

# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Ekmansgården  
organisationsnummer 745000-0604

Förutom av dessa stadgar regleras föreningens verksamhet i Bostadsrättslagen (1991:614) och i Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

|                                                   |          |
|---------------------------------------------------|----------|
| <b>FÖRENINGEN .....</b>                           | <b>3</b> |
| 1 § Namn m.m.....                                 | 3        |
| 2 § Bostadsrätter.....                            | 3        |
| <b>MEDLEMSKAP .....</b>                           | <b>3</b> |
| 3 § Medlemskap vid överlåtelse .....              | 3        |
| 4 § Medlemskap vid upplåtelse.....                | 4        |
| 5 § Villkor för medlemskap.....                   | 4        |
| <b>FÖRENINGSSTÄMMA .....</b>                      | <b>4</b> |
| 6 § När föreningsstämma ska hållas.....           | 4        |
| 7 § Motioner till ordinarie föreningsstämma ..... | 4        |
| 8 § Kallelse.....                                 | 4        |
| 9 § Ärenden på stämma.....                        | 4        |
| 10 § Rösträtt.....                                | 5        |
| 11 § Ombud och biträde.....                       | 5        |
| 12 § Röstning.....                                | 6        |
| 13 § Jäv.....                                     | 6        |
| 14 § Resultatdisposition .....                    | 6        |
| <b>STYRELSE .....</b>                             | <b>6</b> |
| 15 § Styrelsens sammansättning.....               | 6        |
| 16 § Styrelsens beslutsförhet och röstning .....  | 6        |
| 17 § Firmateckning .....                          | 7        |
| 18 § Styrelsens åligganden.....                   | 7        |
| <b>REVISOR.....</b>                               | <b>7</b> |
| 19 § Revisor .....                                | 7        |
| <b>AVGIFTER TILL FÖRENINGEN .....</b>             | <b>7</b> |
| 20 § Avgifter .....                               | 7        |
| 21 § Dröjsmål med betalning.....                  | 8        |

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>ANSVARET FÖR LÄGENHETENS SKICK .....</b>         | <b>8</b>  |
| 22 § Föreningens ansvar .....                       | 8         |
| 23 § Bostadsrättshavarens ansvar .....              | 8         |
| 24 § Bostadsrättshavarens egna installationer ..... | 9         |
| 25 § Balkong .....                                  | 10        |
| 26 § Felanmälan .....                               | 10        |
| <b>ORDNING OCH TRIVSEL .....</b>                    | <b>10</b> |
| 27 § Förbud mot rökning .....                       | 10        |
| 28 § Övriga ordnings- och trivselregler .....       | 10        |
| <b>ÖVRIGT .....</b>                                 | <b>10</b> |
| 29 § Meddelanden till medlemmarna .....             | 10        |
| 30 § Utdelning, upplösning och likvidation .....    | 10        |

## FÖRENINGEN

### 1 § Namn m.m.

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Ekmansgården. Styrelsen har sitt säte i Lund.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### 2 § Bostadsrätter

För bostadsrätterna i föreningen gäller andelstal.

| Lghtnr | Andelsvärde % | Lghyta % |
|--------|---------------|----------|
| 1001   | 8,56          | 9,0      |
| 1002   | 8,90          | 9,3      |
| 1101   | 9,34          | 9,1      |
| 1102   | 11,30         | 11,1     |
| 1201   | 11,10         | 11,0     |
| 1202   | 9,52          | 9,5      |
| 1301   | 9,34          | 9,2      |
| 1302   | 11,30         | 11,3     |
| 1401   | 9,34          | 9,2      |
| 1402   | 11,30         | 11,3     |
| S:a:   | 100,00        | 100,00   |

## MEDLEMSKAP

### 3 § Medlemskap vid överlåtelse

En ny innehavare av bostadsrätt får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon är eller antas 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 vid byte och gåva.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen när förvärvaren beviljats medlemskap, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

#### **4 § Medlemskap vid upplåtelse**

Styrelsen får upplåta bostadsrätt endast till sådan fysisk person som uppfyller villkoren för medlemskap enligt 5 §. I upplåtelsehandlingen ska ändamålet med upplåtelsen anges. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

#### **5 § Villkor för medlemskap**

Annan juridisk person än en kommun eller ett landsting kan inte beviljas medlemskap i föreningen.

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 och villkoren i tredje och fjärde styckena är uppfyllda. Om det kan antas att förvärvaren inte själv ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, har förvärvaren inte rätt till medlemskap i föreningen.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får beviljas medlemskap i föreningen endast om bostadsrätten efter förvärvet kommer att innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen är tillämplig.

### **FÖRENINGSSTÄMMA**

#### **6 § När föreningsstämma ska hållas**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast den 30 april.

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,

#### **7 § Motioner till ordinarie föreningsstämma**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

#### **8 § 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 angetts i kallelsen.

Kallelsen till föreningsstämma ska utfärdas senast två veckor före ordinarie eller extra stämma.

Kallelsen får inte utfärdas tidigare än sex veckor före ordinarie eller extra stämma.

Kallelsen ska skickas ut till medlemmarna genom e-post. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats i föreningens hus. Om en medlem till styrelsen inte anmält e-postadress ska kallelsen i stället lämnas i medlemmens brevinkast.

#### **9 § Ärenden på stämma**

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Fastställande av röstlängd
6. Val av två personer, tillika rösträknare, som jämte ordföranden ska justera protokollet
7. Godkännande av dagordningen
8. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisionsberättelsen
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-8 och 18 förekomma endast de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

## 10 § Rösträtt

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

## 11 § Ombud och biträde

Medlem 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 (1) röst.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara

1. annan medlem,
2. medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo, eller
3. annan medlemmen närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus.

## 12 § Röstning

Föreningsstämman beslutar utgående av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämman ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven 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.

Stämмоordföranden eller föreningsstämman kan besluta att slutna omröstning ska genomföras.

Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## 13 § Jäv

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

1. talan mot medlemmen,
2. medlemmens befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen, eller
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

## 14 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning efter att stämman beslutat om avsättning till eller uttag från föreningens underhållsfond.

# STYRELSE

## 15 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst två suppleanter.

Styrelsen väljs bland medlemmarna av föreningsstämman för tiden intill nästa ordinarie stämman.

Stämman kan välja högst en (1) ledamot som inte är medlem.

Styrelsen konstituerar sig själv.

## 16 § Styrelsens beslutsförmåga och röstning

Vid förfall för ledamot inträder den suppleant som ordföranden utser såsom ledamot vid sammanträdet.

Styrelsen är beslutsförmåga 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 beslutsförmåga minsta antalet ledamöter är närvarande.

## **17 § Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, som två i förening tecknar föreningens firma.

## **18 § Styrelsens åligganden**

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,
2. 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),
3. att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen,
4. att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, samt
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen eller motsvarande lagstiftning.

## **REVISOR**

### **19 § Revisor**

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

## **AVGIFTER TILL FÖRENINGEN**

### **20 § Avgifter**

Till föreningen utgår avgifter i form av insats, upplåtelseavgift och årsavgift. Avgifterna fastställs av styrelsen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen får besluta att i årsavgiften ingående ersättning för för taxebundna kostnader, såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband, telefoni och kostnader av likvärdiga slag ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent och pantsättningsavgiften till högst 1 procent av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift erläggs av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Högsta årliga avgiften för andrahandsupplåtelse anges i bostadsrättslagen. Avgiften ska betalas av bostadsrättshavaren.

## **21 § Dröjsmål med betalning**

Årsavgiften ska betalas på tid och sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid, får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## **ANSVARET FÖR LÄGENHETENS SKICK**

### **22 § Föreningens ansvar**

Föreningen är skyldig att hålla huset, marken och lägenheterna i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 23 § eller 24 § vilar på bostadsrättshavaren.

### **23 § Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Med ansvaret följer såväl reparations- som underhållsskyldighet.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för reparationer och underhåll av bland annat följande

1. ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
2. icke bärande innerväggar,
3. glas, bågar, lås och stängningsbeslag i ytterfönster, innerfönster och balkongdörrar,
4. till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister,
5. ytterdörrar, säkerhetsgrindar, balkongdörrar och innerdörrar med tillhörande lås och nycklar,
6. lister, foder och stuckaturer,
7. ventiler i skorstenar och imkanaler,
8. luftinsläpp genom fasad,
9. eldstäder med anslutning till rökkanal,
10. golvvärme,
11. målning av synliga ledningar och radiatorer för vattenburen värme,
12. ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet.



13. målning av alla i lägenheten synliga delar av avloppssystemet,
14. undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elsystem i lägenheten,
15. ledningar och uttag för data och kabelteve utöver ledning till första uttag i lägenheten,
16. anläggning för entrésignal och annan signalering, även till den del anläggningen är belägen utanför lägenheten,
17. brandvarnare

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

1. fuktisolerande skikt,
2. inredning och belysningsarmaturer,
3. vitvaror och sanitetsporslin,
4. klämring till golvbrunn,
5. rensning av golvbrunn och vattenlås,
6. tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
7. kranar och avstängningsventiler,
8. ventilationsfläkt,
9. handdukstork.

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

1. vitvaror,
2. köksfläkt,
3. särskilt tätningsrör som krävs i imkanal för anslutning av köksfläkt,
4. rensning av vattenlås,
5. diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
6. kranar och avstängningsventiler på vatten ledningar.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar dock inte följande

1. målning av yttersidorna på ytterdörrar, balkongdörrar, ytterfönster eller fönsterkarmar,
2. ventilgaller på fasadens utsida,
3. ledningar för vattenburen värme med radiatorer,
4. ledningar för avlopp, elektricitet och vatten som betjänar fler än en lägenhet,
5. inkommande ledning för elektricitet fram till lägenhetens undercentral,
6. inkommande ledningar för data och kabelteve till första uttag i lägenheten,
7. anläggning för porttelefon.

## **24 § Bostadsrättshavarens egna installationer**

Utöver vad som följer av 27 § svarar bostadsrättshavaren för alla installationer som bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten gjort i lägenheten.

## **25 § Balkong**

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av balkong samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

## **26 § Felanmälan**

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i lägenheten som föreningen svarar för.

# **ORDNING OCH TRIVSEL**

## **27 § Förbud mot rökning**

Rökning är förbjuden i byggnadens alla gemensamma utrymmen, såsom trapphus, vind och källare, samt utomhus i anslutning till byggnadens ytterdörrar. Rökning bör undvikas på balkongerna.

## **28 § Övriga ordnings- och trivselregler**

Styrelsen utfärdar ordnings- och trivselregler. I dessa får styrelsen meddela föreskrifter för verkställighet av stadgebestämmelserna och bestämmelserna i bostadsrättslagen, t.ex. hur medlemmarna ska ansöka om styrelsens tillstånd till olika åtgärder när sådant tillstånd krävs.

Styrelsen får även meddela regler om skötsel och underhåll av de trädgårdslotter som är upplåtna för privat användande.

# **ÖVRIGT**

## **29 § Meddelanden till medlemmarna**

Bestämmelser om kallelse till föreningsstämma finns i 8 §. Andra meddelanden till medlemmarna sänds till medlemmarna med e-post, delas ut i brevinkasten eller anslås i föreningens hus.

## **30 § Utdelning, upplösning och likvidation**

Vid utdelning av vinst sker fördelningen mellan medlemmarna efter lägenheternas andelsvärde. Vid likvidation eller upplösning av föreningen fördelas behållna tillgångar mellan medlemmarna efter lägenheternas andelsvärde.

-----