

# STADGAR

## för Bostadsrättsföreningen Vidbynäspark 2

organisationsnummer 769633-7349

### Innehåll

|                                                                                   |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---|
| FÖRENING .....                                                                    | 3 |
| 1 § FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE .....                                                 | 3 |
| 2 § MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE .....                                              | 3 |
| 3 § RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT .....                        | 4 |
| 4 § BOSÄTTNINGSKRAV .....                                                         | 4 |
| 5 § INSATS, ÅRSavgift och upplåtelseavgift .....                                  | 4 |
| 6 § ÅRSavgiftens beräkning .....                                                  | 4 |
| 7 § ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTN. avgift samt avgift för andrahandsupplåtelse ..... | 5 |
| 8 § ÖVRIGA avgifter .....                                                         | 5 |
| 9 § DRÖJSÅL MED BETALNING .....                                                   | 5 |
| 10 § BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER .....                      | 5 |
| FÖRENINGSSTÄMMA .....                                                             | 5 |
| 11 § FÖRENINGSSTÄMMA .....                                                        | 5 |
| 12 § MOTIONER .....                                                               | 5 |
| 13 § EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA .....                                                  | 5 |
| 14 § DAGORDNING .....                                                             | 6 |
| 16 § RÖSTRÄTT .....                                                               | 6 |
| 18 § OMBUD OCH BITRÄDE .....                                                      | 7 |
| 18 § RÖSTNING .....                                                               | 7 |
| 19 § JÄV .....                                                                    | 7 |
| 20 § RESULTATDISPOSITION .....                                                    | 7 |
| 21 § VALBEREDNING .....                                                           | 7 |
| 22 § STÄMMANS PROTOKOLL .....                                                     | 7 |
| STYRELSE OCH REVISION .....                                                       | 8 |
| 23 § STYRELSENS SAMMANSÄTTNING .....                                              | 8 |
| 24 § KONSTITUERING .....                                                          | 8 |
| 25 § STYRELSENS PROTOKOLL .....                                                   | 8 |
| 26 § BESLUTFÖRHET OCH RÖSTNING .....                                              | 8 |
| 27 § BESLUT I VISSA FRÅGOR .....                                                  | 8 |

RD

CH LTH AL

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| 28 § FIRMATECKNING .....                                | 8  |
| 29 § STYRELSENS ÅLIGGANDE .....                         | 9  |
| 30 § UTDRAK UR LÄGENHETSFÖRTECKNING .....               | 9  |
| 31 § RÄKENSKAPSÅR .....                                 | 9  |
| 32 § REVISOR .....                                      | 9  |
| 33 § REVISIONSBERÄTTELSE .....                          | 9  |
| BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER ..... | 10 |
| 34 § BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR .....                  | 10 |
| 35 § YTTERLIGARE INSTALLATIONER .....                   | 10 |
| 36 § BRAND - OCH VATTENLEDNINGSSKADOR .....             | 11 |
| 37 § BALKONG OCH ALTAN .....                            | 11 |
| 38 § FELANMÄLAN .....                                   | 11 |
| 39 § GEMENSAM UPPRUSTNING .....                         | 11 |
| 40 § SVANVÅRD .....                                     | 11 |
| 41 § ÖVRIGA ANORDNINGAR .....                           | 11 |
| 42 § FÖRÄNDRING I LÄGENHET .....                        | 12 |
| ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN .....                       | 12 |
| 43 § ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN .....                  | 12 |
| 44 § SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK .....              | 12 |
| 45 § TILLTRÄDESRÄTT .....                               | 12 |
| 46 § ANDRAHANDSUPPLÅTELSE .....                         | 12 |
| 47 § INNEBOENDE .....                                   | 13 |
| FÖRVERKANDE .....                                       | 13 |
| 48 § FÖRVERKANDEGRUNDER .....                           | 13 |
| 49 § HINDER FÖR FÖRVERKANDE .....                       | 13 |
| 50 § ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING .....                    | 13 |
| 51 § TVÅNGSFÖRSÄLNING .....                             | 13 |
| 52 § MEDDELANDE .....                                   | 14 |
| 53 § FRAMTIDA UNDEHÅLL, FONDER OCH VINST .....          | 14 |
| 54 § UTDELNING, UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION .....        | 14 |
| 55 § TOLKNING .....                                     | 14 |
| 56 § STADGEÄNDRING .....                                | 14 |

103 LUT  
CW Q

## FÖRENING

### 1 § FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Vidbynäspark 2. Styrelsen har sitt säte i Nykvarns kommun, Stockholms län.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse 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.

### 2 § MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i föreningen. Medlemskap i föreningen kan beviljas endast fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. 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. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. 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.

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge vederbörande innehar bostadsrätt.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RJ", "LJH", and "BL".

### 3 § RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Styrelsen har som ett led i prövningen om medlemskap rätt att vid behov ta kreditupplysning på sökanden.

Underårig person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Den som förvärvat andel, lägst 10% i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende person.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte den tid som angetts i anmaningen, ska bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen.

### 4 § BOSÄTTNINGSKRAV

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

Vid delat ägande av bostadsrätt t.ex. mellan förälder och barn där föräldern inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten ska styrelsen bevilja medlemskap för båda ägarna.

### 5 § INSATS, ÅRSAVGIFT OCH UPPLÅTELSEAAVGIFT

Insats, årsavgift, andelstal och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

### 6 § ÅRSAVGIFTENS BERÄKNING

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstal ska alltid beslutas av föreningsstämman. Om beslutet medför rubning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

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

Vad gäller bredband och bredbands-tv, kan styrelsen från tid till annan besluta om utbudet.

RO  
CH LJH  
BL

## 7 § ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTN.AVGIFT SAMT AVGIFT FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 % per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en 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.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

## 8 § ÖVRIGA AVGIFTER

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

## 9 § DRÖJSMÅL MED BETALNING

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

## 10 § BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, carport eller annat lägenhetskoment som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat eller kan komma att meddela genom separat dokument med ordningsföreskrifter. Styrelsen ska skriftligen meddela medlemmarna vid ändringar i ordningsföreskrifterna.

Bostadsrättshavaren är skyldig att upprätthålla försäkringsskydd genom hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

# FÖRENINGSSTÄMMA

## 11 § FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före december månads utgång.

## 12 § MOTIONER

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma ska kunna anges i kallelsen till denna, ska ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före oktober månads utgång eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

## 13 § EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

RTB L JH  
CW BL

#### 14 § DAGORDNING

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning 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 styrelsen
13. Fråga om arvoden åt styrelsen för nästkommande verksamhetsår
14. Fråga om arvoden åt revisorer
15. Val av styrelseledamöter
16. Val av suppleanter
17. Val av revisorer
18. Val av revisorssuppleant
19. Val av valberedning
20. Behandling av inkomna motioner
21. Behandling av styrelsens propositioner
22. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver punkt 1–7 och 22 endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

#### 15 § KALLELSE

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

Senast fyra veckor före ordinarie stämma och två veckor före extra föreningsstämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast sex veckor före stämman. Kallelsen utfärdas genom utdelning. Kallelse får även ske gen om e-post till de medlemmar som har godkänt en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

#### 16 § RÖSTRÄTT

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen också endast en röst.

Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

RÖ LWH  
CH AH

## 18 § OMBUD OCH BITRÄDE

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt.

Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem,
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren.

## 18 § 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 angiven 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 sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

## 19 § 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 intresse

## 20 § RESULTATDISPOSITION

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

## 21 § VALBEREDNING

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

## 22 § STÄMMANS PROTOKOLL

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande har 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.

RD  
CW LJT PL

## STYRELSE OCH REVISION

### 23 § STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman enligt följande:

Ledamöter väljs för en tid av 1 alternativt 2 år.

Suppleanter väljs för en tid av 1 år.

### 24 § KONSTITUERING

Styrelsen utser inom sig ansvariga för berörda ansvarsområden.

### 25 § STYRELSENS PROTOKOLL

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

### 26 § BESLUTSFÖRHET OCH RÖSTNING

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter 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. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltaligt ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

### 27 § BESLUT I VISSA FRÅGOR

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.

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

### 28 § FIRMATECKNING

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

RS LJH  
CW R

## 29 § STYRELSENS ÅLIGGANDE

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning angelägenheter. Styrelsen får dock förvalta föreningens egendom genom att anlita fristående förvaltningsorganisation.
- att avge redovisning över 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 upprätta budget för det kommande räkenskapsåret
- att minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.
- att minst två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna.
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning.

## 30 § UTDRAG UR LÄGENHETSFÖRTECKNING

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

## 31 § RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli – 30 juni.

## 32 § REVISOR

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med minst en och högst två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

## 33 § REVISIONSBERÄTTELSE

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

RD  
CW L J H  
PL

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 34 § BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, carport eller annat lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak samt underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt
- icke bärande innervägg
- glas i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt allt underhåll och målning av innerkarmar och fönsterbågar samt karmar och bågar mellan fönsterrutorna, dock ej fönsterkarmar och fönsterbågars utsida. Motsvarande gäller för balkong- och altandörr samt därtill hörande tröskel
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida inklusive dörrkarmar
- innerdörr och säkerhetsgrindar
- lister, foder, stuckaturer
- inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporsslin jämte badkar, duschkabin och dylikt
- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, el och informationsöverföring till de delar som är synligt inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten, exempelvis kranar, blandare och duschanordning inklusive packningar
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig synligt inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- dosor i lägenheten som reglerar vattenburen golvvärme, elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fasta armatur samt värmepump dock ej radiatorer eller golvvärmeslingor.
- köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter
- brandvarnare
- eldstäder
- utvändigt vattenutkast

### 35 § YTTERLIGARE INSTALLATIONER

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

RD LJA  
CW RL

### 36 § BRAND - OCH VATTENLEDNINGSSKADOR

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av:

- någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
- någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
- någon som för hans eller hennes 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 bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller ovanstående stycken om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

### 37 § BALKONG OCH ALTAN

Är lägenheten försedd med balkong, altan, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

### 38 § FELANMÄLAN

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

### 39 § 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 ansvara för.

### 40 § VANVÅRD

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### 41 § ÖVRIGA ANORDNINGAR

Anordningar som påverkar fasaden såsom laddbox, pergola, luftvärmepumpar, markiser, inglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar, upphängningar i carport etc. får sättas upp 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 sådana anordningar på egen bekostnad.

RLJH  
CW RL

#### 42 § FÖRÄNDRING I LÄGENHET

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, utföra ändring i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation
3. som kräver bygganmälan eller bygglov

Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

Styrelsen får endast vägra att medge tillstånd om åtgärden som avses i § 41 Övriga anordningar om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmannamässigt sätt.

### ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

#### 43 § 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.

#### 44 § SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK

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

Hör till lägenheten, mark, förråd, carport eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

#### 45 § TILLTRÄDESRÄTT

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.

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

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Föreningen ska 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 fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

#### 46 § ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

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

RS  
CW LJH QL

#### 47 § INNEBOENDE

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenheter för föreningen eller annan medlem.

### FÖRVERKANDE

#### 48 § FÖRVERKANDEGRUNDER

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- 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 eller avgift för andrahandsupplåtelse utöver en vecka från förfallodagen
- lägenheten utan samtycke eller tillstånd upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- 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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt 45 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltigskäl för detta

#### 49 § HINDER FÖR FÖRVERKANDE

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 att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

#### 50 § ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING

Om bostadsrättshavaren inte i tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

#### 51 § TVÅNGSFÖRSÄLJNING

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

KOD  
LJH  
CW

## 52 § MEDDELANDE

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

## 53 § FRAMTIDA UNDEHÅLL, FONDER OCH VINST

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## 54 § UTDELNING, UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

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

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

## 55 § TOLKNING

För frågor som inte regleras gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, övrig lagstiftning samt föreningens trivselregler som har utfärdats för förtydligande av innehållet i stadgarna. Föreningens hantering av personuppgifter regleras bland annat i dataskyddsförordningen (GDPR).

## 56 § STADGEÄNDRING

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskrivna högre majoritetskrav.

---

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor den 4 Juni 2023 och den 2 juli 2023.

Nykvarn 2023-07-05

Bostadsrättföreningen Vidbynäspark 2

  
Ordförande Robert Lindkvist

  
Styrelseledamot Lina Johansson Häll

  
Styrelseledamot Robert Björklund

  
Styrelseledamot Claes Wahlgren