

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKEBO
PRIVAT, GRUNDAD 1941
TROLLEBERGSVÄGEN 32, 227 31 LUND

Organisationsnummer: 745000-1032

Stadgar för Bostadsrättsförening Ekebo 745000-1032
stadgar 2020

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Ekebo (745000-1032).

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Lunds kommun, Skåne län.

§ 4 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 6 Styrelse

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som är medlemmens maka, make eller sambo och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

§ 7 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses två revisorer av ordinarie föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämman.

§ 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari till 31 december.

§ 9 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämman. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämman hålls i april månad året efter räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämman ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och styrelsesuppleant

10. val av styrelseledamöter och styrelsesuppleant
11. val av revisorer
12. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

Önskar medlem ta upp annan fråga på stämman ska denna fråga vara styrelsen tillhanda senast tre dagar innan stämman.

§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 12 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 13 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre, vilket alltså faller på bostadsrättshavarens ansvar, räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- alla glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- lägenhetens elinstallationer
- avlopps- och vatteninstallationer inuti lägenheten

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, 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 ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Gällande radiatorerna i lägenheterna krävs styrelsens skriftliga tillåtelse för underhållsarbete som innebär nedmontering av radiatorerna i lägenheten. Införskaffas inte detta blir lägenhetsinnehavaren skyldig att ersätta eventuella skador som orsakas i fastigheten.

§ 14 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 15 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Vid större investeringar och renoveringar på mer än ett prisbasbelopp ansvarar styrelsen för att ta in minst två offerter. Överstiger beloppet tre prisbasbelopp skall minst tre offerter tas in av styrelsen.

§ 16 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 17 Upplösning av föreningen

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

§ 18 Ordningsregler

Brf Ekebos ordningsregler ska följas av samtliga medlemmar och deras eventuella inneboende, andrahandshyresgäster och gäster.

§ 19 Andrahandsuthyrning

Huvudregeln i bostadsrättslagen (1991:614) är att en bostadsrättsinnehavare eller ägare av lokal inte får upplåta sin lägenhet eller lokal i andra hand utan föreningens skriftliga samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Om föreningen inte ger sitt samtycke, kan bostadsrättsinnehavaren ansöka om att få hyresnämndens tillstånd till upplåtelsen. Ett avslag från styrelsen ska motiveras.

En ansökan ska lämnas in av medlem/ ägare och godkännas innan hyresgästen flyttar in. Ansökningsblankett finns anslagen på föreningens informationstavla i källaren eller tillhandahålls av styrelsen. Hyr bostadsrättsinnehavaren ut sin lägenhet i andra hand utan skriftligt medgivande från styrelsen riskerar bostadsrätten förverkas enligt Bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap. 18§ 2p.

För godkännande av andrahandsuthyrning krävs att medlemmen/ägaren ska ha utfört sina åtaganden gentemot föreningen, t.ex. reglerat sina ekonomiska åtaganden.

Medlemmen/ ägaren är ansvarig för sin bostadsrätt under hela uthyrningsperioden. Det vill säga att han/hon är ansvarig för ekonomiska åtaganden och att information från styrelsen når hyresgästen.

Ansökan gäller endast för den person som den är skriven för. Om medlemmen/ ägaren avser byta eller ändra hyresgäst måste en ny ansökan lämnas in.

Medlemmen/ ägaren ska vid ansökan om andrahandsuthyrning bifoga en kreditupplysning på hyresgästen.

Medlemmen/ ägaren ska ha giltigt skäl till uthyrning som t.ex. utlandsstudier, samboprövning, militärtjänstgöring, arbete på annan ort med mera. Bevis kan komma att krävas.

Lägenheten får maximalt hyras ut 12 månader åt gången. Vid önskan om förlängning av uthyrningsperioden ska en ny ansökan lämnas in innan föregående uthyrningsperiod löpt ut. Den totala uthyrningsperioden kan maximalt vara 36 månader. Särskild prövning om utökad förlängning kan komma att genomföras om särskilda skäl föreligger.

Att ha inneboende hos sig är inte att anse som upplåtelse i andra hand och kräver inget tillstånd av styrelsen. För att det ska räknas som att ha en inneboende krävs det att ägaren själv bor i lägenheten. Det kan vara bra att informera styrelsen om att det finns en inneboende.

Styrelsen får lov att ta ut en avgift av den medlem som hyr ut i andra hand. Avgiften får inte överstiga 10% av prisbasbeloppet per år och lägenhet. En avgift kan tas ut för att det ligger i

föreningens intresse att så många som möjligt av bostadsrättsinnehavarna verkligen bor i sina lägenheter och är aktiva och ansvarstagande medlemmar i föreningen. Det är tillsammans som vi hjälps åt att skapa en väl fungerande bostadsrättsförening. Ett medlemskap medför därför ett ansvar att sköta och driva den fastighet som vi gemensamt äger. En uthyrning i andra hand medför även merarbete för styrelsen och ökade administrativa kostnader.

Övergångsregel: När redan existerande andrahandsuthyrningar löper ut tillämpas eventuellt förnyande eller förlängning enligt tidsangivelse ovan.

§ 20 Tvister

Uppkommer en tvist mellan medlemmar angående frågor rörande föreningen och dess egendom och intressen, är medlemmarna skyldiga att informera styrelsen om detta, och att delta i samtal med styrelsen.

Kvarstår problemet ska tvisten handläggas i ett skiljeförfarande i enlighet med Lagen om skiljeförfarande (1999:116).

§ 21 Lokalen

Vid förvärv av affärslokal kommer medlemskap endast godkännas om föreningen anser att det inte finns någon risk för att de andra medlemmarna störs. Verksamhet som av föreningen ses som störande är:

- Öppettider utöver 08.00-20.00
- Verksamhet som medför lukt.
- Verksamhet som medför ljud högre än vad som anses normalt i en bostadsrättsförening.

Vid varje tillfälle kommer föreningen att titta på ansökan och bedöma om det finns risk för störning.

Att omvandla lokalen till bostad godkänns av föreningen.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller beslut på föreningsstämma och styrelsebeslut i den mån de inte regleras i lag. Dessutom gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.