

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKEBO
PRIVAT, GRUNDAD 1941
TROLLEBERG SVÄGEN 32, 227 31 LUND

Organisationsnummer: 745000-1032

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Ekebo i Lund
reviderade 2022

§ 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 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 genom upplåtelsen, En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3. Föreningens säte

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

§ 4. Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, vatten, el, renhållning, tv, bredband, telefoni kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 5. Andra avgifter

Föreningen kan, efter beslut av styrelsen, ta ut:

- Överlåtelseavgift
- Pantsättningsavgift
- Avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till annan. Avgiften får högst vara 3,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får högst vara 1,5% av prisbasbeloppet enligt ovan nämnda lagrum.

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen, Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp enligt lagrummet ovan. Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 6. Styrelse

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

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter 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. Föreningsstämman 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 föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 8. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari till 31 december.

§ 9. Årsredovisning

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

§ 10. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande vid föreningsstämman och stämмоordförandens val av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
5. Godkännande av dagordningen.
6. Framläggande av årsredovisningen 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 och styrelsesuppleanterna.
9. Frågan om arvode till styrelseledamöterna och styrelsesuppleanterna
10. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
11. Val av revisorer.
12. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
13. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt lag eller föreningens stadgar.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång. Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.

Önskar medlem ta upp annan fråga på föreningsstämman ska denna fråga vara styrelsen tillhanda senast två veckor innan stämman.

§ 11. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. 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 ske genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

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

§ 12. Medlems röst

Vid föreningsstämman 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 av 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 (1) medlem.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

- en annan medlem
- medlemmens make
- medlemmens sambo
- medlemmens förälder
- medlemmens syskon, eller
- medlemmens barn.

§ 13. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar

- lägenhetens ytter- och innerdörrar.
- lägenhetens elinstallationer som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar dessa är synliga i lägenheten eller om de installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av

- innersidor av fönstrens bågar och karmar
- radiatorer
- vattenarmaturer
- de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar därtill för all egendom (t.ex. installerade mellanväggar, indragna ledningar för el, vatten, ventilation) som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för

- målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- reparationer av de ledningar för avlopp, värme (inklusive radiatorerna), gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan uppkommit genom

- eget vållande eller
- vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon borde ha iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

Gällande radiatorerna i lägenheterna krävs styrelsens skriftliga tillåtelse för underhållsarbete som innebär nedmontering av radiatorerna i lägenheten. Styrelsens tillstånd krävs också innan bostadsrättshavaren gör ändringar i lägenheten som kan påverka ventilationen. Införskaffas inte styrelsens tillstånd i dessa fall blir bostadsrättshavaren skyldig att ersätta eventuella skador som orsakas i fastigheten.

§ 14. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel 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 att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen 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 ska 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 i stadgarna. De överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 17. Upplösning av föreningen

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

§ 18. Ordningsregler

Bostadsrättsföreningen 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 om andrahandsuthyrning 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 bostadsrättshavaren ut sin lägenhet i andra hand utan skriftligt medgivande från styrelsen riskerar bostadsrättshavaren att bostadsrätten förverkas enligt Bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap. 18 §.

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 eller hon är ansvarig för ekonomiska åtaganden och att information från styrelsen når hyresgästen.

Ansökan om andrahandsuthyrning gäller endast för den person som är antecknad på ansökan. Om medlemmen/ägaren avser byta eller ändra hyresgäst måste en ny ansökan lämnas in till styrelsen.

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

Medlemmen/ägaren ska ha giltigt skäl till uthyrning som t.ex. utlandsstudier, samboprövning, militärtjänstgöring, tillfälligt arbete på annan ort etc. Bevis på detta 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.

§ 20. 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 titta på ansökan och bedöma om det finns risk för störning.

Att omvandla lokalen till bostad godkännas av föreningen.

§ 21. Delat ägande

Delat ägande mellan föräldrar och barn godkännes. Den av bostadsrättshavarna som bor i lägenheten som upplåtes av föreningen i anledning av bostadsrätten måste dock äga minst 10 %.

§ 22. Övrigt

- a) Det ligger i föreningens intresse att så många som möjligt av bostadsrättshavarna verkligen bor i sina lägenheter och är aktiva och ansvarstagande medlemmar i föreningen. Det är tillsammans som vi hjälps åt att skapa en fungerande bostadsrättsförening. Ett medlemskap medför ett ansvar att sköta och driva den fastighet vi gemensamt äger. Samtliga medlemmar måste vara införstådda med och beredda att engagera sig i styrelsearbete under viss tid.

- b) Om en bostadsrättshavare vidtar en åtgärd som medför kostnader som bostadsrättshavaren anser att föreningen bör stå för måste åtgärden och kostnaden i förväg godkännas av styrelsen.
- c) 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.

// Genomgångna och godkända av Föreningsstämman den 19 juni 2022