

**STADGAR FÖR**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**RENSNÅLEN 3**

**§ 1 Föreningens namn**

Bostadsrättsföreningen Rensnålen 3.

**§ 2 Ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**§ 3 Föreningens säte**

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

**§ 4 Insats och årsavgift**

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Om årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess fulla betalning sker samt

påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, bredband eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

## **§ 5 Andra avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning med högst 10 % av prisbasbeloppet per år.

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

## **§ 6 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

## **§ 7 Revisorer**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

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

## **§ 8 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är 1 januari - 31 december.

## **§ 9 Årsredovisning**

Styrelsen ska senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen som ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma ska årsredovisningen och revisionsberättelsen hållas tillgänglig för medlemmarna.

## **§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter

13. Val av valberedning

14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

### **§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma kan utfärdas genom kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller via e-post.

### **§ 12 Medlems röst**

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

### **§ 13 Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han/hon är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas bland annat:

- Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
- Icke bärande innerväggar
- Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida
- Insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar
- Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset
- Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster /fönsterdörr
- Målning av radiatorer och värmeledningar
- Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheter
- Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning
- Avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
- Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
- Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
- Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
- Brandvarnare
- Målning av insida av balkong och underhåll av golv på balkong (målning utförs

enligt bostadsrättsföreningens instruktioner)

- Elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- Medlemmen ansvarar själv för att ersätta sin borttappade nyckel samt att ersatt nyckel måste ingå i föreningens gemensamma låssystem. Medlemmen får inte ersätta låskolv och/eller nyckel med ett eget nyckelsystem och frångå föreningens gemensamma system.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och dylikt. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hens hushåll eller gästar hen eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hens räkning. Har bostadsrättshavaren exempelvis underlåtit att stänga av vattenflödet till diskmaskin vid längre frånvaro från lägenheten ska det betraktas som försumlighet och bostadsrättsföreningen ansvarar inte för reparationer till följd av skada. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler. Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

## **§ 14 Förändring i lägenhet**

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,

3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Vid styrelsens tillståndsgivning ska bland annat förvanskningförbudet i 8 kap. 13 kap. plan- och bygglagen (2010:900) och kommunens eventuella kulturhistoriska inventeringar beaktas.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Styrelsens tillstånd får förenas med villkor. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

## **§ 15 Underhåll**

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

## **§ 16 Överlåtelse och medlemskap**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i

bostadsrättsföreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekans medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekans medlemskap i bostadsrättsföreningen. Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

## **§ 17 Andrahandsupplåtelse**

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

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

## **Korttidsuthyrning**

Föreningen godkänner korttidsuthyrning, utan styrelsens skriftliga godkännande men information måste ges till styrelsen, av den innehavda bostadsrätten om nedan regler efterföljs.

- Den boende som vill hyra ut sin bostadsrätt måste vara primärboende och skriven på Essinge Brogata 15. Det är inte tillåtet att inneha en bostadsrätt i föreningen och bedriva hotellverksamhet.
- Information om uthyrning ska ges till styrelsen senast 2 dagar innan hyresperioden träder i kraft via e-post.
- Korttidsuthyrning är tillåten max 2 tillfällen/kalenderår och bostadsrätt samt en uthyrningsperiod om max 14 dagar/tillfälle.
- Samma hyrestagare under hela uthyrningsperioden (en hyrestagare för period 1 och en hyrestagare för period 2), hyresperioden får således inte delas upp



till/på flera hyresgäster.

Efterföljs inte ovan regler har den boende förbrukat sina möjligheter till korttidsuthyrning och måste kontakta styrelsen om denne önskar hyra ut sin bostadsrätt igen, styrelsen hänvisar då till regler för Andrahandsupplåtelse ovan.

## § 18 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande;

- Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift: om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet
- Dröjsmål med årsavgift: om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen
- Olovlig upplåtelse i andra hand: om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
- Annat ändamål: om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- Inrymma utomstående: om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer i sin lägenhet som innebär skada eller allvarlig störning för bostadsrättsföreningen eller annan medlem
- Ohyra: 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
- Vanvård, störningar och liknande: om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler
- Vägrat tillträde: om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta
- Skyldighet av synnerlig vikt: om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går

utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs

- Brottsligt förfarande: om lägenheten helt eller tillväsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande; samt
- Förändring utan tillstånd; om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 14 § första eller andra stycket

## **§ 19 Fonder**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## **§ 20 Upplösning av föreningen**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna/  
lägenheternas insatser.

## **§ 21 Övrigt**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.