

STADGAR
för Bostadsrättsföreningen Modellen 7
organisationsnummer 702001-4465

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, ändamål och säte
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Över- och underskott
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisorernas sammansättning
- 34 § Avgivande av revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER
OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Komplement
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Tillbyggnad
- 43 § Ombyggnad

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsuthyrning
- 48 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 49 § Förverkandegrunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Upplösning, likvidation mm
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Modellen 7. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

2 § Medlemskap och överlåtelse

Inträde i föreningen genom köp av bostadsrätt kan beviljas av fysisk eller juridisk person. För fysisk person gäller att denne ska ha för avsikt att stadigvarande bo i huset.

Om bostadsrätten förvärfvas av flera personer ska minst en av de fysiska personerna ha för avsikt att bo i lägenheten och vara folkbokförd på adressen. Juridisk person kan endast beviljas medlemskap i de fall förvärvet avser förädling av vindsvåning eller annat av föreningen särskilt godkänt utvecklingsprojekt.

Frågan om att anta medlem avgörs av styrelsen. Ansökan om inträde skall ske skriftligen. Föreningen får vägra någon inträde i föreningen om det finns särskilda skäl för vägran. Styrelsen är skyldig att snarast, senast inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen kan komma att begära kreditupplysning om den sökande. Sökande ska ha en ekonomi som föreningen bedömer som bärande. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris.

Den som förvärvat medlemsandel genom bodelning, arv eller testamente får i den tidigare medlemmens ställe inträda i föreningen varvid ansökan om inträde i föreningen skall göras inom sex månader därefter.

Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person kan beviljas medlemskap endast om förvärvet avser förädling av vindsvåning. Medlemskapet ska vara tidsbegränsat och får förenas med villkor om färdigställande inom viss tid.

Efter slutförd förädling ska bostadsrätten överlåtas till fysisk person som uppfyller kraven för medlemskap enligt § 2.

Styrelsen har rätt att avslå ansökan om medlemskap om förvärvet bedöms kunna medföra nackdel för föreningen.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner, sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas eller nära närstående.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Årsavgiften betalas kvartalsvis enligt angivet betalningsdatum på inbetalningsavin. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet. Varje lägenhets andelstal redovisas i föreningens ekonomiska plan.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

9 § Upplåtelse, överlåtelse- och pantsättningsavgift
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och
pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som
bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med
insatsen, när bostadsrätten första gången upplåts.

För arbete vid överlåtelse av bostadsrätt får föreningen
av tillträdande bostadsrättshavare ta ut en
överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 %
av prisbasbeloppet enligt 2 kap.6 och 7 §§
socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av
bostadsrättshavare uttagas pantsättningsavgift med
högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap.6 och 7 §§
socialförsäkringsbalken (2010:110).

10 § Övriga avgifter

För andrahandsupplåtelse av lägenhet får föreningen ta
ut en avgift på högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2
kap.6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).
Om en lägenhet upplåts under del av år beräknas den
högsta tillåtna avgiften under det antal månader
lägenheten är uthyrd.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för
åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av
lag eller annan författning med undantag för avgifter
enligt §11

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar.
Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i
rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt
räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen
till dess full betalning sker samt påminnelseavgift
enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader
mm (1981:1057).

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen inom sex
månader efter räkenskapsårets utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar att ett visst ärende upptas på
ordinarie föreningsstämma skall göra skriftlig anmälan
om detta till styrelsen minst tre veckor innan
föreningsstämman hålls.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner
skäl till det. Sådan föreningsstämma ska också hållas
om det skriftligen begärs av revisor eller av minst en
tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran skall
anges vilket ärende som skall behandlas.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen

3. Val av stämмоordförande

4. Anmälan av stämмоordförandens val av
protokollförare

5. Val av två justerare tillika rösträknare

6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

7. Fastställande av röstlängd

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

9. Föredragning av revisorns berättelse

10. Beslut om fastställande av resultat- och
balansräkning

11. Beslut om resultatdisposition

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och
revisorer för nästkommande verksamhetsår

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter och
ordförande

15. Val av revisorer och revisorssuppleant

16. Val av valberedning

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av
föreningsmedlem anmält ärende

18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18
förekomma endast de ärenden för vilken stämman
blivit utlyst. Beslut kan enbart tas i dessa ärenden.

16 § Kallelse

Ordinarie föreningsstämma:

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall utfärdas
senast fyra och tidigast sex veckor före
föreningsstämman och skall innehålla uppgift om tid
för föreningsstämman samt en preliminär dagordning.
Den slutgiltiga dagordningen med tillhörande
möteshandlingar skall delas ut senast en vecka före
föreningsstämma.

Extra föreningsstämma:

Kallelse till extra föreningsstämma skall utfärdas
senast fyra och tidigast sex veckor före extra
föreningsstämman och ska innehålla uppgift om tid för
extra föreningsstämman samt dagordning med
tillhörande möteshandlingar.

Med handlingar avses exempelvis inkomna motioner,
propositioner och årsredovisning. Beslut kan endast
fattas i ärenden som angivits i den slutgiltiga
dagordningen.

Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom
utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska
kallelsen i stället skickas till medlemmen. Kallelsen
kan dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens
hus eller publiceras på hemsida.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om
flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de
dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar
flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har
endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska
förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller
enligt lag.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndiga barn
- annan närstående (måste godkännas av föreningsstämman)
- god man

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens

21 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet

3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst fyra och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Ordförande väljs på två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ansvarsområden för ledamöter och suppleanter om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

I fall då ordföranden avgår under sin mandatperiod, skall styrelsen utse en interimso rdförande fram till nästa föreningsstämma.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut. Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande sälja föreningens fasta egendom. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma.

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Uthyrning av kommersiella lokaler i fastigheten, ingång från Birkagatans gatuplan, kan endast göras efter godkännande av styrelsen. Endast skriftliga avtal gäller och då enligt upprättat hyresavtal. Minst två ordinarie styrelsemedlemmar skall vara involverade i uthyrningsprocessen. Övriga styrelseärenden av vikt skall skötas av minst två ordinarie styrelsemedlemmar.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
- att upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus
- att årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och förvaltningsberättelse.
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

33 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Vid val av endast en revisor skall en revisorssuppleant också väljas. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer ska vara medlemmar i föreningen och/eller vara auktoriserade eller godkända.

34 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarade gäller för balkong- eller dörr mot uteplats
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder och tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättsinnehavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

För diskmaskiner och tvättmaskiner ansvarar bostadsrättsinnehavaren dessutom för att:

- Vattentillförselledning till maskinen förses med en lätt åtkomlig avstängningsventil så att vattnet enkelt kan stängas av.
- Ett vattentätt skyddstråg (plastbricka) finns på golvet under maskinen för läckageindikering med syfte att förebygga eventuella vattenskador (gäller ej installation i våtrum).
- Installation av vatten, avlopp och el till maskinen utförs på fackmannamässigt vis enligt gällande bestämmelser.
- Maskiner utrustade med stickkontakt ansluts till jordat uttag.

Dessutom ansvarar varje enskild bostadsrättsinnehavare för att det finns en giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

38 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte

av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Vanvård

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

43 § Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Vid renoveringar skall bostadsrättsägaren ombesörja bortforsling av byggmaterial. Det är ej tillåtet att ställa byggsopor och byggmaterial i källargångar och på vinden. Bostadsrättsföreningen har rätt att debitera bostadsrättsinnehavaren för omkostnader med mera om detta ej ombesörjts av bostadsrättsinnehavaren. Om huvudledningar för el-, vatten eller gas avstängs vid ombyggnad måste detta meddelas genom anslag i föreningens hus eller utdelning två dygn innan avstängning.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § Användning av bostadsrätten

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

45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten. Om föreningen inte lämnas tillträde till lägenheten och det innebär kostnader för föreningen ska dessa kostnader åläggas bostadsrättsinnehavaren.

47 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl enligt bostadsrättslagens 7 kap. 11 § för upplåtelsen och att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Efter godkännande från föreningen ska bostadsrättsinnehavaren lämna en kopia på undertecknat hyreskontrakt avseende andrahandsuthyrningen. Godkända skäl till andrahandsuthyrning är t ex tillfälligt arbete på annan ort, prövning av samboende eller dylikt.

48 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift med 30 dagar.
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. 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

6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.⁵² § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus, hemsida, genom e-post eller utdelning.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen skall finnas en fond för underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

55 § Upplösning, likvidation mm.

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till respektive lägenhets andelstal. Beslut om likvidation och föreningens upplösning eller försäljning av föreningens fasta egendom är ej giltigt om ej beslutet har fattats på två på varandra följande stämmor och på den stämma som sist hållits biträts av två tredjedelar av de röstande.

56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman.

Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

Stockholm den april 2026

och Stockholm den 25 maj 2026

Bostadsrättsföreningen Modellen 7