

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen TRIO

## 1 Föreningen

### 1.1 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning upplåta lägenheter åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

### 1.2 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Lunds kommun. Firma: Tärnan 5 Måsvägen 6A och B. Organisationsnummer: 745000-0372.

### 1.3 Medlemskap

En medlems rätt i föreningen kallas bostadsrätt. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Medlemskap beviljas endast till innehavare av bostadsrätten som permanent ska bosätta sig i fastigheten.

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen till styrelsen tillsammans med kopia på köpeavtalet. Juridisk person får inte inträde i föreningen. Styrelsen avgör inom en månad frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Medlemsförteckning ska föras och innehålla uppgift om namn och den bostadsrättslägenhet som vederbörande medlem innehar.

Medlem ska följa regler och beslut samt aktivt delta i skötsel av fastighet och tomt.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge denne innehar bostadsrätt.

### 1.4 Förverkande av bostadsrätt

Medlems bostadsrätt anses förverkad vid:

- Dröjsmål med avgifter
- Olovlig upplåtelse i andra hand
- Lägenheten används för annat ändamål än boende
- Spridning av ohyra
- Vanvård, störningar och liknande
- Vägrat tillträde när föreningen har rätt till tillträde
- Lägenheten används till brottslig verksamhet

### 1.5 Försäkring

Föreningen är skyldig att försäkra fastigheten till fullvärde.

### 1.6 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska kvarvarande tillgångar fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

## 2 Årsmöte och Föreningsstämma

### 2.1 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före maj månad ska förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning lämnas till revisorerna.

### 2.2 Årsmöte

Styrelsen kallar till årsmöte före maj månads utgång. Kallelsen ska innehålla uppgift om ärenden och sprids skriftligen till alla hushåll tidigast sex veckor och senast fyra veckor före mötet. Följande punkter ska behandlas vid årsmötet:

1. Val av mötets ordförande och sekreterare.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av två medlemmar att jämte ordföranden justera protokollet.
4. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
5. Fastställande av dagordning.
6. Genomgång av styrelsens årsredovisning och revisorernas berättelse.
7. Fastställande av resultat- och balansräkning.
8. Ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
9. Val av styrelseledamöter.
10. Val av revisorer.
11. Val av valberedning.
12. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt nedan.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat på årsmöte ska skriftligen begära detta hos styrelsen senast en månad före årsmötet.

### 2.3 Föreningsstämma

Styrelsen kallar till extra möte, föreningsstämma, om så är påkallat. Kallelsen ska innehålla uppgifter om de ärenden som ska hanteras och sprids skriftligen till alla hushåll tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

### 2.4 Medlems röst

Vid årsmöte/föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar medlem flera bostadsrätter har medlemmen en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

Medlems röst utövas personligen eller via den person som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med fullmakt.

Majoritetsbeslut gäller.

### 2.5 Protokoll från årsmöte/föreningsstämma

Protokoll från årsmöte/föreningsstämma förmedlas till medlemmarna inom en månad efter mötet.

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen TRIO

## 3 Styrelse

### 3.1 Antal ledamöter

Lägst tre, högst fem ordinarie ledamöter och lägst noll, högst fem suppleanter väljs av årsmötet, för ett eller två år.

Till styrelseledamot kan endast medlem väljas.

Styrelsen konstituerar sig själv.

### 3.2 Styrelsebeslut

Styrelsen är beslutsför när minst tre ordinarie ledamöter är närvarande. Majoritetsbeslut gäller.

### 3.3 Rättigheter och skyldigheter

Styrelsen utser tre styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning av föreningens fastighet eller tomt.

Styrelsen får inte utan årsmöte/föreningsstämmans bemyndigande avyttra, riva eller väsentligt bygga om fastigheten eller tomt.

Firmatecknare får lämna pantbrev som säkerhet för medlems lån avseende bostadsrätten. Bostadsrättsinnehavaren ska i dessa fall lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen.

### 3.4 Arbetssätt

Styrelsen sammankallas av ordföranden med överenskommen mötesfrekvens.

Kallelse förmedlas minst en vecka före mötet, så att alla medlemmar har möjlighet att inkomma med kommentarer.

Protokoll från styrelsemötet skrivs av sekreteraren och justeras av ordföranden. Protokollet förmedlas till medlemmarna inom två veckor efter mötet.

För alla kostnader som överstiger en summa fastställd av styrelsen ska antingen anbudsförfrågan genomföras eller kostnadsförslag inhämtas.

Enskild medlem får inte beställa arbete i den egna bostadsrättslägenheten som ska bekostas av föreningen, utan styrelsens tillstånd eller av styrelsen utsedd kontaktperson.

## 4 Förvaltare

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation.

## 5 Revisorer

### 5.1 Antal revisorer

Två revisorer och minst en suppleant väljs för ett år.

Till revisor kan medlem väljas.

### 5.2 Arbetssätt

Revisorerna ska få årsredovisningen senast sex veckor före årsmötet och revisionsberättelsen vara klar tre veckor före stämman.

Om revisorerna gjort särskilda anmärkningar i revisionsberättelsen ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring avseende dessa till årsmötet.

## 6 Valberedning

### 6.1 Antal deltagare

Två ordinarie och minst en suppleant väljs till valberedning för ett år.

### 6.2 Arbetssätt

Minst en månad före årsmöte ska valberedningen kontakta föreningens medlemmar för att ta fram förslag på styrelse och revisorer. Valberedningen ska i förslaget beakta möjligheten att täcka samtliga styrelseposter samt att det finns kontinuitet i styrelsen.

## 7 Information

Information förmedlas skriftligen till medlemmarna. Kallelser och mötesanteckningar sprids digitalt per e-post. Medlem som önskar analog information ska meddela styrelsen.

## 8 Årsavgift

Årsavgift för bostadsrättslägenheter och hyresgarage fastställs av styrelsen.

Årsavgiften för en bostadsrättslägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal bär sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning i fonder.

I årsavgiften ingår de kostnader som fastställts av styrelsen t ex kostnader för värme, vatten, renhållning och kabel-TV.

Månadsavgiften som är ca 1/12 av årsavgiften ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Om inte månadsavgiften betalas i tid, sker påminnelse via föreningens förvaltare.

## 9 Fonder

I föreningen finns följande fonder:  
- Dispositionsfond.

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen TRIO

## 10 Underhåll

### 10.1 Styrelsens ansvar

Styrelsen upprättar en underhållsplan och budget som underlag för beslut om årsavgiftens storlek. Styrelsen ska säkerställa behövliga medel för att trygga underhåll av fastigheten.

### 10.2 Medlems ansvar

Medlem är skyldig att på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten, med tillhörande utrymmen i gott skick. (se sid.4)

För reparationer/åtgärder på grund av brand- och/eller vattenledningsskada eller angrepp av ohyra svarar bostadsrättshavare om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som ingår i, eller har besökt hushållet.

## 11 Tillträde till lägenheterna

### 11.1 Nycklar

Styrelsen utser nyckelansvarig som innehar huvudnyckel och register över samtliga nycklar.

Borttappad nyckel eller beställning av extra nyckel anmäls till nyckelansvarig. Medlem betalar för nytt lås/ny nyckel och nyckelansvarig förmedlar kontakt med låssmed.

Medlem har inte rätt att installera extra lås.

### 11.2 Tillsyn

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.

Skriftlig information om tillsyn ska förmedlas till medlemmarna.

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

## 12 Förändring i bostadsrättslägenheten

Medlem får inte utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme (inkl. radiator), vatten, ventilation, inglasning av balkong, uppsättning av antennenordning på balkong eller fasad eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Medlem är skyldig att kontrollera att elarbetet utförs av person med rätt behörighet. Intyg efter genomfört arbete ska lämnas till styrelsen.

## 13 Andrahandsuthyrning

Den medlem som önskar hyra ut sin lägenhet i andra hand, ska skriftligen ansöka om detta till föreningens styrelse. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Uthyrning godkänns i perioder om sex månader. Ny ansökan ska ske inför varje period. Styrelsen ska få kopia på hyresavtalet.

Medlemmen svarar gentemot föreningen för sin hyresgäst och ansvarar för att hyresgästen blir informerad om, och följer gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser.

Upplåtelseavgift kan tas ut vid andrahandsuthyrning.

## 14 Försäljning

Medlem ska informera styrelsen inför försäljning.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift ska tas ut av köparen.

## 15 Stadgeändring

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade vid årsmöte/föreningsstämma är överens.

Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande årsmöten/föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering. Ändringen träder inte i kraft förrän registreringen har skett.

## 16 Övrigt

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

**Gränsdragningslista:  
föreningens respektive medlemmens underhållsskyldighet**

	<b>Föreningen</b>	<b>Medlem</b> Generellt – till styrelsen rapportera fel/brister.
Väggar Golv Tak	Bärande konstruktioner och gemensamma utrymmen	Lägenhetens ytskikt som fuktspärr och puts
Dörrar	Gemensamma utrymmen och lägenheternas ytterdörr	Innerdörrar
Inredning	Gemensamma utrymmen	Lägenheten
Eldstad/Skorsten	Sotning och annat underhåll	Allmän skötsel
Radiatorer	Alla radiatorer	Handdukstorkar respektive vattenburet värmegolv. Radiator får målas.
Fönster och balkongdörr	Utsidan av yttre fönsterbåge och utsidan av yttre fönsterkarm. Yttre fönsterglas.	Inre fönsterbåge, inre fönsterkarm samt insidan av yttre fönsterbåge och insidan av yttre fönsterkarm. Inre fönsterglas.
Balkong	Målning av tak	Golv och balkongfrontens insida får målas.
El	Ledning fram till lägenheten.	Lägenhetens elinstallationer inkl. säkringsskåp
Vatten/avlopp	Ledning fram till lägenheten.	Golvbrunn, stickledningar, armaturer
Självdrag och ventilation	Förutsättningar för självdrag.	Självdragssystemet ska upprätthållas: Insugsventiler i yttervägg och utsugsventiler mot inre kanaler ska hållas öppna. Frikopplad kolfilterfläkt tillåts, men anslutning av fläkt till utsugsventil(kanal) bör undvikas. Ev. störande matos från grannar ska anmälas till styrelsen. Tilluftsventil typ den spaltventil som finns i sovrummen får installeras under fönster som vetter mot balkongen.
Bredband	Ledning fram till lägenheten.	Dosor/Ledningar i lägenheten.
Kabel-TV	Ledning fram till lägenheten.	Dosor/Ledningar i lägenheten.
Lås/Nycklar	Gemensamma utrymmen och lägenhetens ytterdörr.	Se stadgar § 11. Har rätt att installera lås på balkongdörr.