

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Modellen 8

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Modellen 8.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

Inträde i föreningen och medlemskap

§ 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Vid denna prövning skall styrelsen iaktta de villkor som anges i dessa stadgar samt bestämmelserna i 2 kap bostadsrättslagen.

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 5

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingår i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälgas för dödsboets räkning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av vad som ovan angetts får en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. 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

bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

§ 6

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare, om inte annat framgår av andra och tredje styckena.

Om den bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens maka eller make eller till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren, får inte inträde i föreningen vägras.

Den som förvärvat andel av en bostadsrätt får vägras medlemskap om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka Sambolag (2003:376) skall tillämpas.

§ 7

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

Rätt att lösa bostadsrätt till lokal

§ 8

Vid övergång av bostadsrätt till lokal skall föreningen ha rätt att lösa bostadsrätten. Lösningens rätten skall göras gällande hos förvärvaren senast en (1) månad från det datum föreningen mottog förvärvarens ansökan om medlemskap i föreningen. Förvärvaren av bostadsrätten skall samtidigt som förvärvaren ansöker om medlemskap i föreningen inkomma med köpeavtal i bestyrkt kopia eller vid annan övergång än köp bestyrkt kopia av handling som styrker övergången. Vid köp skall lösenbeloppet utgöras av köpeskillingen. Vid annan övergång än köp skall lösenbeloppet utgöras av bostadsrätten marknadsvärde. Lösenbeloppet skall betalas inom trettio (30) dagar från den tidpunkt, då lösenbeloppet blev bestämt.

Avgifter

§ 9

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i § 11 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal/fördelningstal. Andelstalen/fördelningstalen beslutas av styrelsen.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med eldstad eller kamin får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

Styrelsen skall besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värma, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Om inte avgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen tills full betalning sker. Dessutom utgår förseningsavgift enligt samma lag.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

§ 10

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalk (2010:110). Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalk (2010:110).

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år enligt Socialförsäkringsbalk (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 11

Inom föreningen kan bildas följande fonder.

Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond
Individuell underhållsfond
Balkongfond

Styrelsen skall antingen upprätta underhållsplan för genomförandet av underhåll av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Alternativt skall avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ske årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, kan avsättningen till fonden yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden. Styrelsen kan disponera dispositionsfonden.

Bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder kan bildas genom en engångsavsättning vid bostadsrättsföreningens förvärv för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Styrelsen fattar beslut om inrättande av, avskaffande av och vilka engångsavsättningar som skall ske till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder.

I syfte att säkerställa medel för behov av underhåll av fastighetens balkonger sätts medel av till en balkongfond. Den årliga avgiften ska erläggas baserat på balkongtyp för respektive medlem. Balkongtyper är stor alternativt liten balkong. Avgiften får vara högst 2% av gällande prisbasbelopp per kalenderår.

Styrelse och revisorer

§ 12

Styrelsen består av minst tre ledamöter högst sju ledamöter samt ingen eller högst fem suppleanter. Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Omval kan ske.

§ 13

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 14

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§ 15

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningens dessa fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna den fasta egendomen.

§ 16

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltning 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 hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse;
- att sex veckor före föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret; samt

- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
- att 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. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§ 17

En revisor och vid behov en suppleant för denne väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

- Att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning; samt
- Att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Räkenskapsår

§ 18

Föreningens räkenskapsår omfattar 1 januari – 31 december.

Föreningsstämma

§ 19

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

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse kan också utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via epost. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller på annat för styrelsen känd adress. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma, detta gäller även extra stämma.

§20

Medlem som önskar får ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 21

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärende:

- a. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- b. Val av ordförande vid stämman.
- c. Anmälan av protokollförare.
- d. Val av justerare tillika rösträknare.
- e. Fråga om kallelse till ordinarie föreningsstämma behörigen skett.
- f. Godkännande av dagordning.
- g. Föredragning av styrelsens årsredovisning
- h. Föredragning av revisionsberättelsen
- i. Fastställande av resultat- och balansräkning
- j. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- k. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- l. Fråga om arvoden
- m. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- n. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- o. Val av revisor och suppleant för denne
- p. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra föreningsstämma skall förekomma endast punkterna a-f samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen i densamma.

§ 22

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. Att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. Om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Protokollet skall förvaras betryggande.

§ 23

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

Bostadsrättshavare utövar sin rösträtt vid föreningsstämma av medlemmen personligen eller densom är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda flera medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller

som biträds av ordföranden. De fall där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen (1991:614).

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 24

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

Bostadsrättshavaren ansvarar bl.a. för:

- Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl. proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är ledningar som föreningen försett lägenheten med och de tjänar fler än en lägenhet,
- Glas och bågar i lägenhetens inner- och ytterfönster,
- Svagströmsanläggningar,
- Målning av vattenradiatorer, kall- och varmvattenledningar,
- Rökgångar till kakelugnar,
- Reparation på grund av brand-, vattenledningsskada eller ohyra endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll, gästar honom eller som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning,
- Brandskada som någon annan än bostadsrättshavaren vållat endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Bostadsrättsföreningen ansvara bl.a. för

- Ventilationsdon,
- Vattenradiatorer med ventiler och termostat dock ej målning,
- Målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar,
- Springventiler,
- Stamledningar

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Föreningsstämman kan besluta om att föreningen för att åtgärda brister i en eller flera lägenheter, skall överta ansvaret för reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svara för.

§ 25

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

§ 26

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset. Han skall rätta sig efter de

särskilda regler som föreningen i överenstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt § 23 andra stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 27

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavare medges, i fråga om underhåll av rökgångar till kakelugnar, rätt att komma in i annan bostadsrättshavares lägenhet om så behövs för arbete eller tillsyn.

§ 28

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte

1. Om en bostadsrätt har förvärvats på exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen; eller
2. Om en lägenhet är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren uppvisar skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid och till högst 1 år. I fråga om bostadsrätt som innehas av juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor och krav på avgift i enlighet med § 10.

§29

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

§ 30

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

§ 31

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver tre veckor efter förfallodagen,
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. Om lägenheten används i strid med 28 eller 29 §§,
4. Om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 25 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den till syn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 26 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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 låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning, på grund av förhållande som avses i första stycket 2, inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§ 32

För föreningen gällande ordningsregler och trivselregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats.

§ 33

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1999:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§ 34

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), andra tillämpliga lagar samt om sådana finns, föreningens ordningsregler och trivselregler.