År 1983 den 28 februari blev nedan-
nämnda stadgar registrerade hos läns-
styrelsen i Skaraborgs län, betygar
Mariestad i länsstyrelsen som ovan

Lilly Tordby

Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Törebodagården,
Töreboda

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande sammanträde den 24 november 19 82.

Länsstyrelsens godkännande.

1983-01-17

Lagfart Bf Törebodagården 11-37.

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen
Törebodagården, Töreboda

2 §

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Töreboda kommun

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före
april månads utgång. Jfr 17 §

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12

AKTIEBOLAGET BOSTADSGARANTI

Medlemskap

6 §

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 52 § bostadsrättslagen.

7 §

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Avgifter

8 §

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, rening eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av årsvinst

9 §

Avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0.3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

10 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att en av styrelseledamöterna och en av suppleanterna utses av kommunal myndighet skall dessa ingå i styrelsen till dess att tio år förflutit från lånets utbetalning. Kommunal ledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen.

Under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts väljs en ledamot och en suppleant om styrelsen består av högst fyra ledamöter och två ledamöter och en suppleant om styrelsen består av fem ledamöter på föreningsstämma. Av de övriga representanterna utses en ledamot och en suppleant av kommunal myndighet då det krävs för erhållande av statligt bostadslån och resterande ledamöter av AB Bostadsgaranti.

Under tiden från och med den föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts väljs samtliga ledamöter med undantag av den kommunala representanten av föreningsstämman.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

12 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

13 §

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

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

14 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

15 §

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16 §

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att revisor och en suppleant utses av kommunal myndighet skall dessa årligen utses till dess att tio år förflutit från lånets utbetalning.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall angiva de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen skall uppsättas och det skriftliga kallelserna avsändas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

18 §

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
b) Val av ordförande vid stämman.
c) Val av justeringsmän.
d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
f) Föredragning av revisorernas berättelse.
g) Fastställande av balansräkningen.
h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
j) Fråga om arvoden.
k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
l) Val av revisor och suppleant.
m) Övriga anmälda ärenden.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 §

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall — bland andra fråga om ändring av dessa stadgar — där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 60—62 §§ i bostadsrättslagen.

Beslut av föreningsstämma under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts måste godkännas av AB Bostadsgaranti för att äga giltighet.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

24 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar.

25 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

26 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

29 §

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt 28 § tredje stycket.

Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenhet.

31 §

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

32 §

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

33 §

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

34 §

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

35 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med 31 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5—7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

36 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

37 §

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.

SUNDSTRÖMS

Brf Törebodagården

Allmänna riktlinjer för Brf Törebodagården.

Allmänt.

Föreningens bostadsrättsinnehavare har genom gemensam självförvaltning ansvar för:

- utvändiga städområden enligt skiss
- inre städområden enligt arbetslista
- gräsklippning enligt rullande schema
- flaggning enligt turordning

Städning

Föreningen har gemensamt dels en grundlig vår- och höststädning och dels en något "lättare" städdag under juni.
"Om någon bostadsrätt inte är representerad skall innehavaren betala en avgift till föreningen på för närvarande kr 75:- per timme som arbetet pågår"
150:-

Sopor

Bostadsrättsinnehavarna skall utföra sopsortering enligt följande:

- kartonger, glas, plastemballage och plåt skall lämnas till någon av sophämtarna utställd sopkontainrer (närmaste bakom Konsum)
- tidningar lämnas till vårt tidningsrum

Övrigt

Bostadsrättsinnehavare förutsättes deltaga i föreningens möten:

- dels föreningsmötet i december, då kommande års budget behandlas.
- dels föreningens årsmöte i mars, då bokslut behandlas och val förrättas.

Vidare förutsättes att bostadsrättsinnehavare däremellan tar del av styrelseprotokoll och utifrån behov och förutsättningar ställer sig till föreningens förfogande.

VÄLKOMMEN TILL TÖREBODAGÅRDEN

Vad är en bostadsrätt

Bostadsrätt är en evig nyttjanderätt till **en lägenhet** som är kopplad till medlemskap och andel i en bostadsrättsförening. Denna rätt representerar ett värde som kan säljas och köpas. Innehavaren av en bostadsrätt äger således inte lägenheten. Det gör föreningen, som äger hela fastigheten och därmed också lägenheterna. Vad innehavaren köper är **rätten att bo i en viss lägenhet** inom föreningen.

Den som skaffar sig en bostadsrätt ska vara medveten om att privatekonomin kommer att påverkas av föreningens ekonomi, som i sin tur påverkas av grannarnas åsikter och ekonomi.

Vad är en bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med syfte att till medlemmarna upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen skall vara registrerad och leds av en styrelse. Högsta beslutande organ är föreningsstämman.

Föreningens uppgifter

Bostadsrättsföreningen har bildats för att äga hus och bedriva fastighetsförvaltning i medlemmarnas intresse. Därav följer att en huvuduppgift blir att se till

- att bevara det kapital som lagts ned, så att det inte förstörs
- att husen hålls i gott skick
- att medel kommer in för att täcka utgifterna
- att i övrigt främja medlemmarnas gemensamma intressen

Bostadsrättshavarens skyldigheter

- ansvarar för lägenhetens underhåll och skick
- skyldig att rätta sig efter de särskilda regler som föreningen beslutar om
- medge tillträde till lägenheten för besiktning och underhåll
- betala de avgifter som föreningen beslutar om
- svara för allt inre underhåll av lägenheten

"Inre underhållsfond"

För löpande underhåll avsätts medel till en fond för varje lägenhet. Dessa medel får tas i anspråk för underhållsåtgärder, exempelvis för ommålning, tapetsering, golvbehandling, utbyte av hushållsmaskiner mm samt för reparationer efter skador. Underhåll där kostnaden totalt inte överstiger kr 500:-- betalas direkt av innehavaren.

Bostadsrättshavarens rättigheter

Generella regler

Föreningen har ett ansvar för husets och lägenhetens skick
Innehavaren kan hyra ut lägenheten i andra hand
Belåna lägenheten

Ändringar i lägenheten
En bostadsrättshavare har rätt att göra ändringar i sin lägenhet. En "väsentlig" ändring kräver emellertid medgivande från styrelsen. Inredning och maskiner i lägenheten som innehavaren bekostat själv, d.v.s. ej av fondmedel, ägs av innehavaren.

Överlåtelse

Ägarbyte av en lägenhet i en bostadsrättsförening sker genom "övergång av bostadsrätt". Termen innefattar köp, byte, gåva, arvskifte och bodelning. Sker övergång genom köp gäller köplagen. Ett köp av bostadsrätt blir inte definitivt förrän köparen har godkänts som medlem i föreningen av styrelsen.

"Brf TörebodaGården"

Vår bostadsrättsförening, TörebodaGården, omfattar 20 lägenheter med följande fördelning:

1.	4 –rumslägenheter	8 st	101,0 kvm
2.	3 –rumslägenheter	6 "	76,3 "
3.	2 –rumslägenheter	6 "	59,5 "

Vaktmästeri
Vår förening har valt att inte köpa tjänster utifrån eller att själva anställa vaktmästare för vissa typiska vaktmästartjänster utan dessa sysslor har i stället fördelats ut på lägenheterna enligt separata arbetslistor. För att detta ska fungera och uppfattas som rättvist är det av största vikt att de uppgifter som respektive lägenhet fått att sköta utförs på ett bra sätt.

Gräsklippning
Turordningen för gräsklippningen finns i förrådet. Till gräsklippningen hör också att kanter skall åtgärdas med trimmer.

Snöskottning
Det ankommer på **alla lägenheter** att deltaga vid snöskottning när sådant behov föreligger. Snöskottning på lördagar och söndagar bör helst inte påbörjas före kl. 09.00.

Städning av allmänna områden
Två gången per år samlas vi till gemensamma städdagar, dels på våren och dels på hösten. Uteblir någon lägenhet utgår en avgift med f.n. kr 150:-- per timme som städningen pågår. Dessemellan åligger det innehavarna att sköta sina tilldelade områden själva och hålla dessa i vårdat och fint skick

Hustomte
Vissa uppgifter har vi kommit överens med en "hustomte" på gården att utföra. Det gäller framförallt att sköta värmepannan och annan teknisk utrustning. Uppgifterna för hustomten kan variera beroende på vem som uppehåller uppdraget. I förrådet finns en lista med aktuella uppgifter för hustomten

En attraktiv bostadsrättsförening
En viktig gemensam uppgift för oss alla som bebor TörebodaGården är att skapa och upprätthålla ett attraktivt bostadsområde. Detta gör vi bäst genom att bry sig om varandra, samarbeta och utföra de ålagda uppgifterna på bästa möjliga sätt.

STYRELSEN