

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Vattenfallet
organisationsnummer 769622-0370

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, andelstal och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgift
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Betalning av årsavgift
- 12 § Underhållsplan

FÖRENINGSSTÄMMA

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

STYRELSE OCH REVISION

- 25 § Styrelsens sammansättning
- 26 § Konstituering
- 27 § Styrelsens protokoll
- 28 § Beslutförhet och röstning
- 29 § Beslut i vissa frågor samt jäv
- 30 § Firmateckning
- 31 § Styrelsens åligganden
- 32 § Utdrag ur lägenhetsförteckningen
- 33 § Räkenskapsår
- 34 § Revisor
- 35 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 36 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 37 § Ytterligare installationer
- 38 § Brand- och vattenledningsskador
- 39 § Komplement
- 40 § Felanmälan
- 41 § Gemensam upprustning
- 42 § Vanvård
- 43 § Övriga anordningar
- 44 § Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

FÖRVERKANDE

- 50 § Förverkandegrunder
- 51 § Hinder för förverkande
- 52 § Uppsägning av bostadsrätt
- 53 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 54 § Meddelanden
- 55 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 56 § Stadgeändring
- 57 § Övriga bestämmelser

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vattenfallet.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vattenfallet. Samfällighetsföreningen förvaltar anläggningar i anslutning till föreningens hus.

2 § Medlemskap och överlåtelse

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen. Förvärvaren ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelseavtal som ska vara underskrivet 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.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära kreditupplysning.

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han eller hon innehar bostadsrätt i föreningens hus.

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

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde 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 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. 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 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.

5 § Bosättningskrav

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

6 § Andelsägande

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

7 § Insats, andelstal och upplåtelseavgift

Upplåtelseavgift och insats kan tas ut i enlighet med föreningens ekonomiska plan. Lägenhetens andelstal beräknas utifrån lägenhetens insats.

Beslut om ändring av grund för insats och andels- talsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållande mellan insatserna krävs att det har fattats med särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614) 9 kap 16 §.

8 § Årsavgift

Årsavgift fastställs av styrelsen.

Årsavgifterna avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter, amorteringar och avsättningar.

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

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring (1962:381).

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.

10 § Övriga avgifter

Föreningen får utöver avgifter enligt 7 - 9 §§ inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

11 § Betalning av årsavgift

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller 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.

12 § Underhållsplan

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

FÖRENINGSSTÄMMA

13 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

14 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

15 § 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.

16 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen

Råcksta i juni 2019

3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning och uppföljning av underhållsplanen
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisionsberättelse och granskningsrapport
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelsen, revisorer och valberedning för nästkommande verksamhetsår
15. Beslut om antal styrelseledamöter och antal suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 14 § Motion.
20. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 21 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

17 § 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 två veckor före ordinarie föreningsstämma och före extra föreningsstämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast sex veckor före stämman. Vid stadgeändring skall kallelsen till extra föreningsstämma göras senast fyra veckor före föreningsstämman. Kallelsen ska utfärdas genom utdelning. Om medlem vid andrahandsupplåtelse uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus och i förekommande fall publiceras på föreningens hemsida.

18 § 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.

19 § 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 två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

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

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

Är medlem en juridisk person får denne företräddas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst ett år gammalt.

20 § 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.

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrätts-lagen (1991:614) 9 kap 16 §, 19 § och 23 §.

21 § 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 punkt 1 eller punkt 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

22 § Resultatdisposition

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

23 § 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.

24 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som

stämmans ordförande 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

25 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst sex (6) ledamöter med minst en (1) och högst fyra (4) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) år.

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

26 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och beslutar om fördelningen av arbetet inom styrelsen.

27 § 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.

28 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför 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 beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Är styrelsen inte fulltalig 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).

29 § Beslut i vissa frågor samt jäv

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 röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Utan bemyndigande av föreningsstämma får styrelsen inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

En styrelseledamot får inte handlägga frågor rörande avtal mellan honom och föreningen. Han får inte heller handlägga frågor om avtal mellan föreningen och tredje man, om han i frågan har ett väsentligt intresse som kan vara stridande mot föreningens. Med avtal jämställs rättegång eller annan talan.

30 § Firmateckning

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

31 § Styrelsens åligganden

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av dess angelägenheter. Vid fullföljandet av detta uppdrag åligger det styrelse särskilt:

1. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
2. att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
3. att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen, revisionsberättelsen samt granskningsrapporten tillgänglig
4. att föra medlems- och lägenhetsförteckning; styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
5. att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktning och inventering gjorda iakttagelser av särskild betydelse
6. att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
7. att företräda föreningen i samfällighetsföreningen Vattenfallet.

Råcksta i juni 2019

32 § Utdrag ur lägenhetsförteckningen

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

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

34 § Revisor

Föreningsstämma ska välja två (2) revisorer med högst (2) två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

En av revisorerna, som inte behöver vara medlem i föreningen, skall vara auktoriserad eller godkänd. Den andra revisorn behöver inte vara auktoriserad eller godkänd, men skall vara medlem i föreningen.

35 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse respektive granskningsrapport till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer såsom:

1. ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
2. icke bärande innerväggar
3. till fönster hörande vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
4. till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
5. innerdörrar
6. lister och foder
7. elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
8. golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
9. ledningar för vatten och avlopp; till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
10. undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer

11. ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
12. brandvarnare

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

1. fuktisolerande skikt
2. inredning och belysningsarmaturer
3. vitvaror och sanitetsporslin
4. klämring till golvbrunn
5. rensning av golvbrunn och vattenlås
6. tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
7. kranar och avstängningsventiler
8. ventilationsfläkt
9. elektrisk handdukstork

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

1. vitvaror
2. köksfläkt
3. rensning av vattenlås
4. diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
5. kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätaren/pulsgivaren.

Bostadsrättshavaren svarar inte för underhåll och reparationer av rökgångar och ventilationskanaler.

37 § Ytterligare installationer

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

38 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap § 12.

39 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt för tillsyn av att avledning för dagvatten inte hindras.

40 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan utrustning i lägenheten som föreningen svarar för.

41 § 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. För beslutets giltighet krävs att bostadsrättslagen (1991:614) 9 kap 16 § efterlevs.

42 § 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 har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

43 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar 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.

44 § Förändring i lägenhet, uteplats och balkong

Bostadsrättshavaren får inte göra hål i den putsade fasadväggen på balkongen eller uteplatsen

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

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

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

Bostadsrättshavaren får inte byta ytterdörrens lås eller brandvarnare till annat fabrikat eller funktion.

Bostadsrättshavaren får inte, vid upplåtelse av mark, göra ingrepp under markytan som kan medföra skador på försörjningsanläggningar.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

45 § 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.

46 § Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon 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. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

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

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt nedan:

1. någon som tillhör hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
2. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten
3. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket, ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet underätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

47 § 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 enligt 42 §.

När bostadsrättshavare avsagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 10 § i bostadsrättslagen (1991:614) eller när Bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap Bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Råcksta i juni 2019

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes 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.

48 § Andrahandsuthyrning

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

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till andrahandsupplåtelsen. I ansökan ska skälet till andrahandsupplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, samt till vem lägenheten ska andrahandsupplåtas. I ansökan ska även biläggas dokument som visar att bostadsrättshavaren skriftligen informerat om föreningens stadgar, ordningsregler och rutiner för felanmälan.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktningsvärda skäl för andrahandsupplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

49 § Utomstående

Bostadsrättshavare, som är bosatt och folkbokförd i lägenheten, får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

50 § Förverkandegrunder

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
4. om lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för enligt §45 och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller för någon medlem

5. 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
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 46 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare eller inte rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 47 § och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. om 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.

51 § 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 bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap 20 §.

52 § Uppsägning av bostadsrätt

En uppsägning, som ska vara skriftlig, ska göras i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap 20 § - 24 §.

Förfarande vid uppsägning regleras i bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap 26 § - 32 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada enligt bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap 25 §.

53 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen 8 kap (1991:614).

ÖVRIGT

54 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, i förekommande fall på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning

55 § Utdelning, upplösning och likvidation

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt bostadsrättslagen (1991:614) 9 kap 29 §. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

56 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har röstat för beslutet.

Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav se bostadsrättslagen (1991:614) 9 kap 23 §.

57 §

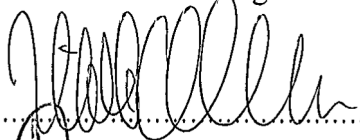
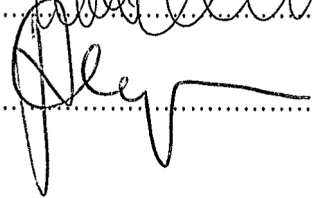
Övriga bestämmelser

Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler till förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

Ovanstående stadgar har antagits vid årsstämma den 4 juni 2019

Vällingby den 4 juni 2019

Bostadsrättsföreningen Vattenfallet

 Unika Alestam
 Pedro Cepurdeja

201911201854