Stadgar för BostadsrättsföreningenTrunahög.

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Trunahög. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för fritids- eller permanentboende eller som lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Borrby, Simrishamns kommun.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §
När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen. Styrelsen får bestämma att ansökan ska ske skriftligen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövning har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

3 §
Medlemskap i föreningen ska beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.
En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

Registrerades av Bolagsverket 2018-11-05

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §
Insats, årsavgift och i förekommande fall överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen.
Föreningens löpande kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften skall erläggas förskottsvis med 1/12 senast den sista vardagen i månaden.
Det åligger varje bostadsrättshavare att själv teckna avtal om, och bekosta, leverans av hushållström.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgift till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelsen om pantsättning. Avgiften för en andrahandsupplåtelse får för en lägenhet uppgå till högst 10 % av det prisbasbelopp som gäller. Om lägenheten upplåts under del av år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av upplåtaren.
Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Detta gäller även parkeringsplatser, förråd eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen. Allt som bostadsrättshavare tillfört lägenhet svarar bostadsrättshavaren för.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat.

- till ytterdörr, inklusive karm, hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning/behandling av ytterdörrens yttersida samt synlig karm och foder i trappuppgång
- icke bärande innerväggar samt ytbeklädnad på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och stuckatur
- innerdörrar och till dörr hörande beslag och handtag
- målning av radiatorer och underhåll och reparation av värmereglage med termostat
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp med utgående elledningar in till och i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer, brandvarnare
- all målning av fönster och balkongdörrar, dvs av inner- och mellansidor av fönstret/dörren, bågar och karmar, förutom utvändig målning
- glas i fönster och balkongdörr och till fönster och balkongdörr hörande beslag och handtag
- renhållning och snöskottning samt underhåll och målning av balkonggolv samt insida av balkongräcke/skydd.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i toalettrum svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- synliga ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- ventilationsdon

- synliga ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för annat underhåll än målning av synliga delar av ledningar för avlopp, värme, och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna. Detsamma gäller för ventilationskanaler.
För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.
Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.
Hör till lägenheten förråd, parkeringsplats eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

6 §
Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

7 §
Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

8 §
Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

9 §
Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentliga förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtalig skada eller olägenhet för föreningen.
Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.
Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintlig

ledning för bland annat avlopp, värme eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

SUNDHET ORDNING OCH GOTT SKICK

10 §
Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den 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. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

11 §
Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.
Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

12 §
En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.
Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.
Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE

13 §
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten, parkeringsplats eller andra utrymmen för något annat

ändamål än det avsedda.

14 §
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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 fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skicks inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket 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.

15 §
Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

16 §
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till

avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

17 §
Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, 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 sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

18 §
Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två perioder. Med period menas tiden från ordinarie föreningsstämma till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan väljas om. Föreningsstämman väljer en av styrelseledamöterna till ordförande. Styrelsen utser i övrigt inom sig nödvändiga funktioner.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

19 §
Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

20 §
Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21 §
Styrelsen eller firmatecknare får inte utan

föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

22 §
Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

23 §
Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning bestående av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

24 §
Föreningsstämma skall välja minst en revisor och får även välja en suppleant.

Revisorer väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen.

25 §
Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämma.

26 §
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängligt för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämma.

FÖRENINGSSTÄMMA

27 §
Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

28 §
Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

29 §
Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till detta eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigande skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

30 §
På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden
14. Beslut angående antalet styrelseledamöter, när så är aktuellt
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt val av ordförande, när så är aktuellt
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

31 §
Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom personlig

kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post. Kallelse genom brev med posten eller via e-post skall dock alltid avsändas till bostadsrättshavare, med känd post- eller e-postadress, som inte är permanent boende i fastigheten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås i fastighetens portuppgångar och/eller skickas ut som brev eller via e-post.

32 §
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

33 §
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, god man, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.
Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående, god man eller annan medlem får vara biträde.

34 §
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.
För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

36 §
Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

37 §
Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet

eller genom utdelning.

UNDERHÅLLSPLAN MM

38 §

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhåll av föreningens hus.

FONDER

39 §
Inom föreningen skall bildas fond för det underhåll av föreningens fastighet för vilken föreningen ska svara. Till underhållsfonden ska avsättning ske så länge den inte uppgår till minst 100.000 kr. Därutöver skall avsättning göras enligt underhållsplanen. Vidare skall finnas en dispositionsfond till vilken eventuellt överskott skall avsättas.

VINST

40 §
Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

41 §
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

ÖVRIGT

42 §
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar vilka innebär ändring av föreningens stadgar som antogs den 1 februari 1945 har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 14 april 2009 samt vid extra föreningsstämma den 28 juli 2009.

Per Mårtensson Inger Landgren

Ordförande Sekreterare

24 § har ändrats genom beslut på ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2013 och den 12 juni 2014.

Lars-Ove Olsson

Sekreterare

3, 4, 18, 23, 25, 26 och 31 §§ har ändrats genom beslut på extra föreningsstämma den 25 februari 2018 och ordinarie föreningsstämma 19 maj 2018.

Lars-Ove Olsson

Sekreterare