

BRF Forellen 2

BRF Forellen 2

Org nr. 769609-7430

2018081602702

Föreningens Firma och säte

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Forellen 2. Styrelsen har sitt säte i Tranås.

§2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§3 Medlemskap

Frågan om att anta en ny medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av föreningen, avgöra frågan om medlemskap. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökande.

§4

Medlemskap i föreningen kan beviljas en fysik person som erhåller bostadsrätt av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen rätt att neka medlemskap. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får inte nekas medlemskap.

§5 Årsavgift och andra avgifter

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till insats eller lägenheternas andelstal. Årsavgiften skall bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta. Vid avgift för informationsöverföring kan ersättningen bestämmas till lika belopp per lägenhet. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader mm.

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten, enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110) Överlåtelseavgift betalas av överlåtaren.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren tas ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten, enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

BRF Forellen 2

Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten, enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten varit upplåten. Det krävs beslut av styrelsen i varje enskilt fall.

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

§6 Övergång av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. En bostadsrättsinnehavare som överlåtit sin bostadsrätt till en annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna en skriftlig anmälan om överlåtelse, ange överlåtelседag samt uppge till vem överlåtelset skett. Förvärvaren 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.

§7

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

§8 Tillträde

När en bostadsrätt överlåtit 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 bostadsrättsinnehavare 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

bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och beviljats medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§9

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

§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 vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Detta skall ske inom sex månader från det att han fick uppmaningen. Iaktas inte detta, får bostadsrätten tvångsförsälas för förvärvarens räkning.

§11

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekats medlemskap i bostadsrättsföreningen. Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning, enligt 8 kap. bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten till skälig ersättning.

§12 Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick.

Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

BRF Forellen 2

Bostadsrättsinnehavaren svarar för:

- Väggar golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten.
- Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten
- Elledningar fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp).
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenhetens ytterdörrar och innerdörrar.
- Golvbrunnar, inner och ytterdörrar samt glas och bågar i inner och ytterfönster.

Vad gäller vatten fyllda radiatorer och stamledningar, ansvarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning. Föreningen ansvarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för reparationer i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten, endast om skadan har uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll, gästar honom, av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som utfört arbete där för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren inte själv vållat, gäller vad som sagts endast om bostadsrättsinnehavaren inte brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iaktaga. Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenskada.

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

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare

bostadsrättsinnehavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

§13

Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd från styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Underhålls och reparationsåtgärder skall utföras på fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas alltid det som kräver bygglov eller innebär ändring av bärande vägg, ledning för el, vatten, avlopp eller värme. Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhållits.

§ 14

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när han använder lägenheten 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 ordningsregler som föreningen meddelar i överenstämmelse med ortens sed. Bostadsrättsinnehavaren 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 är där och utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt bostadsrättshavaren vet är, eller med skäl kan misstänka 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 föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att tåla sådana Inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga

BRF Forellen 2

åtgärder och 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 bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

§17

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

§18

En bostadsrättsinnehavare får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av 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 bostadsrättsinnehavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen bett honom betala sin årsavgift eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer

2. om bostadsrättsinnehavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med §16 eller §17.
4. om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren inte utan skäligt dröjsmål, underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten som bidrar till att ohyran sprids i huset.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av det som skall iakttas enligt § 13 vid lägenhetens användande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
6. Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §15 och om han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
7. Om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
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.

BRF Forellen 2

§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 hällas 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. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i §20 första stycket 2 sagt till bostadsrättsinnehavaren att vidtaga rättelse.

§23

En bostadsrättsinnehavare 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 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 visat sig ha fullgjort vad som fodras för att få tillbaka nyttjanderätten, får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag som bostadsrätten sades 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen så snart som detta kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna 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.

BRF Forellen 2

2018081602707

§28 Styrelse och revisor

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 suppleant väljs av föreningsstämman för tiden intill nästa stämma hållits.

§29

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

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

§30

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 0101-1231. Före aprils 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 tomträtt 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 revisorernas eventuella gjorda anmärkningar. Styrelsen redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna, minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

§33 Föreningsstämma

Ordinarie stämma

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

§34 Extra föreningsstämma

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

BRF Forellen 2

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 stämmans blivit stadgeenligt utlyst.
7. Framställan om 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 styrelsemedlemmar.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av revisor och revisors suppleanter för nästkommande verksamhetsår.
15. Val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt §28
17. Stämmans avslutande.

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

§36 Kallelse

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelse eller föreningsmedlem enligt §34 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom

personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel.

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

§37 Röstning, ombud på stämma

Vid föreningsstämma 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 medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

§38 Stämmoprotokoll

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

§39 Föreningens fonder

Inom föreningen 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

BRF Forellen 2

skall avsättas till dispositionsfond eller fördelas mellan medlemmarna enligt §40

§40 Vinst

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

§41 Upplösning och likvidation

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.