

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKAN, UMEÅ (rev)

1 (7)

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ekan, Umeå. Styrelsen har sitt säte i Umeå. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§2

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandling ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på så sätt styrelsen bestämmer.

§3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvar bostadsrätt kan beviljas inträde i föreningen efter beslut av styrelsen. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilken lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

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

INSATSER OCH AVGIFTER M M

§4

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

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

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

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättare. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättsinnehavaren.

du

Avgifterna ska 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 ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- Egna installationer
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- Inredning och utrustning i kök, badrum, värme, el och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar, golvbrunnar, svagströmsanläggningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet tillhörande rökgångar, dörrar, glas, bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser och begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

§6

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§7

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för värme, vatten, avlopp eller el.

§8

Vid användning av lägenheten och andra delar av fastigheten är bostadsrättshavaren skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset och rätta sig efter de ordningsregler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noga tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gäster eller av någon som bostadsrättshavaren inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

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

§9

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. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

dm 

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

§10

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

§11

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

§12

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem
- Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- Bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller inte rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

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

§13

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§14

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§15

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren

all 

svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

§16

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och suppleanter för högst två år. Till styrelseledamöter och suppleanter kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämma. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

§17

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

§18

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 biträds av ordföranden.

När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§19

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.

§20

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Utdraget ska ange:

- lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
- dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
- bostadsrättshavarens namn
- insatsen för bostadsrätten
- vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
- datum för utfärdande

Bostadsrättsföreningen är personuppgiftsansvarig för medlemsförteckningen.

RÄKENSKAPSÅR OCH REVISION

§21

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. **Senast sex veckor** före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat och balansräkning.

§22

Revisorerna ska vara minst en och högst två med ingen eller högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisor behöver ej vara medlem i föreningen.

§23

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast **tre veckor** före föreningsstämman.

§24

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

FÖRENINGSSTÄMMA

§25

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

§26

Medlem som önskar lämna förslag (motion) till stämma ska anmäla detta senast 28 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

§27

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.

§28

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utföras personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie stämma och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel.

§29

Dagordning på ordinarie föreningsstämma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet

1. val av två rösträknare
2. fråga om kallelse skett i behörig ordning
3. genomgång av styrelsens årsredovisning
4. genomgång av revisorernas berättelse
5. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
6. beslut med anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
7. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
8. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
9. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
10. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
11. beslut om antal revisorer och suppleant
12. val av revisor/er och suppleant
13. beslut om antal ledamöter i valberedningen
14. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordföranden
15. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
16. föreningsstämmans avslutande

§30

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot **föreningen** enligt dess stadgar eller enligt lag.

§31

Medlem får utöva sin röst genom ombud. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska lämna in skriftligt, daterad fullmakt. Fullmakten ska var i original och gäller högst ett år från utfärdande. Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Medlem får företrädas av valfritt biträde.

§32

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som 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 bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§33

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvoden och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

§34

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

AM 

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

§35

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER OCH UNDERHÅLLSPÅN

§36

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde.

§37

Styrelsen ska

- upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
- årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
- se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
- regelbundet uppdatera underhållsplanen

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

§38

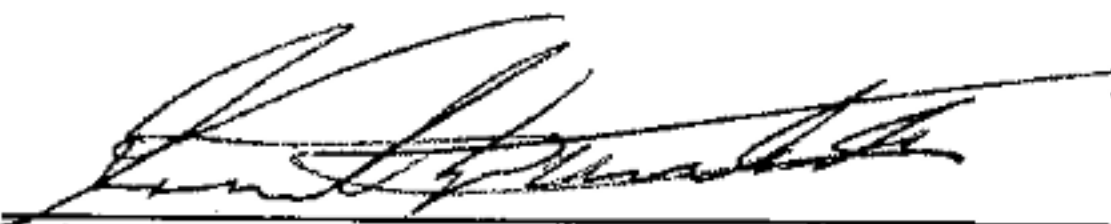
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

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

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämmor 2018-11-13 och 2018-12-10.



Micael Darstedt, ordf och firmatecknare



Anna Holmstedt, sekr och firmatecknare