

STADGAR för bostadsrättsföreningen

TREHÖRNINGEN

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen TREHÖRNINGEN i Finspång.

§ 2

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 3

Föreningens styrelse har sitt säte i Finspångs kommun.

Bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas den som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Om bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens maka/make, får denne ej vägras medlemskap i föreningen.

Detta gäller även annan närstående person som varaktigt sammanbode med bostadsrättshavaren.

Överlåtelse av bostadsrätt

§ 5

Vid överlåtelse av bostadsrätt genom köp/försäljning, skall skriftligt avtal upprättas och underskrivas av köpare/säljare med angivande av personnummer och aktuell postadress. Köpet/försäljningen skall godkännas av föreningen innan det anses klart. Avtalet skall innehålla bostadsrättens beteckning samt köpeskilling och tillträdesdag.

Samma gäller vid överlåtelse genom arv eller gåva.

Avtalet upprättas i tre exemplar varav föreningen, säljaren och köparen får vardera ett ex.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 6

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Föreningen svarar i övrigt för att huset är väl underhållet och hålls i förstklassigt skick. Till det inre räknas:

- * rummets väggar och tak,
- * inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- * glas i fönster och dörrar,
- * lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat, gäller vad som sagts nu endast om

bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts, bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd från styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

Nyttjanderätten

§ 7

Nyttjanderätten till lägenhet som innehåses med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
4. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

Uppsägning på grund av förhållande som avses enligt ovan, sker endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 8

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Före maj månads utgång varje år skall ordinarie föreningsstämma hållas.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om:

- * ordinarie stämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna eller
- * om föreningen skall försättas i likvidation.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i god tid före stämman.

Dagordning:

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av ordförande för stämman
2. val av protokollförare
3. förteckning över närvarande medlemmar (röstlängd)

4. fastställande av dagordning
5. val av två justeringsmän utöver ordföranden att justera protokollet
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. styrelsens föredragande av årsredovisningen
8. revisorernas berättelse
9. fastställande av balans- och resultaträkningarna
10. disponering av vinst/förlust
11. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. fråga om arvoden
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisor och suppleant
15. val av valberedning
16. övriga anmälda ärenden (motioner)

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrätthavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombudet skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt.

Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som skall ha samma status som ovan nämnda. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallat slutet omröstning. Som föreningens beslut gäller det förslag som fått flest röster (majoritet). Detta är huvudregeln. När det gäller val, skall vid lika röstetal frågan avgöras genom lottning. I andra fall har ordförande utslagsröst.

Valberedning och Styrelse

§ 9

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

Styrelsen består av tre styrelseledamöter och två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om för en ny period. Valperioderna för ledamöter och suppleanter bör läggas så att nyval ej kommer att ske samtidigt.

Årsstämman väljer ordförande, ledamöter, suppleanter, revisor och valberedning.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Firmatecknare

§ 10

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller de ledamöter styrelsen utser, var för sig.

Förvaltning

§ 11

Styrelsen förvaltar föreningens egendom.

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelse eller firmatecknare dock ej avhända föreningen fast egendom. Större inköp eller förändringar på fastighet skall beslutas på föreningsstämma.

Styrelsen får dock belåna fast egendom för finansiering av på föreningsstämma fattade beslut.

Revisorer

§ 12

Revisor skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen är avgiven i god tid före det att kallelse till årsstämma skall ske. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorn gjord anmärkning skall hållas tillgänglig för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Avgifter

§ 13

För bostadsrätten utgående årsavgifter fastställs av styrelsen.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt för de i § 14 angivna avsättningarna. I årsavgiften ingår även kostnad för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, allmän el m.m. Kostnaderna fördelas procentuellt efter bostadsrättens yta.

Avgiften skall vara betald senast den femte(5:e) i månaden. Om avgiften ej betalas i rätt tid, kan dröjsmålsränta påföras från förfallodagen till dess betalning skett.

Fonder och Avsättningar

§ 14

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- * Fond för inre underhåll av lägenhet
- * Reservfond
- * Dispositionsfond

Avsättning för bostadsrättsinnehavarens lägenhetsunderhåll skall göras årligen motsvarande ett belopp minst 1,5% av taxeringsvärdet på föreningens fastighet.

Avsättning till Reservfond skall göras med 10% av nettovinsten, till dess fonden uppgår till 5% av taxeringsvärdet på föreningens fastighet.

Den vinst/förlust som kan uppstå i föreningens verksamhet - efter avsättning till övriga fonder - skall balanseras i ny räkning eller föras till dispositionsfonden.

Upplösning

§ 15

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

Några praktiska råd och föreskrifter för medlemmarna i Brf Trehörningen

Vår förening är förhållandevis liten och för att saker och ting ska fungera utan att vi behöver ha en anställd vaktmästare, fordras att var och en av oss känner sitt ansvar och ställer upp efter behov. Några bestämda regler och anvisningar finns dock.

Städning

När det gäller renhållningen i trappuppgångarna, har vi den ordningen, att de i respektive uppgång boende, turas om att städa trappor och dylikt. Om någon inte kan ställa upp då det är hans/hennes tur, bör vederbörande byta med någon annan.

Om någon p g a handikapp eller annan skada inte anser sig kunna eller orka med denna syssla, bör detta omtalas för övriga ansvariga så saken kan ordnas på annat sätt.

När det gäller allmänna utrymmen, såsom tvättstugan och källaren där bl a gräsklipparna står etc så gör vi gemensam sak att se till att det hålls snyggt och rent. Vad tvättstugan beträffar – med tillhörande tork- och mangelrum - så skall var och en som använder dessa utrymmen se till att såväl lokalerna som maskinerna / apparaturen är rengjorda och avtorkade. Om fel uppstått, anmäl detta! Kort sagt – lämna tvättstugan i det skick du själv önskar finna den i! Det kan även sägas om den övriga städningen.

Övrig inre skötsel

Skötseln av pannrum och värmeanläggningar handhas av särskild utsedd person, liksom de elektriska funktionerna utanför lägenheterna. Om fel uppstår, bör därför den ansvarige kontaktas, som får avgöra om lämplig åtgärd. Regeln "ju fler kockar, ju sämre soppa" bör tas i beaktande – däremot kan det vara bra om flera blir kunniga på området så inte allt är beroende av en enda person.

Yttre skötsel

Beträffande gräsklippning är en person utsedd att sköter detta. Med att klippa häck vid de olika fastigheterna, kratta grusgångar, snöröjning etc måste alla hjälpas åt. För övrigt får och bör var och en ha lite öga för vad som bör göras och efter förmåga åtgärda detta.

Övrigt

Till de personer som parkerar bilen utanför fastigheterna, för längre eller kortare tid, vädjar vi till att ställa bilen utanför grusbeltat område, med andra ord ute på vägbanan, den asfalterade delen av området. Klagomål har kommit på att bilavgaser (koloxid) strömmar in via fönstren, då man startar bilarna alldeles intill husväggarna. Har du tillfälliga skäl, t ex vid flyttning, av- och inlastning etc är det annorlunda. Låt inte heller motorn stå på i onödan då du har ärende in.

Vi vädjar även till alla – tänk på att inte ha för hög volym på när du spelar musik. Tänk på att din granne kanske inte har samma musiksmak som du, kanske är trött eller sjuk och vill sova!! **Vi måste ta hänsyn till varandra. Efter klockan 22.00 bör man absolut skruva ner volymen!**

Sammanfattningsvis kan sägas att vi sköter så mycket vi kan själva, såväl det regelbundet återkommande, som de mera sporadiskt påkomna sysslorna – detta för att slippa ha en anställd vaktmästare och städerska, vilket, som alla förstår, skulle avsevärt öka hyreskostnaderna för oss.

VVS-arbeten och elektriska installationer/reparationer måste vi av förklarliga skäl överlåta till auktoriserade firmor, liksom eventuella andra och större entreprenadarbeten.

Det gäller sedan att var och en håller sin lägenhet i gott skick och sköter underhållet av denna på bästa sätt. För detta ändamål sätts en viss del av hyran in på en särskild reparations- och reservfond, som är till för att användas vid t ex ommålning och tapetsering, utbyte av sanitär utrusning etc.

Om ytterligare frågor och funderingar uppkommer, så vänd dig till föreningens ordförande, vice värd eller någon annan person som är villig att hjälpa dig och att svara på frågor om det som rör sig om föreningens intressen.

För de större ärendena och frågorna hålls årsmöte en gång per år, dit varje medlem är välkommen och i möjligaste mån bör närvara.

Dessa regler är inte hårddragna, och är inte till för att göra det svårt – tvärtom önskar vi att vissa regler och förordningar skall göra det både bättre, lättare och trivsammare för oss alla! Det måste vara roligare att bo där det fungerar som det ska, eller hur? Vare sig det nu är en anställd vaktmästare som ser till detta eller man gör det själv. Här har vi valt att fixa det själva – du är väl med!?

Styrelsen