av bostadsrätten svarar för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

## **Övergång av bostadsrätt**

### **§ 6.**

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett. Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och adress. Styrkt kopia av överlåtelsehandlingen ska bifogas ansökan.

### **§7**

Avtal om överlåtelser av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet ska innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelser avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelser av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelser som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga.

### **§8**

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten 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 arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angivits i anmaningen får bostadsrätten säljas för dödsboets räkning.

### **§9**

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Om det kan antagas att förvärvaren för egen del ej ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen inte vägras denne. Vad som sagt nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom. Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

#### § 10

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

#### §11

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bostadsrättslagens bestämmelser. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

#### § 12

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Bostadsrättshavaren svarar också för reparation och underhåll av lägenheten, dock inte för underhåll och reparation av stam- och grenledningar för avlopp inom lägenheten eller de anordningar för lägenhetens förseende värme, elektricitet, kabel-TV och vatten som föreningen har försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar bland annat;

- egna installationer,
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum samt i andra utrymmen tillhörande lägenheten,
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten om det inte är fråga om grenledningar till avlopp eller stamledningar,
- elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral,
- golvbrunnar,
- dörrar samt glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster,

- målning av vattenfyllda radiatorer med tillhörande ledningar,
- eldstäder,
- balkong och uteplats eller terrass.

Bostadsrättslagen (1991:614) innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

### § 13

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten som innebär:

1. Ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd till en åtgärd enligt punkt 1-3 denna paragraf om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t.ex. ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

### § 14

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv även iakttas av dem för vilka han svarar enligt § 12 i hänvisning till Bostadsrättslagen.

### § 15

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion. Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

### §16

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Samtycke ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

## § 17

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det medför men för föreningen eller annan medlem.

## § 18

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

## § 19

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

## § 20

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 insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten används i strid med § 17 eller § 18,
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 bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
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 § 14 ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om strid med § 15 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldigheter och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs: till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån för vilken föreningen lämnat säkerhet enligt § 28 tredje stycket,

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande.

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.

#### § 21

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 20 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 20 första stycket 4 eller 7 eller inte om två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycket 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

#### § 22

Är nyttjanderätten enligt § 20 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas inom tre veckor från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän tidigast efter tredje vardagen efter utgången av den tid som anges tidigare i stycket.

#### § 23

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 20 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att genast avflytta om inte annat följer av § 22. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan i § 20 angiven orsak får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

#### § 24

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 20 ska föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad. Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen sedan ersättning för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

## Styrelsen och revisorer

### § 25

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett år. Ledamot kan omväljas. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet.

### § 26

Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträde överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

### § 27

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 0101 - 1231. Senast sex veckor före ordinarie stämma varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

### § 28

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlems lån för förvärfv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastigheter och teckna borgen. I samband härmed ska bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

### § 29

Revisor ska vara en jämte en suppleant. Revisor och revisorssuppleant väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

### §30

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad, revisionsberättelsen angiven och handlingar överlämnade till styrelsen senast tre veckor före den föreningsstämma på vilken den ska förekomma till behandling.



Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

#### § 31

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

#### § 32

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigande skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

#### § 33

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före april månads utgång för att ärendet ska kunna anges i kallelsen.

#### § 34

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter



15. Val av revisor och suppleant
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 33
17. Stämmans avslutande

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

## § 35

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast sex veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller publiceras på föreningens webbplats.

Kallelse till föreningsstämma får även ske senast två veckor före då stämman ska besluta om;

1. Ändring av stadgarna
2. Fråga om likvidation
3. Att föreningen ska gå upp i annan juridisk person genom fusion.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

Föreningen får använda elektroniska hjälpmedel för att skicka kallelser och annan information till en medlem eller någon annan även när det i lagen anges att skriftlig information ska lämnas på något annat sätt om;

1. föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera bostadsrättshavarens adress och tillförlitlig information om hur bostadsrättshavaren kan nås, och
3. bostadsrättshavare har gett sitt samtycke till ett sådant förfarande.

## § 36

Vid föreningsstämman 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. Medlem får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

## Fonder

### § 37

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp i enlighet med underhållsplan som upprättas av styrelsen.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden eller i enlighet med föreningsstämman beslut.

## Upplösning och likvidation

### § 38

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

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar samt övrig tillämplig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma 2019-05-28 samt vid extra stämma 2019-06-11.

Bostadsrättsföreningen Modellen



Ordförande



Ditte Helmer

Styrelseledamot