

2016042806155

STADGAR
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Ingareds Herrgård 2

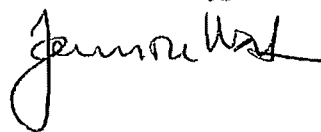
Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande stämma den 19:e april 2016.


.....
Lars Haldorson


.....
Ulrika Davidsson


.....
Anders Johansson

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Innehåll

§1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE	4
§2 MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE.....	4
§3 MEDLEMSKAPSPRÖVNING	4
§4 BOSÄTTNINGSKRAV.....	4
§5 ANDELSÄGANDE.....	5
§6 INSATS, ÅRSavgift OCH UPPLÅTELSEAVTAL	5
§7 ÅRSavgiftens BERÄKNING	5
§8 ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT.....	5
§9 DRÖJSMÅL MED BETALNING	5
§10 FÖRENINGSSTÄMMA.....	5
§11 MOTIONER.....	5
§12 EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA.....	6
§13 DAGORDNING.....	6
§14 KALLELSE	6
§15 RÖSTRÄTT	6
§16 OMBUD OCH BITRÄDE	7
§17 RÖSTNING	7
§18 JÄV	7
§19 ÖVER- OCH UNDERSKOTT.....	7
§20 VALBEREDNING	7
§21 STÄMMANS PROTOKOLL	7
§22 STYRELSENS SAMMANSÄTTNING	8
§23 KONSTITUERING.....	8
§24 STYRELSENS PROTOKOLL	8
§25 BESLUTFÖRHET OCH RÖSTNING.....	8
§26 BESLUT I VISSA FRÅGOR.....	8
§27 FIRMATECKNING.....	8
§28 STYRELSENS ÅLIGGANDEN.....	9
§29 UTDRAK UR LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
§30 RÄKENSKAPSÅR.....	9
§31 REVISORERNAS SAMMANSÄTTNING.....	9
§32 AVGIVANDE AV REVISIONSBERÄTTELSE	9
§33 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR.....	9
§34 YTTERLIGARE INSTALLATIONER	10
§35 BRAND- OCH VATTENLEDNINGSSKADOR.....	10
§36 KOMPLEMENT	10

§37 FELANMÄLAN	11
§38 GEMENSAM UPPRUSTNING	11
§39 VANVÅRD.....	11
§40 TILLBYGGNAD	11
§41 OMBYGGNAD	11
§42 ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN.....	11
§43 SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK.....	11
§44 TILLTRÄDESRÄTT	12
§45 ANDRAHANDSUTHYRNING	12
§46 INNEBOENDE.....	12
§47 FÖRVERKANDEGRUNDER.....	12
§48 HINDER FÖR FÖRVERKANDE	13
§49 ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING	13
§50 TVÅNGSFÖRSÄLJNING.....	13
§51 MEDDELANDEN	13
§52 FRAMTIDA UNDERHÅLL.....	13
§53 UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM.....	13
§54 TOLKNING	13
§55 STADGEÄNDRING.....	14

2016042806158

§1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ingareds Herrgård 2.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja bostadsrätten som upplåtelseform. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

§2 MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen är skyldig att senast tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in i föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ut föreningen, om inte styrelsen medger att hen får stå kvar som medlem.

§3 MEDLEMSKAPSPRÖVNING

Medlemskap kan 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.

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 övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

Överlåtelse av bostadsrättslägenhet får dock ske till exploatören vad avser de bostadsrätter denne utfäst sig att förvärva.

§4 BOSÄTTNINGSKRAV

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§5 ANDELSÄGANDE

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 sambolagen tillämpas.

§6 INSATS, ÅRSavgIFT OCH UPPLÅTELSEavgIFT

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

§7 ÅRSavgIFTENS BERÄKNING

Föreningens löpande utgifter finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Årsavgifter skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutat annat.

§8 ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAvgIFT

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppnå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

§9 DRÖJSMÅL MED BETALNING

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på de obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordning om ersättning för inkassokostnader mm.

§10 FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

§11 MOTIONER

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

§12 EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

§13 DAGORDNING

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt 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 styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelsen och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

Vid extra föreningsstämma skall utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilket stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen.

§14 KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

§15 RÖSTRÄTT

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast en medlem som erlagt hela sin insats och i övrigt har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§16 OMBUD OCH BITRÄDE

En medlems får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Ombud och biträde får endast vara:

- Annan medlem
- Medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- Förälder
- Syskon
- Barn
- Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus

§17 RÖSTNING

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en angiven röst.

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.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vi personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§18 JÄV

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. Talan mot sig själv
2. Befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. Talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har väsentligt intresse som kan strida mot föreningens

§19 ÖVER- OCH UNDERSKOTT

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§20 VALBEREDNING

Vid ordinarie föreningsstämma skall valberedningen utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode. En ledamot utses till sammankallande.

§21 STÄMMANS PROTOKOLL

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmanans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet
2. Att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. Att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Det justerade protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

§22 STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

§23 KONSTITUERING

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

§24 STYRELSENS PROTOKOLL

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer om inte styrelsen beslutar annat.

§25 BESLUTFÖRHET OCH RÖSTNING

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 krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestäms av föreningsstämman eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

§26 BESLUT I VISSA FRÅGOR

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av det röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§27 FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två av styrelsen utsedda ledamöter i förening.

§28 STYRELSENS ÅLIGGANDEN

Bland annat åligger det styrelsen:

- Att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- Att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- Att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- Att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- Att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

§29 UTDRAK UR LÄGENHETSFÖRTECKNING

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

§30 RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§31 REVISORERNAS SAMMANSÄTTNING

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorererna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

§32 AVGIVANDE AV REVISIONSBERÄTTELSE

Revisorererna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

§33 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- Icke bärande väggar
- Glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt alla målning förutom utvändigt målning och kittning
- Till ytterdörr/tamburdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar (beställes via styrelsen); bostadsrättshavare svarar för all

målning med undantag för målning av ytterdörrens/tamburdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong-eller altandörr

- Innerdörrar och säkerhetsgrindar
- Lister, foder och stuckaturer
- Vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- Ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- Undercentraler (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv- data med mer) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer. OBS! För utförande av elarbeten krävs erforderlig behörighet.
- Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- Brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- Inredning och belysningsarmaturer
- Vitvaror och sanitetsporlin
- Golvbrunn med tillhörande klämring
- Rensning av golvbrunn och vattenlås
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler
- Ventilationsfläkt
- Elektrisk handdukstork

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

- Vitvaror
- Köksfläkt
- Rensning av vattenlås
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning

§34 YTTERLIGARE INSTALLATIONER

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

§35 BRAND- OCH VATTENLEDNINGSSKADOR

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§36 KOMPLEMENT

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

§37 FELANMÄLAN

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

§38 GEMENSAM UPPRUSTNING

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§39 VANVÅRD

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.

§40 ÖVRIGA ANORDNINGAR

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera.

§41 FÖRÄNDRING I LÄGENHET

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

§42 ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

§43 SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt att rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

§44 TILLTRÄDESRÄTT

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.

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

§45 ANDRAHANDSUTHYRNING

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

§46 INNEBOENDE

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

§47 FÖRVERKANDEGRUNDER

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning ibland annat följande fall:

1. Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, årsavgift, upplåtelseavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
2. Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. Lägenhetens användning för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. 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 ohyra sprids i huset
6. Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelse mot ersättning

§48 HINDER FÖR FÖRVERKANDE

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§49 ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING

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

§50 TVÅNGSFÖRSÄLJNING

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälgas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

§51 MEDDELANDEN

Meddelanden delges, på av stämman beslutat sätt, genom något eller några av nedanstående alternativ:

1. Anslag i föreningens hus
2. Hemsida
3. E-post
4. Utdelning

§52 FRAMTIDA UNDERHÅLL

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

§53 UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

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

Om föreningens upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser.

§54 TOLKNING

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan utfärda ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

§55 STADGEÄNDRING

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid konstituerande stämma.

TRIVSEL- OCH ORDNINGSGREGLER**för Bostadsrättsföreningen Ingareds Herrgård 2**

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler!

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar!

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i bostadsrätten.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarligaste fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Förseelser som är av lite betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

1. Om allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt informationsblad i Boendepärmen.

2. Om säkerhet

a) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

b) Var försiktig med eld.

c) Din bostadsrätt skall vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.

d) Vid förlust av nycklar. Polisanmäl stöld av nycklar. Tänk på att förlorad nyckel kan ge tillgång till din bostadsrätt. Byte av lås förhindrar detta. För tillverkning av ersättningsnycklar samt byte av lås beställes via styrelsen.

3. Altaner och uteplatser

Altaner/uteplatser får inte användas för permanent förvaring av diverse saker som inte hör till normal altan-/uteplatsmöblering.

Se till att altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

För Brf Ingareds Herrgård 2 gäller markisväv typ xx som levereras bl.a. av xx, tel xxx-xxx eller xxx.

För inglasning av altan/uteplats krävs tillstånd av föreningen samt bygglov. För det fall inglasning skall genomföras skall utformningen och utseende av inglasningen vara densamma för Brf Ingareds Herrgård 1, Brf Ingareds Herrgård 2 samt Brf Ingareds Herrgård 3.

Kostnader för bygglov, uppförande, skötsel och underhåll samt ev. följdskador tillfaller bostadsrättshavaren.

4. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom området på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

5. Cyklar, mopeder

Cyklar och mopeder ska förvaras i respektive förråd eller i cykelställ och får inte placeras så att de hindrar framkomligheten inom området.

6. Utvändig mark

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.

Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

7. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

Använd kärlen för olika avfallsprodukter. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn. Av hänsyn till allas trivsel, försök hålla rent och snyggt. Plocka upp efter Dig om Du tappar något.

Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till kommunens miljöstation.

Kartonger, glödlampor, batterier, övrigt emballage, färgburkar och andra kemiska produkter ska lämnas på kommunens miljöstationer.

8. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad.

9. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar på fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning.

10. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse av styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från bostadsrätten.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22 på kvällen till kl 06.30 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid.

2016042806172 Om Du skall ha fest och tror att festen kommer bli högljudd, informera då gärna Dina grannar i god tid före festen. Tänk särskilt på ljudnivån om Du har öppna fönster eller altandörrar.

11. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra bostadsrätten.

12. Underhåll, uteplats m m

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla bostadsrätten.

Du ansvarar endast för underhåll av bostadsrättens inre delar. Föreningen svarar för det yttre underhållet. Vad som ingår i bostadsrätten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Om något går sönder måste Du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över bostadsrättens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. En särskild bostadsrättsförsäkring, bostadsrättstillägg, kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

Du svarar även för att trädgården runt huset och altanen/uteplatsen hålls i god ordning.

13. Förändringar i bostadsrätten

Mindre förändringar får göras i bostadsrätten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket.

Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas byggnämnden för att utföra vissa byggnationer i bostadsrätten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbete.

Även om Din bostadsrätt är ett radhus med egen ingång och trädgård tillhör både huset och trädgården föreningen. Du har därför inte rätt att göra förändringar av husets yttre eller av trädgården utan att ha tillstånd av styrelsen. Förändringar av staket, trädäck och andra liknande fasta installationer kräver styrelsens samtycke. Du kan annars behöva att på egen bekostnad ta bort det Du har byggt.

14. Bilkörning, parkering

Inom området får trafik bara förekomma i samband med in- och urlastning framför bostad samt till och från parkeringsplats. Parkering är i övrigt inte tillåten inom området.

Respektera gästparkeringsplatserna och deras ändamål. Inom området gäller

2016042806173 hastighetsbegränsning. Se upp för lekande barn!

15. Om Du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din bostadsrätt också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap.

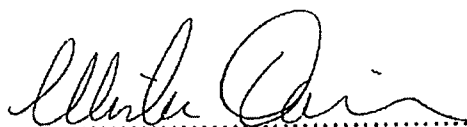
Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

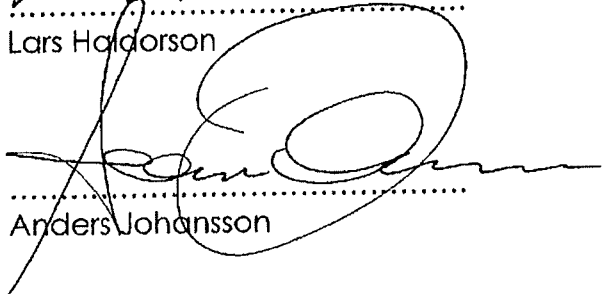
Lämna gärna dessa ordningsregler till den som övertar Din bostadsrätt!

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande Trivsel- och ordningsregler blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande stämma den 19:e april 2016.


.....
Lars Haldorson


.....
Ulrika Davidsson


.....
Anders Johansson

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas;

