Registrerades av Bolagsverket
2025-09-19 08:52
R453176/25

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Nytorps Gärde
organisationsnummer 769617–4767

OM FÖRENINGEN

§1-2 Föreningens namn och ändamål

§3 Föreningens säte

§4 Räkenskapsår

§5-6 Medlemskap

§7 Avgifter

§8 Avsättning och användning av årsvinst

STYRELSE OCH REVISION

§9 Styrelse

§10 Konstituering och beslutsförhet

§11 Firmateckning

§12 Styrelsens protokoll

§13 Förvaltning

§14 Avyttring m m

§15 Styrelsens åligganden

§16 Revisor

FÖRENINGSSTÄMMA

§17 Föreningsstämma

§18 Kallelse till stämma

§19 Motionsrätt

§20 Dagordning

§21 Stämmans protokoll

§22 Valberedning

§23 Röstning, ombud och biträde

ANVÄNDNING AV BOSTADEN

§24 Formkrav vid upplåtelse och överlåtelse

§25-27 Rätt att utöva bostadsrätten

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§28-33 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§34 Felanmälan

§35 Gemensam upprustning

§36 Föreningens rätt att avhjälpa brist

§37 Tillträde till lägenheten

FÖRVERKANDE

§38-39 Förverkande av bostadsrätt

§40 Uppsägning

§41 Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

§42-43 Övriga bestämmelser Utdelning, upplösning och likvidation

Föreningens namn och ändamål
§ 1

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Nytorps gärde.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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.

Föreningens säte
§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

Räkenskapsår
§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Medlemskap
§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av bostadsrättslagen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att så snart som möjligt från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 6

Medlem får inte utträde ur föreningen, så länge hen innehar bostadsrätt.
En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att hen får stå kvar som medlem.

Avgifter
§ 7
För bostadsrätten utgående insats och årsavgift liksom bostadsrättens andelstal, fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för den löpande verksamheten, inkluderande bl.a. amorteringar samt de i 8 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att utöver årsavgiften debitera ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni efter förbrukning, i förhållande till lägenhetsarea, per lägenhet eller efter annan fördelningsnyckel.

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 m.m.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas utmed belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pant-sättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av gällande prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

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

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

Avsättning och användning av årsvinst
§ 8

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 2,0 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan skall istället avsättning till fonden göras enligt planen.

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

Styrelse
§ 9

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Konstituering och beslutsförhet
§ 10

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

Firmateckning
§ 11

Föreningens firma tecknas enligt nedan,
Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsens protokoll
§ 12

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

Förvaltning
§ 13

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en fristående förvaltningsorganisation.

Avyttring m.m.
§ 14

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Styrelsens åligganden
§ 15

Bland annat åligger det styrelsen att:

1. avge redovisning för förvaltningen 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), för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning) och, där så erfordras, för de medel som under året inbetalts till och utbetalats från föreningen (Kassaflödesanalys),
2. upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
3. minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
4. minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och

revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,

5. senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen,
6. föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter,
7. Om föreningensstämman 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 i stället skickas till medlemmen.

Revisor
§ 16

Minst en och högst två revisorer samt en till två revisors suppleanter, såsom personlig suppleant till respektive revisor, väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor:
1. att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
2. senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse,

Föreningsstämma
§ 17

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

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

Kallelse till stämma
§ 18

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, genom e-post eller publiceras på föreningens digitala plattform. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före stämma och senast två veckor före ordinarie eller extra föreningsstämma även i de fall den ordinarie eller extra stämman skall behandla beslut gällande ändring av stadgarna.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Motionsrätt
§ 19

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast 1 mars eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

Dagordning
§ 20

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande. medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
12. Beslut ifråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och ev internrevisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och suppleant.
16. Val ev valberedning.

17. Av styrelsen till stämman lämnade propositioner samt av föreningsmedlem anmälda motioner.
18. Avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver punkt 1–7 och 18 förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Stämmans protokoll
§ 21

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 protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

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

Valberedning
§ 22

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 förslag till arvode.

Röstning, ombud och biträde
§ 23

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, maka, registrerad partner, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall företeskriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, maka, registrerad partner, sambo, syskon, förälder eller barn. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdande har yttranderätt.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Blankröst är inte en avgiven röst. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Formkrav vid upplåtelse och överlåtelse
§ 24

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

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

Kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten
§ 25

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

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

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 ingått 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 tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen 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 enligt bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

§ 26

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta hen som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

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

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen skall tillämpas.

§ 27

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. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
§ 28

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.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte annat har avtalets med föreningen.

§ 29

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar
1. ingrepp i en 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. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor.

Det åligger bostadsrättshavaren att svara för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls och att förändringarna utförs på ett fackmannamässigt sätt.

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande. Medlem ansvarar för underhåll av insynsskydd som ex spaljéer.

Om lägenheten från början försetts med balkong får bostadsrättshavaren låta glasa in denna endast efter styrelsens skriftliga godkännande och i då enlighet med styrelsens anvisningar. Detsamma gäller om bostadsrättshavaren vill låta sätta upp markiser, eller liknande solskydd, utanför lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar i sådant fall för underhållet av inglasning och markis även som för eventuell skada på föreningens egendom eller på tredje man. Skulle behov föreligga att demontera inglasning eller markiser på grund av föreningens underhåll eller ombyggnad av huset eller beslut av myndighet, åligger det bostadsrättshavaren att på egen bekostnad demontera och eventuellt återmontera anordningarna.

Om lägenheten är utrustad med balkong eller altan svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

Vad bostadsrättshavare anbringat på fastigheten - och som inte utgör tillbehör till fastigheten - är bostadsrättshavarens egendom. Finns sådan egendom kvar efter det att bostadsrättshavaren överlåtit bostadsrätten ansvarar den nya bostadsrättshavaren för egendomen.

§ 30

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

§ 31

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall hen 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. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Hen skall rätta sig efter de ordningsregler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

§ 32

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 för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Samtycke behövs dock inte,
1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.
Styrelsen skall genast underrättas skriftligt om en upplåtelse enligt stycket.

§ 33

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- ytterdörr med exempelvis hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. Föreningen ansvarar därmed enbart för målning av ytterdörr, balkong- eller altandörrens utsida
- glas, spröjs och bågar i fönster och till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar
- lister och foder
- i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme med samtliga ingående komponenter, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- rökgångar
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- ballofixer/kranar för kallt-, varmt- och cirkulerande. Läckande ballofixer/kranar ansvarar bostadsrättshavaren för, därmed ingår ansvar att ordna och bekosta byte av läckande ballofixer/kranar
- säkringsskåp och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, 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:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- frånluftsventilation
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

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

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för underhåll av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:
1. hens egen vårdslöshet eller försummelse eller

2. vårdslöshet eller försummelse av;
   a) någon som hör till hens hushåll eller som besöker hen som gäst
   b) någon annan som hen inrymt i lägenheten eller
   c) någon som för hens räkning utför arbete i lägenheten.
   För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om hen brustit i omsorg och tillsyn.

Ovan vad som sagts om brand- eller vattenledningsskada gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada.

Felanmälan
§ 34

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

Gemensam upprustning
§ 35

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.

Föreningens rätt att avhjälpa brist
§ 36

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med 29 § 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.

Tillträde till lägenheten
§ 37

Företrädare för bostadsrättsföreningen 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. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hens lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten. .

Förverkande av bostadsrätt
§ 38

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat hen att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem,
5. om lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem ,
6. 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,

7. om bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
11. om bostadsrättshavaren utan skriftligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 29 § första eller andra stycket.

§ 39

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

Uppsägning
§ 40

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning
§ 41

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen, så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser
Utdelning, upplösning och likvidation
§ 42

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Vid föreningens upplösning eller likvidation skall behållna tillgångar fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 43

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och andra tillämpliga lagar. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Nytorps Gärde

Stadgar för Brf Nytorps gärde:
Antagna den 16 augusti 2007
Ändrade den 15 maj 2012
Ändrade den 22 maj 2018
Ändrade den 1 september 2021
Ändrade den 28 juni 2023
Ändrade den 24 juni 2025