

**STADGAR**

**FÖR**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**LINNÉPLATSEN 2**

Organisations nummer 716444 - 6259

## FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Linnéplatsen 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende 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 Göteborg.

## 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 till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen.

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen som även beslutar om på vilket sätt ansökan skall ske.

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 permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten 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. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

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

## INSATS OCH AVGIFTER M M

### 4 §

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Föreningens löpande kostnader såsom, utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift, avsättning till underhåll och fonder m.m., finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Om genom mätning eller annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, tex kostnad för värme, vatten, el, renhållning m.m. äger styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än lägenheternas andelstal bör tillämpas, har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

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 vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavaren betala årsavgift i förväg fördelat på månad eller, för den som så begärt, på kvartal. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början. 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.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen inte avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare

svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens ytersida

- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr
- egna installationer

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon

- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

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

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

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskoment skall bostadsrättshavaren iakta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

#### 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.

#### 7 §

Bostadsrättshavaren svarar även för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört, vare sig sådana har meddelats av den tidigare innehavaren eller inte.

#### 8 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning

och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

#### 9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar 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. 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, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

#### 10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som styrelsen fastställt och anslagit och/eller utdelat till alla medlemmar 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.

#### 11 §

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.

**12 §**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare skall 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.

Ansvar för att fastställda avgifter till föreningen betalas åvilar bostadsrättshavaren.

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

**13 §**

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

**14 §**

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 annan 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 underrätta 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 rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar

- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- 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 för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

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

**15 §**

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.

**16 §**

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

**17 §**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

**STYRELSEN****18 §**

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens egendom, organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredställande sätt.

Styrelsen skall se till att organisationen beträffade bokföring och medelsförvaltning även innefattar en tillfredsställande kontroll.

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom samt baserat bl.a på dessa, upprätta och fastställa en plan för regelbundet underhåll och reparation av föreningens fastighet med tillhörande byggnader/ytor – Underhållsplan. Vid behov skall styrelsen även upprätta och fastställa drifts- och skötselinstruktioner för fastigheten och dess funktioner.

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, förutsatt att personen är myndig, inte i konkurs eller har förvaltare och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen skall upprätta en arbetsordning för sin verksamhet under perioden, fram till nästa ordinarie årsstämma.

#### 19 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen är ej offentliga och skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

#### 20 §

Styrelsen är beslutför om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

#### 21 §

Styrelsen eller annan ställeföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta

egendom eller tomträtt och inte heller inteckna, riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

#### 22 §

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.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

### RÄKENSKAPER OCH REVISION

#### 23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

#### 24 §

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 - skall minst en vara medlem i föreningen. Till revisor kan även utses auktoriserat eller godkänt revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

#### 25 §

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

Revisorerna skall förutom sedvanlig revision av föreningens ekonomi också genomgå styrelsens arbetsordning, och övriga arbete i enlighet med av styrelsen upprättad revisorsinstruktion.

#### 26 §

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

## FÖRENINGSSTÄMMA

### 27 §

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

### 28 §

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

### 29 §

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. På extra föreningsstämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

### 30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
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
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

### 31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

### 32 §

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 eller enligt lag.

### 33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

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

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

### 34 §

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 har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning av visst ärende enligt § 29 eller § 30.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

**35 §**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall bestå av två medlemmar i föreningen varav en är sammankallande. Valberedningens förslag skall sändas ut till medlemmarna tillsammans med kallelsen till föreningsstämman.

**36 §**

Ett justerat protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Protokollet skall innehålla, röstlängd (kan biläggas), stämmans beslut och om omröstning skett, resultatet av denna.

## **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

**37 §**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Dessutom kan meddelande ske via föreningens hemsida, genom e-post eller genom telefonsamtal. Medlem anses dock ha delgivits meddelande enligt denna bestämmelse när föreningen förfarit på så sätt som föreskrivits i första stycket i denna paragraf.

## **UNDERHÅLLSPLAN**

**38 §**

Styrelsen skall regelbundet – minst 1 gång per år - företa besiktning av föreningens egendom samt baserat bl.a på denna, upprätta en plan för genomförande av regelbundet underhåll och reparation av föreningens fastighet med tillhörande byggnader/ytor – en Underhållsplan.

Styrelsen skall årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet i enlighet med den upprättade underhållsplanen.

Styrelsen skall i årsredovisningen årligen redogöra för under året vidtagna underhållsåtgärder samt avge redogörelse för kommande underhålls- och reparationsbehov.

Vid behov skall styrelsen även upprätta och fastställa drifts- och skötselinstruktioner för fastigheten och dess funktioner.

## **FONDER**

**39 §**

Inom föreningen skall finnas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader/ytor.

Avsättning till denna fond för yttre underhåll skall årligen ske med ett belopp som framgår av den gällande underhållsplanen. Lägsta belopp skall motsvara minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

## **VINST**

**40 §**

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

## **UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M**

**41 §**

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

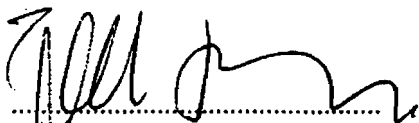
## **ÖVRIGT**

**42 §**

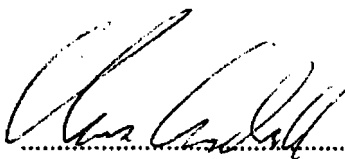
I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning. Om bestämmelse/r i dessa stadgar nu eller i framtiden skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning, skall lagens bestämmelser gälla.

Ovanstående stadgar har antagits vid en extra föreningsstämma 2007-11-27 och vid ordinarie föreningsstämman 2008-04-03.

Stadgarna är gällande från 2008-07-01.



Bengt Salhammar



Lars Cardell



Karin Nilsson