STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Hedenbacken Mindre 24

organisationsnummer 702002-9869

OM FÖRENINGEN 3

1 § Namn, säte och ändamål 3

2 § Medlemskap och överlåtelse 3

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person 3

4 § Dödsbos rätt att utöva bostadsrätt 3

5 § Förvärv genom bodelning, arv eller liknande 3

6 § Medlemskapsprövning - fysisk person 3

7 § Bosättningskrav 3

8 § Andelsägande 4

9 § Insats och årsavgift 4

10 § Årsavgiftens beräkning 4

11 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse 4

12 § Övriga avgifter 4

13 § Dröjsmål med betalning 4

FÖRENINGSSTÄMMA 4

14 § Föreningsstämma 4

15 § Motioner 4

16 § Extra föreningsstämma 4

17 § Dagordning 5

18 § Kallelse 5

19 § Rösträtt 6

20 § Ombud och biträde 6

21 § Röstning 6

22 § Jäv 6

23 § Resultatdisposition 6

24 § Valberedning 6

25 § Stämmans protokoll 6

STYRELSE OCH REVISION 7

26 § Styrelsens sammansättning 7

27 § Konstituering 7

28 § Styrelsens protokoll 7

29 § Beslutsförhet och röstning 7

30 § Beslut i vissa frågor 7

31 § Firmateckning 7
32 § Styrelsens åligganden 7
33 § Utdrag ur lägenhetsförteckning 8
34 § Räkenskapsår 8
35 § Revisor 8
36 § Revisionsberättelse 8
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER 8
37 § Bostadsrättshavarens ansvar 8
38 § Ytterligare installationer 9
39 § Brand- och vattenledningsskador 9
40 § Balkong och takterrass 9
41 § Felanmälan 9
42 § Gemensam upprustning 9
43 § Vanvård 9
44 § Övriga anordningar 9
45 § Förändring i lägenhet 10
ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN 10
46 § Användning av bostadsrätten 10
47 § Sundhet, ordning och gott skick 10
48 § Tillträdesrätt 10
49 § Andrahandsupplåtelse 10
50 § Inneboende 11
FÖRVERKANDE 11
51 § Förverkandegrunder 11
52 § Hinder för förverkande 11
53 § Ersättning vid uppsägning 11
54 § Tvångsförsäljning 11
ÖVRIGT 11
55 § Meddelanden 11
56 § Framtida underhåll 11
57 § Utdelning, upplösning och likvidation 12
58 § Tolkning och kompletterande bestämmelser 12
59 § Stadgeändring 12

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Hedenbacken Mindre 24. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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. En upplåtelse av bostad leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten eller vidta åtgärder med den endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt 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. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

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.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Annan juridisk person än kommun och landsting får inte beviljas medlemskap i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

4 § Dödsbos rätt att utöva bostadsrätt

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa, att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrätts-havarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

5 § Förvärv genom bodelning, arv eller liknande

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

6 § 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.

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.

7 § Bosättningskrav

Om förvärvaren inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

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

9 § Insats och årsavgift
Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

10 § Årsavgiftens beräkning
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.

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

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

11 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahands-upplåtelse
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. 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.

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

13 § Dröjsmål med betalning
Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom bankgiro. 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.

FÖRENINGSSTÄMMA

14 § Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

15 § Motioner
Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen eller per e-post anmäla detta till styrelsen senast två veckor före stämman.

16 § Extra föreningsstämma
Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas, när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

17 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:
1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
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 de ärenden för vilka stämman blivit utlyst.

18 § Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än dem som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär:
   a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
   b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
   c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

19 § 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. Endast medlem som fullgjort sina skyldigheter mot föreningen har rösträtt.

20 § 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 en medlem. 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 eller sambo som bor i fastigheten
- myndigt barn
- god man

Om medlem har förvaltare, företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

21 § 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.

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

22 § 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

23 § Resultatdisposition

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

24 § 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 förslag till arvode.

25 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som styrelsen 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

26 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst fem och högst nio ledamöter, varav en är ordförande, samt högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs på ordinarie stämma för en mandatperiod på två år, varvid halva antalet ny- eller omväljs varje år. Samtliga kan väljas om.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make/a eller sambo till medlem. Valbar är endast person, som är bosatt i föreningens fastighet.

27 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig funktionärer.

28 § Styrelsens protokoll

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.

29 § 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.

30 § 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.

31 § Firmateckning

Styrelsen utser fem personer, varav minst fyra styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

32 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltningen 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 och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- 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 enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- att fastställa ordningsregler
- att om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

33 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

34 § Räkenskapsår
Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

35 § Revisor
Två revisorer och en suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för en tid av två år, varvid en revisor om- eller nyväljs varje år.

Av revisorerna ska en revisor och suppleanten vara medlem i föreningen, medan en revisor, som inte behöver vara medlem, ska vara auktoriserad.

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

37 § Bostadsrättshavarens ansvar
Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten samt förråd i gott skick.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

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
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- persienner
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar 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 svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder med tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp från kopplingspunkten i lägenheten till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- installationer för informationsöverföring (telefon, data mm) som är åtkomliga i lägenheten
- 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
- köksfläkt och spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin och avfallskvarn inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

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

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

40 § Balkong och takterrass
Om lägenheten är utrustad med balkong eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och, vad gäller balkong, snöskottning. Bostadsrättshavaren ska se till att avledning för dagvatten inte hindrar renhållning och snöskottning.

41 § 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.

42 § 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.

43 § Vanvård
Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 45, 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.

44 § Övriga anordningar
Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabol-antenner, solceller 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.

45 § 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 eller vatten
3. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
4. annan väsentlig förändring av lägenheten;

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

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

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavarens ansvarar alltid för de fel som kan uppkomma på grund av gjorda förändringar.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

46 § 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.

47 § Sundhet, ordning och gott skick

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren 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 ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

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

Gods som, enligt vad bostadsrättshavaren vet eller har anledning misstänka, är behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Ormar och andra reptiler får inte föras in i fastigheten.

48 § 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.

49 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Detta gäller även för sådan upplåtelse för enstaka nätter. Bostadsrätts-havare 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.

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

FÖRVERKANDE

51 § 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 årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen eller
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon 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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter dem som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 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
- bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 45

52 § Hinder för förverkande
Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten 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.

53 § Ersättning vid uppsägning
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

54 § Tvångsförsäljning
Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning, kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

55 § Meddelanden
Meddelanden anslås i föreningens hus eller på föreningens webbplats. Meddelanden kan också lämnas till medlemmarna genom e-post eller utdelning.

56 § Framtida underhåll
Inom föreningen ska finnas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan i stället avsättning till fonden göras enligt planen.

57 § Utdelning, upplösning och likvidation

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

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

58 § Tolkning och kompletterande bestämmelser

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Ytterligare bestämmelser kan också finnas i av styrelsen utfärdade ordningsregler.

59 § 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 föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den 2 juni 2025 och den 17 november 2025

Stockholm den 15 december 2025

Bostadsrättsföreningen Hedenbacken Mindre 24

……
Klas Karlsson

……
Hedda Lapidus