



# Brf Fållbänken

## STADGAR

### OM FÖRENINGEN

#### §1 Föreningens firma

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Fållbänken 1. Styrelsen har sitt säte i Täby kommun, Stockholms län.

#### §2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### ÖVERGÅNG TILL BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

#### §3 Formkrav vid överlåtelse

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

#### §4 Rätt till Medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas en fysisk person som

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Har bostadsrätt övergått till make, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas får medlemskapet vägras om förvärvaren inte kommer vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet. Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

## **Juridiska personer**

Juridisk person beviljas ej medlemskap i föreningen

### **§5 Andelsförvärv**

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas. Minsta andel ägande som godtas är 10 %.

### **§ 6 Familjerättsliga förvärv**

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

### **§ 7 Rätt att utöva bostadsrätten**

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

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

### **§ 8 Prövning av medlemskap**

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, eller den förvaltning som styrelsen delegerat uppgiften till. Förfrågan om medlemskap skall besvaras snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

### **§ 9 Nekat medlemskap**

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

## **AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

### **§ 10 Insats, andelstal och årsavgift**

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att lagstadgad reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma med särskilda regler avseende majoritet.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen. Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader med mera.

### **§ 11 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

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.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. 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.

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

## **FÖRENINGSTÄMMAN**

### **§ 12 Räkenskapsår och årsredovisning**

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 jan - 31 dec.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

Årsredovisningen skall hållas tillgänglig senast 2 veckor före föreningsstämman.

### **§ 13 Föreningsstämma**

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas på extrastämman.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av **samtliga** röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

### **§ 14 Motioner**

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att meddela.

### **§ 15 Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev på posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

### **§17 Dagordning**

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

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande

4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Frågan om stämman blivit i stadgeordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
10. Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Frågan om arvoden till styrelsen och revisorer
12. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
14. Val av valberedning
15. Styrelsens propositioner
16. Stämmans motioner
17. Stämman avslutas

#### **§18 Extra föreningsstämma**

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1–7 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

#### **§19 Rösträtt, ombud och biträde**

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte fullgjort sina ekonomiska förpliktelser till föreningen har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt.

Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.

För fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

#### **§20 Röstning**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutna omröstning anses inte röstning ha skett.

#### **§ 21 Protokoll vid föreningsstämma**

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll. I fråga om protokollets innehåll gäller att;

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.

## **STYRELSE, REVISION OCH VALBERDNING**

### **§ 22 Styrelse och Revisorer**

Styrelsen består av minst 3 och högst 8 ledamöter med lägst 0 och högst 4 suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst 2 år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas högst (1) annan person som bedöms vara till gagn för föreningen.

### **§ 23 Konstituering och firmateckning**

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

### **§ 24 Beslutsförhet**

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Suppleant kan gå in och täcka upp frånvarande ledamot och därmed bli röstberättigad. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter (3st) är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

### **§ 25 Protokoll vid styrelsesammanträde**

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot, suppleant och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

### **§26 Revisorer**

Revisorerna ska till antalet vara lägst 1 och högst 2, samt högst 2 revisorssuppleanter. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

### **§ 27 Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen skall även föreslå ny valberedning för nästkommande mandatperiod.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer och valberedning.

## **SPARANDE OCH UNDERHÅLL**

## **§ 28 Sparande**

Föreningens sparande på år skall uppnå årets budgeterade kostnader i underhållsplanen

## **§ 29 Underhållsplan**

Styrelsen ska

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

## **§ 30 Över- och underskott**

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

# **BOSTADSRÄTTSFRÅGOR**

## **§ 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning**

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverket registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten,
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. datum för utfärdandet.

## **§ 32 Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren skall teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag. Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 38. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavaren svarar för skador pga. eget vållande eller genom försummelse av någon som tillhör hans hushåll, gästar honom, av annan som han inrymt i lägenheten eller som utfört arbete där för hans räkning.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys, diskmaskin och tvättmaskin, bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,

4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,
5. lägenhetens ytterdörr med tillhörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar med mera; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
12. eldstäder och braskaminer,
13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
15. brandvarnare, samt
16. el buren golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

### **§ 33 Bostadsrättsföreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 32, är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,
4. rökgångar och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon.

### **§ 34 Brand och vattenledningsskada samt ohyra**

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

### **§ 35 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd**

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.

### **§ 36 Förändring av bostadsrättslägenhet**

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### **§ 37 Avhjälpan av brist**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **§ 38 Ingrepp i lägenhet**

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet,
5. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan eller
5. annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

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

### **§ 39 Användning av bostadsrätten**

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 hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.



Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordnings- och trivselreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp 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.

#### **§ 40 Tillträde till lägenheten**

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

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

#### **§ 41 Andrahandsupplåtelse**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. Styrelsens samtycke bör begränsas 1 år och bostadsrättmedlemmen kan ansöka om förlängning ytterligare 1 år och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Bostadsrättsföreningen kräver att medlem är eller har varit bokförd och bost på adressen minst 3 månader innan andrahandsupplåtelse kan godkännas. Att köpa en lägenhet och sedan hyra ut den för att tillgodogöra sig hyra, utan att själv avse bo i lägenheten, är inte ett giltigt skäl för uthyrning i andrahand. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

#### **§ 42 Inrymma utomstående**

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

#### **§ 43 Ändamål med bostadsrätten**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

Vidare för ej verksamhet som kan vara störande, omoraliskt eller kriminellt husera i bostadsrätten.

#### **§ 44 Avsägelse av bostadsrätt**

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter 3 år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

#### **§ 45 Förverkandegrunder**

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

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. Olovlig upplåtelse i andra hand om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. Annat ändamål om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. Inrymma utomstående om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,
6. Ohyra om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
7. Vanvård, störningar och liknande om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet<sup>1</sup> ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,
8. Vägrat tillträde om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. Skyldighet av synnerlig vikt om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt
10. Brottsligt förfarande om 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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
11. Bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 38 § första eller andra stycket

En uppsägning ska vara skriftlig. Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

## **Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser**

### **Punkt 3–5 och 7–9,11**

Uppsägning enligt punkt 3–5 eller 7–9,11 får ske om bostadsrätts havaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

### **Punkt 1–6 och 7–9**

Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5 eller 7–9 ,11 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i punkt 3 och 11 har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse

### **Punkt 2**

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet- betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans. Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten. Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

### **Punkt 3**

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

### **Punkt 7**

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand. Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

### **Punkt 10**

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

### **Punkt 11**

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 11 endast om bostadsrättsföreningen inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i punkt 11 har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

### **§ 46 Vissa meddelanden**

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den;

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

## **SÄRSKILDA BESLUT**

### **§ 47 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

### **§ 48 Särskilda regler för giltigt beslut**

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen;

1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt,
2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar.

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen;

3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person,

### **§ 49 Upplösning**

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

### **§ 50 Övrigt**

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

## Ordnings- och Trivselregler

Var och en som bor i Brf Fållbänken ingår i en gemenskap. Begär den hjälp som du behöver! Ge den hjälp som du kan! Bidra till att göra det trivsamt att bo i området. Om du anser att en granne bryter mot någon regel - börja med att prata med henne eller honom! Att bo i en bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara nyttjanderätten till en bostad utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Du är bland annat skyldig att hålla lägenheten i gott skick på egen bekostnad. Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar.

Ordnings- och Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare utan även familjemedlemmar, gäster, inneboende, andrahandshyresgäster och hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten.

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Skada orsakad av dig måste du själv betala. Om akut skada inträffar i huset så tag i första hand kontakt med den tekniska förvaltningen på telefonnummer **020-544 022** och informera även styrelsen. Inträffar något efter 17 så kan ni ringa jour på samma nummer **020-544 022**

Följande sidor riktar sig till alla boende i Bostadsrättsföreningen Fållbänken och är ett komplement till föreningens stadgar. Om du som läser detta är nyinflyttad vill vi till att börja med hälsa dig hjärtligt välkommen till föreningen. Vi hoppas att du ska trivas i din nya bostad och dina nya grannar.

### 1. BRANDSKYDD

Ring **112** i händelse av brand.

#### 1.1 Stäng in branden

Om det brinner i din lägenhet, ta dig ut och stäng dörren efter dig. Då sprider sig inte branden och den giftiga röken ut i trapphuset lika fort. Brinner det hos någon annan och trapphuset är rökfyllt, stanna i din lägenhet och håll dörrar och fönster stängda.

#### 1.2 Din väg ut är räddningstjänstens väg in

Det är därför viktigt att du aldrig blockerar dessa utrymmen, inte ens för en kort tid. Placera inte mattor, cyklar, barnvagnar m.m. i trappuppgångar och portar. Barnvagnar och cyklar i ett trapphus är bland de största hindren för räddningstjänsten när akut hjälp behövs. Ett trapphus kan snabbt rökfyllas vid brand och då kan exempelvis en barnvagn innebära livsfara för dig och dina grannar. I en akut situation är det också avgörande med fria utrymningsvägar för att snabbt kunna komma ut ur fastigheten. Detta gäller även vinden, källaren och trapphuset.

#### 1.3 Brandvarnare och brandsläckare

I din lägenhet finns en brandvarnare, enligt lag om Skydd mot olyckor (2003:778). Du ansvarar för att regelbundet kontrollera att brandvarnaren fungerar och rengöra den. Skulle den inte larma, kontakta styrelsen.

## 2. FÖRSÄKRINGAR SKADOR

Föreningen har fastigheten försäkrad hos Brandkontoret, [www.brandkontoret.se](http://www.brandkontoret.se). Medlemmarna ska teckna bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring. Kopia på försäkringsbrevet lämnas till styrelsen.

Vid upptäckt av uppkommen skada kontaktar bostadsrättsinnehavaren/hyresgästen den tekniska förvaltningen tel. 020-544 022

Den tekniska förvaltningen vidtar nödvändiga akuta åtgärder, dokumenterar skadan och kontaktar så fort som möjligt vårt försäkringsbolag Brandkontoret. Den tekniska förvaltningen ser också till att Fällbänkens styrelse hålls informerad om skadan.

Brandkontoret avgör om kostnaderna för skadan skall belasta bostadsrättsföreningens försäkring eller bostadsrättsinnehavarens/hyresgästens försäkring.

## 3. BALKONG

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke. Vill du sätta upp egna antenner (gäller även parabol) för TV, radio eller dylikt utanför lägenheten krävs tillstånd från styrelsen. För att få tillstånd skall du dels ange ett behov av parabol som ej kan tillfredsställas via föreningens kabel-TV-nät, dels skall monteringen ovillkorligen ske inne på balkong eller uteplats, parabol får ej monteras på byggnad eller plank. Tillstånd är tidsbegränsat till max två år, varvid tillståndet måste sökas på nytt

Inglasning, markiser och andra ingrepp kräver styrelsebeslut och bygglov. Blomlådor får av säkerhetsskäl endast hängas på insidan av balkongräcket. Om du har lägenhet på markplan ansvarar du själv för att sköta om växter och markbeläggning på uteplatsen.

Att grilla med öppen eld (dvs. kol och gasol) på balkongen/trä däck innebär brandfara och är inte tillåtet. Elgrill får du använda.

Att koppla in vitvaror som kyl, frys eller spis som inte är godkända för utomhusbruk är inte tillåtet. Lika så att förvara matvaror eller sopor är inte tillåtet på altan eller balkong, detta med hänsyn till att inte locka till sig fåglar eller råttor/möss.

Du får inte piska mattor på balkongen, utan använd någon av föreningens piskställningar för att göra det. Vädring av sängkläder m.m. får ske, men innanför balkongräcket.

Det är inte tillåtet att mata fåglar från din lägenhet, eftersom det medför nedsmutsning och drar till sig råttor och andra skadedjur.

Kasta inte cigarettfimpar från balkongen då detta lätt hamnar på grannens balkong.

## 4. STÖRANDE AKTIVITETER

Visa hänsyn till dina grannar. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Detta gäller hög musik och annat störande buller. Låt musik m.m. vara en angelägenhet bara för dig och dina gäster. Visa speciell hänsyn mellan 22.00 – 07.00. På lördagar och helgdagar sa du vara extra varsam. Ska du ha fest så informera gärna grannarna i god tid om du tror att du kommer att störa.

Blir du störd av andra boenden i föreningen så tala i första hand med personen i fråga och i andra hand kan du anmäla till störningsjouren.

## 5. TVÄTTSTUGAN

Städning ska alltid ske efter du nyttjat tvättstugan. Maskiner ska torkas av och dammfilter i torktumlare och torkskåp ska rengöras. Tid som bokats men inte nyttjats inom 30 minuter får övertas av annan.

Det är viktigt att följa anvisningarna som finns i tvättstugorna. Maskinerna håller längre då och det blir mindre kostnader för föreningen.

Grovtvätt av mattor eller tvätta föremål som inte normalt skall tvättas i en tvättmaskin. Det är inte heller tillåtet att tvätta tvätt som inte tillhör hushållet. Man får inte heller låta någon utanför boendet nyttja tvättstugan. Lika så skall den som tvättar vara fullt medvetna om de regler som gäller för att nyttja tvättstugan. Minderårig person får inte tvätta utan målsman eller annan vuxens sällskap.

## 6. RENOVERING

Du ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner samt svara för underhållet av lägenheten. Vårda lägenheten väl och begagna den med aktsamhet. Behandla föreningens gemensamma egendom på samma sätt. Anmäl fel på hissar, dörrar mm. Boendekostnaden blir lägre om alla är varsamma.

För uppsättning av enstaka tavlor eller hyllor och andra mindre arbeten är det tillåtet att borra och spika i väggarna vardagar 07.00 - 20.00, lördagar, söndagar och helgdagsaftnar mellan 11.00-18.00

## 7. SOPOR, GROVSOPOR och ELAVFALL

Knyt ihop soppåsen ordentligt innan du slänger soporna och är sopstationen full gå till nästa sopstation. Ställ INTE soppåsen på backen så fåglar och andra skadedjur kommer åt den. Lägg inte glas i sopstationen.

Elavfall skall läggas i särskild bur som finns mellan Gribbylundsvägen 72B och Röda stugan. Där finns även speciella behållare för förbrukade lampor, lysrör och batterier. Inga andra sopor får placeras i buren för elavfall. OBS! Vitvaror räknas inte som elavfall. Vitvaror skall transporteras genom bostadsrättsinnehavarens försorg till närmaste återvinningsanläggning.

Matrester läggs i särskilda återvinningskärl vid sopstationerna för att bli biogas. Kontakta styrelsen för information om matavfallsinsamling.

Grovsopor, papperssopor och miljöfarligt avfall transporteras genom bostadsrättsinnehavarens försorg till närmaste återvinningsanläggning. Mobil återvinningsanläggning besöker Gribbylund med jämna mellanrum. Schema för mobila enheten finns anslaget på ICA:s anslagstavla.

Lägg inga tidningar, bindor, blöjor eller dylikt i toaletten så att det blir stopp och översvämning i din egen eller någon annans lägenhet. Endast papper avsett för nerspolning i toalett får spolas ner.

## 8. RÖKNING OCH SNUS

När det gäller rökning så är det inte tillåtet i gemensamma utrymmen, ej heller tillåtet direkt utanför entrédörr. Rökning på balkong eller uteplats är tillåtet men hänsyn skall tas till grannar. Cigarettfimpar skall slängas i askkoppar eller tas med hem till lägenheten, snusprillor i soptunnor eller läggas ut i egen lägenhet. Att slänga dessa på marken är inte tillåtet och kan medföra bot.

## 9. PARKERING

Om du har bil kan du, i mån av plats, hyra en parkering. Uthyrning av parkeringsplatser i BRF Fällbänken hanteras av vår ekonomiska förvaltning. Önskemål om egen parkeringsplats skickas till [support@nabo.se](mailto:support@nabo.se). Det går också bra att gå in på [portal.nabo.se](http://portal.nabo.se) och skapa ett ärende. Du ansvarar själv för städning och snöröjning av din hyrda parkeringsplats.

Om du önskar parkeringstillstånd till tillfällig besökare, kontakta styrelsen via mejl [styrelsen@fallbanken.se](mailto:styrelsen@fallbanken.se)

Det är inte tillåtet att ladda elbilar/elhybrider via bostadsrättsföreningens elsystem.

Biltvätt på gårdarna eller på hyrd parkering är inte tillåtet.

Att ha en ej brukbar bil på hyrd parkering som uppställningsplats är inte tillåtet. Detta kan till leda till bortforsling av fordonet på hyrestagarens bekostnad.

Det är parkeringsförbud på gårdarna. Tillfällig parkering vid entré får endast ske för på- och avlastning i max 15 min.

## 10. HUSDJUR

Fällbänken är ett husdjursvänligt område. Hundar och katter ska hållas under sådan tillsyn och skötas på ett sådant sätt som, med hänsyn till deras natur och övriga omständigheter, behövs för att förebygga att de orsakar skador eller avsevärda olägenheter.

Hundar skall vara kopplade under alla omständigheter när dessa vistas inom vår bostadsrättsförenings område. Plocka alltid upp avföringen efter din hund och lägg det i en hundbajspåse för att därefter slänga det i soptunna.

## 11. ANDRAHANDSUTHYRNING

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke innan hyresgästen flyttar in. Begäran om samtycke ska vara skriftlig. Bostadsrättshavaren ansvarar för att en andrahandshyresgäst följer föreningens trivselregler och stadgar. Se föreningens stadgar § 41.