



Version 2018-06-23

Org.Nr. 716461-8188

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKERUM nr 1

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 1.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtet hus kallas lägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Borgholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

3 §

Medlemskap i föreningen 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. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte kommer att bo i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas eller barn till tidigare bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

Ans In

INSATS OCH AVGIFTER

4 §

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, fastställs av styrelsen.

Den löpande verksamheten finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Lägenheternas andelstal har fastställts i föreningens ekonomiska plan som är registrerad den 13 november 1989. Beslut om ändring av grunderna för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma i enlighet med de bestämmelser som gäller ändring av stadgar. Om beslut skall fattas på två på varandra följande stämmor skall minst tvåtredjedelar av de röstande gått med på beslutet på den senare stämman.

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

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Bostadsrättshavare svarar sålunda för underhåll och reparationer av

- alla ledningar för avlopp, el, vatten och ventilation – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten,
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar samt målning av ytterdörren förutom målning av ytterdörrens utsida,
- alla innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla ytterväggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbehandlingen på ett fackmannamässigt sätt,
- innerdörrar, lister och foder,
- elradiatorer, värmepump och golvvärme,
- eldstäder, med tillhörande rökgångar,
- varmvattenberedare
- all ventilationsutrustning,
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare,
- fönster- och dörrglas och till fönster hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr,

Ci Jn

I badrum och duschrum svarar bostadsrättshavaren därutöver för bland annat

- till vägg, golv och innertak hörande fuktisolerat skikt,
- inredning och belysningsarmaturer,
- sanitetsporslin,
- golvbrunn inklusive klämring samt
- rensning av golvbrunn och avloppsrör fram till yttervägg,
- tvättmaskin inklusive ledningar och kopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler,
- ventilationsfläkt,
- handdukstork,

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren därutöver för bland annat

- all köksinredning inklusive vitvaror,
- köksfläkt och övrig ventilationsutrustning,
- kranar och avstängningsventiler,
- avloppsrör fram till yttervägg.

Föreningen svarar för husens yttre underhåll inklusive

- ledningar för avlopp, elektricitet och vatten in till lägenheten,
- fönsterkarmar, fönsterbågar och spröjs,
- balkong- och altandörrar inklusive kram och spröjs,
- ytterdörrar inklusive karm,
- utomhusbelysning som anbringats av föreningen.

Bostadsrättshavaren svarar dock för del av underhåll och reparationer av fönster, dörrar och belysning enligt ovan.

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

I det förråd som tillhör lägenheten skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick.

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

Ci *Len*

6 §

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.

ÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

7 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i lägenheterna besluta om reparation och utbyte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmarna svarar för. Om så sker ska föreningen återställa detta till sedvanlig standard.

8 §

Bostadsrättshavaren får göra ändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp och vatten, utgör alltid väsentlig förändring.

SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK

9 §

Vid användning av lägenhet och kvartershus är bostadsrättshavaren skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inhyst i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Motsvarande aktsamhetskrav gäller även i övrigt inom föreningens område.

Föremål, som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, får inte föras in i lägenheten.

10 §

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 enligt 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

Föreningen har rätt att inneha en nyckel till varje lägenhet.

ANDRAHANDSUTHYRNING

11 §

Utan styrelsens samtycke får lägenhet upplåtas i andra hand under sammanlagt tre månader per kalenderår. För uthyrning under längre tid krävs styrelsens samtycke. Bostadsrättshavare skall då skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. *Or*

Or

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

NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE

12 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

13 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan, i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser, förverkas.

STYRELSEN

14 §

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Även extern ledamot kan väljas om föreningsstämman så beslutar.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelse, av två styrelseledamöter i förening.

15 §

Vid styrelsesammanträden skall protokoll föras. Dessa justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

16 §

Styrelsen är beslutsför 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 erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

17 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i i föreningens fasta egendom.

18 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

19 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

Senast *sex veckor* före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna

Ln

handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

20 §

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna, vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen, skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

21 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

22 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

23 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

24 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

25 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

26 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning 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 styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Cir Jon

- 2019040202619
14. Val av styrelseledamöter 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

27 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom e-post eller där sådan möjlighet saknas som postbefordran.

- **Ordinarie stämma – kallelse ska ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman.**
- **Extra stämma – kallelse ska ske tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.**

28 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar och lag.

29 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftligt dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

30 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. 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.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

31 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

32 §

Protokoll från föreningsstämman skall tillställas medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

33 §

Meddelande och allmän information delges genom anslag i föreningens kvartershus, på föreningens hemsida eller genom e-post.

Ci Dor

FONDER

34 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder

- fond för yttre underhåll.

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

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

VINST OCH FÖRENINGENS UPPLÖSNING M.M.

35 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut ska vinsten fördelas mellan bostadsrättshavare i förhållande till lägenheternas andelstal.

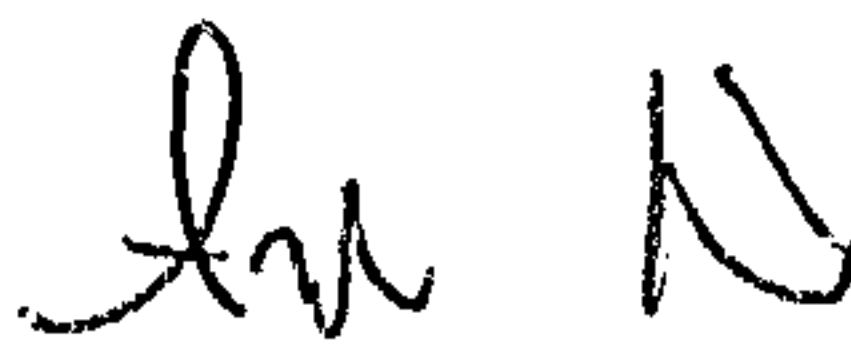
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

ÖVRIGT

36 §

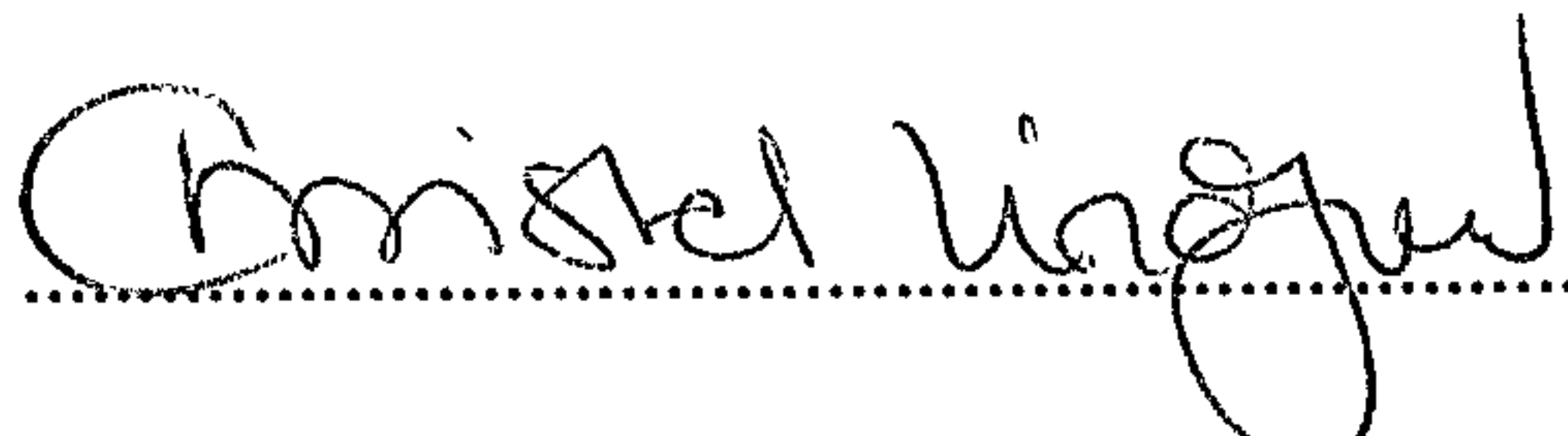
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2018 och vid extra föreningsstämma den 23 juni 2018.



.....

Anders Mårtensson



.....

Christel Lindgren