

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKHAGENTOLV

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

- 1§ Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ekhagentolv. 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 bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

- 2§ När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får hen utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.
- 3§ Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godtaga förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antagas att fysisk person inte avser att permanent bosätta sig eller låta nära anhörig bosätta sig i bostadsrättslägenhet som inrättats som bostad, har föreningen rätt att vägra medlemskap. Om juridisk person förvärvat bostadsrätt som inrättats som bostad; skall bostadsrättshavaren anmäla till föreningen vem som skall bo permanent eller för längre tid i lägenheten. Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får förvägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen skall tillämpas.

INSATS OCH AVGIFTER M.M.

- 4§ Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Upplåtelseavgiftens storlek beslutas av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,8 % och pantsättningsavgiften till högst 1,2 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättsinnehavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

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 att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Styrelsen kan besluta att utöver årsavgiften debitera ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni, efter förbrukning, i förhållande till lägenhetsarea, per lägenhet eller efter annan fördelningsnyckel.

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 5§ Bostadsrättshavaren skall 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, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavarens 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 och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten,
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar,
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster,

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötsel av marken.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong och terrass.

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

- 6§ Föreningsstämma 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§ Bostadsrättsinnehavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan. Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

8 § Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och 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 inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Inom ett område från annexets fasad ca 4 meter rakt ut mot entrén till gården (dvs jäms med muren fram till huvudbyggnaden) inte får användas för uppställning av cyklar, barnvagnar soptunnor eller annan förfulande eller bullrig verksamhet utan skall vara städad.

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 skall säljas genom tvångsförsäljning, 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.

10§ En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall 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:
- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
 - 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
 - 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
 - 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
 - 5) 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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
 - 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
 - 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
 - 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
 - 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller 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 skall 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 skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

- 16§ Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter. Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år i taget. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller utomstående person som på grund av sitt yrke är lämpad. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.
- 17§ Vid styrelsens sammanträden skall 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. För giltigt beslut när minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.
- 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 skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

- 21§ Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.
- 22§ Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.
- 23§ Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.
- 24§ Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

- 25§ Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.
- 26§ Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.
- 27§ Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 del av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

28§ På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Fastställande av röstlängd
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Godkännande av dagordningen
- 7) Fråga om stämman blivit i stadgeenligt utlyst
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorernas 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, samt i förekommande fall åt valberedningen, för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter
- 15) Val av revisorer
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

29§ Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämma och vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman även i de fall den ordinarie eller extra stämman skall behandla beslut gällande ändring av stadgarna. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändringar i stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmbeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelsen till den senare stämman inte utföras innan den första stämman hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. En fråga om ändringar i stadgarna,
2. En fråga om likvidation,
3. En fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. En fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress). Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på

hemsida.

Kallelsen ska skickas via post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. En ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. Stämman ska behandla en fråga om en ändring i stadgarna som innebär a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till förening ökas, b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks, c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. Stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

30§ Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt tillsammans har de dock tillsammans en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

31§ Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

32§ Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna 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 bestämmelser i bostadsrättslagen. Majoritetsbeslut i föreningen får inte ha sådant innehåll att det kränker likhetsprincipen eller försämrar någon enskild bostadsrättshavares bostadsrätt ekonomiskt eller på annat sätt utan att denne lämnat sitt samtycke eller om intrånget är nödvändigt och skäligt och skälig kompensation lämnas från föreningen. Om medlemmen och föreningen inte kan enas om vad som är skäligt intrång eller skälig kompensation skall frågan avgöras genom skiljedom. Hyresnämnden i Stockholms län skall vara skiljenämnd. Beslutet får inte verkställas förrän hyresnämnden fattat sitt beslut. Hyresnämndens beslut i sådan fråga får inte överklagas.

33§ Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

34§ Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

35§ Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

36§ Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fond for yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

37§ Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Den vinst eller förlust som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal enligt den ekonomiska planen.

ÖVRIGT

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