

Föreningens Firma och säte

Patent och registreringsverket,
Bolagsavdelningen

Rosa Marie Nyström

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tranås Fritid.
Styrelsen har sitt säte i Tranås.

Ändamål och verksamhet

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för fritidsboende 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.

Medlemskap

§ 3

Frågan om att anta en ny medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 4

Medlemskap i föreningen kan beviljas en fysisk person som erhåller bostadsrätt av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus dock kan medlemskap inte beviljas person mantalsskriven i Tranås kommun.

Insats och avgifter

§ 5

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendernånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas satsar. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket går dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basebelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåter av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Övergång av bostadsrätt

§ 6

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt ~~med den inlämningskningen att så inte får ske till person mantalsskriven i Tranås kommun.~~ En bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till en annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om

överlåtelse, ange överlåtelседag samt uppge till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelse

§ 7

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelser avser samt priset. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Tillträde

§ 8

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 9

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

§ 10

Om en bostadsrätt övergått från en bostadsrättshavare till en annan, genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, måste förvärvaren visa att någon som inte vägrats inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Detta skall ske inom sex månader från det att han fick uppmaningen. Iakttas inte detta, får bostadsrätten tvångsförsälas för förvärvarens räkning.

§ 11

En överlåtelse är ogiltig, om den som bostadsrätten överlåts till, vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 12

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

-väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
-inredning och utrustning - såsom ledningar och övriga
installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el
till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är
stamledningar; svagströmsledningar; i fråga om vattenfyllda
radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock
endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar
bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral
(proppskåp)

-golvbrunnar, eldstäder, rökångar, inner- och ytterdörrar
samt glas och bågar i inner och ytterfönster.
Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av
yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av
brand eller vattenledningsskada i lägenheten, endast om
skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget
vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon
som tillhör hans hushåll, gästar honom, av annan som han
ymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans
räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv
vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren
brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande
ansvarsfördelning gälla som vid brand eller
vattenledningsskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass,
uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren
svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som
vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer,
underhåll, installationen m.m.

§ 13

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i
lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för
föreningen eller annan medlem. Underhålls- och
reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som
kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten,
avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga
myndighetstillstånd erhållits.

§ 14

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägen-
heten och andra delar av huset, följa allt som krävs för att
bevara sundhet, ordning och skick inom huset. Han skall rätta
sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i
överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren har
ansvaret för att reglerna även följs av den som hör till hans
hushåll, gästar honom, av annan som han har i lägenheten
eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är, eller med
skäl kan misstänkas innehålla, ohyra får inte tas in i lägenheten

§ 15

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in
i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra
arbete som föreningens svarar för. Skriftligt meddelande om
detta skall läggas i lägenhetens brevkast eller anslås i
trappuppgången.

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

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

§ 16

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra
hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Upplåtelse får
endast avse fritidsboende och samtycke får inte ges om den
person till vilken upplåtelse avses ske till är mantalsskriven i
Tranås kommun.

§ 17

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

§ 18

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något
annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock end-
åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för
föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 19

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller
upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får
tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från
uppmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller
inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

§ 20

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt
och som tillträtts, är med de begränsningar som följer nedan
förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren
till avflyttning:

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller
upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen
efter förfallodagen bett honom att betala sin årsavgift eller
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
utöver mer än en vecka efter förfallodagen
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller
tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
- 3) om lägenheten används i strid med 17 § el. 18 §
- 4) 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 oskäligen dröjsmål underrättat styrelsen om att
det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i
huset
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om
bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i
andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttagas enligt
13 § vid lägenhetens användande eller brister i den tillsyn
som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten
enligt 14 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och
det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att
skyldigheten fullgörs, samt

- 8) 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 för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

§ 21

Uppsägning som avses i 20 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 20 § första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 22

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 20 § första stycket 1-3 eller 5-7 men rättelse sker innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen

- inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i 20 § första stycket 4 eller 7

- inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 20 § första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 23

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 20 § första stycket 8, endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet.

Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning. Rätten kvarstår två månader från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 24

Är nyttjanderätten enligt 20 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten, får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sade upp.

§ 25

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 20 § första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 23 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 20 § första stycket

angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

§ 26

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

§ 27

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 20 §, skall bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen så snart detta kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning ansöks hos och genomförs av Kronofogdemyndigheten.

Styrelse och revisorer

§ 28

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

En revisor och en revisorsuppleant väljs av föreningsstämman för tiden intill dess nesta stämma höllits.

§ 29

Styrelsen beslutar själva vem som skall vara ordförande, sekreterare och kassör. Styrelsen kan fatta beslut (är beslutsför) när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid olika röstetal, den mening som biträds av ordförande. Är endast en mer än hälften av styrelsens medlemmar närvarande, måste alla vara eniga om besluten för att de skall gälla.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser.

§ 30

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 0101 -1231. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

§ 31

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomrätt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§ 32

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 30 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens

rödovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna, minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma

§ 33

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna, skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Extra föreningsstämma

§ 34

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller en revisor finner skäl till det, eller när minst 1/10 av samtliga berättigade skriftligen begär det hos styrelsen med hänvisning till ärende som önskas behandlat på stämman. Kallelse skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag då sådan begäran kom in till styrelsen.

Dagordning på ordinarie föreningsstämma

§ 35

1. Stämmans godkännande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter.
12. Fråga om arvoden åt styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av valberedning.
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 34 §.
17. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall ärenden utöver punkt 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 36

Ändring av stadgarnas 2, 4, 6, 16 och 20 kräver för sin giltighet förutom samtliga bostadsrättshavarens godkännande även godkännande av Tranås kommun.

Kallelse

§ 37

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som

anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 34 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelande till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran i brev.

Röstning på stämman

§ 38

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

Stämmoprotokoll

§ 39

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Föreningens fonder

§ 40

Inom föreningens skall bildas följande fonder;

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller fördelas mellan medlemmarna enligt § 42.

Vinst

§ 41

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall fördelas mellan medlemmarna, skall detta ske i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning och likvidation

§ 42

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.