

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Linnéa

Firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Linnéa.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att anskaffa och förvalta hus i Malmö kommun och att åt medlemmarna upplåta lägenheter med nyttjande utan tidsbegränsning, nämnd bostadsrätt

Medlem, bostadsrätt och bostadsrättshavare

2 §

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och i allmän lag.

3 §

Medlems bostadsrätt är den nyttjanderätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Endast hus eller delar av hus får upplåtas med bostadsrätt. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till ett hus, om marken skall nyttjas som komplement tillsammans med huset eller en del av huset.

Medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemmar

4 §

Föreningens medlemmar utgörs av fysisk person som tecknat eller övertagit avtal om upplåtelse, samt fysisk person som ingått avtal om övergång, av bostadsrätt eller del av bostadsrätt i föreningen eller tillhör sådan fysisk persons familjehushåll och av styrelsen antagits som medlem i föreningen.

Därutöver kan styrelsen anta kommun eller landstingskommun och, om styrelsen finner det vara till särskild fördel för föreningen, annan fysisk eller juridisk person som medlem i föreningen.

För varje bostadsrätt får inte beviljas fler än två medlemskap om det inte kan anses vara till särskild fördel för föreningen.

Medlem vars medlemskap grundas på anknytning till viss bostadsrätt, utträder som medlem om denna anknytning upphör, såvida inte annat bestäms av styrelsen.

Ansökan om medlemskap

5 §

Ansökan från den som förvärvat bostadsrätt eller andel i bostadsrätt behandlas enligt bestämmelser i bostadsrättslagen och 51 och 52 §§ i dessa stadgar.

980616

Rose-Marie Nyström

6 §

Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen och skall vara försedd med sökandens namnunderskrift.

Förvärvare av bostadsrätt skall inte antagas som medlem med mindre det kan antas att han avser att utöva bostadsrätten för det ändamål som finns angivet i överlåtelseavtalet.

7 §

Medlemskap i föreningen skall sökas skriftligen enligt föreningens anvisningar. Skall bostadsrätt företräddas av fler än en medlem skall styrelsen underrättas om vem som i föreningen i första hand bör kontakta i angelägenheter som rör bostadsrätten.

Avgifter

8 §

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Om bostadsrättshavaren betalar sina avgifter på post- eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till post- eller girokontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavare.

Insats och upplåtelseavgift

9 §

Insatserna skall tillsammans motsvara den del av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet som inte kan upplånas eller på annat sätt täcks utifrån av tillskjutet kapital.

Insatserna skall för alla lägenheterna stå i proportion till lägenheternas nyttjandevärden. Detta fastställs som underlag till upprättande av ekonomisk plan, varvid förutom till lägenheternas storlek och relativa standard hänsyn tas till betydelsen av underhålls- och skötselskyldighet som åvilar bostadsrättshavarna för olika lägenhetstyper.

Årsavgifter

10 §

Årsavgifterna fastställs av styrelsen och fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till insatserna.

Årsavgifterna skall ge full täckning för föreningens kostnader med avdrag för kostnadstäckning som erhålls på annat sätt.

Med föreningens kostnader avses dels sådana som uppkommer i anslutning till ägandet och förvaltandet av föreningens egendom, dels sådana som uppkommer i föreningens egen verksamhet för medlemmarna.

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift månadsvis i förskott för bostad och kvartalsvis i förskott för annan lägenhet än bostad.

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

I fall genom mätning eller på annat sätt viss kostnad kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Styrelsen fastställer avgifter eller hyror för garage, bilplatser och andra utrymmen eller förmåner som lämnas bostadsrättshavare.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Övriga avgifter

11 §

Vid övergång av bostadsrätt äger föreningen rätt, om inte styrelsen beslutat annat att, av tidigare bostadsrättshavare ta ut överlåtelseavgift motsvarande 2,5 procent av gällande basbelopp.

Föreningen äger rätt, om inte styrelsen beslutat annat att, av bostadsrättshavaren ta ut en avgift vid pantsättning av bostadsrätt med ett belopp motsvarande 1 procent av gällande basbelopp.

Fonder för underhåll

12 §

Inom föreningen skall bildas föreningens gemensamma underhållsfond.

Föreningens gemensamma underhållsfond bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplanering. Hänsyn tas därvid till den genomsnittliga kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

Styrelse

13 §

Föreningens angelägenheter skall i överensstämmelse med lag om ekonomiska föreningar handhas av en styrelse, vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen skall arbeta för att lösa föreningens skötsel så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen skall med olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och genom hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

14 §

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter som utses av föreningsstämman.

De av föreningsstämman valda styrelseledamöterna utses för två år i taget. Varje år utser stämman halva styrelsen för nästa tvåårsperiod. Avgående styrelseledamot får omväljas.

För de av föreningsstämman valda styrelseledamöterna skall utses suppleanter varvid samma regler som vid val av ordinarie ledamöter. För suppleanter fastställs den turordning efter vilken de skall ersätta ordinarie ledamot, såvida inte föreningsstämman beslutar att personliga suppleanter skall utses.

Uppkomna vakanser efter ordinarie styrelseledamöter eller suppleanter ersätts senast vid närmast följande ordinarie stämma

15 §

Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och kassör.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av dess ledamöter är närvarande. För beslut fordras dessutom att minst tre ledamöter är ense om beslutet.

Styrelsen kan utse särskilt utskott att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter.

Firmateckning

16 §

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse styrelsens ledamöter, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person att teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

Sammanträde

17 §

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när det behövs. På begäran av styrelseledamot skall styrelsen sammankallas av ordföranden.

Protokoll

18 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser till det.

Räkenskapsår

19 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr o m den 1 januari t o m den 31 december.

Styrelsen skall före utgången av fyra månader på det nya räkenskapsåret till revisorerna avlämna årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

Årsredovisningen skall innehålla förslag till användande av överskott eller täckande av underskott. Eventuellt överskott skall balanseras eller fonderas på sätt som föreningsstämman beslutar.

Beslut om inteckning m m

20 §

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen eller annan ställföreträdare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt eller företa rivning av föreningens hus.

Besiktningar

21 §

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i sin årsredovisning avge redogörelse för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Befinns bostadsrättshavare ha eftersatt det underhåll som åligger honom enligt 36 § i sådan omfattning att det till någon del äventyrar fastighetens goda bestånd, skall styrelsen anmoda denne att vidta nödvändiga åtgärder. Sker ingen rättelse, har styrelsen rätt att av bostadsrättshavaren ta ut den kostnad som uppkommer för att avhjälpa bristerna.

Revisorer

22 §

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Till revisor kan även utses auktoriserat eller godkänt revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

23 §

Revisorerna skall granska föreningens redovisning enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därtill tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorerna skall avge berättelse över verkställd revision och i denna ange huruvida årsredovisningen har uppgjorts enligt lagen om ekonomiska föreningar och yttra sig angående fastställelse av resultaträkning och balansräkning, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

24 §

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast 30 dagar efter det att styrelsen till revisorerna avlämnat årsredovisning.

Har revisorerna i sin berättelse riktat anmärkning mot styrelsen, skall denna avge skriftlig förklaring till stämman.

25 §

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst sex vardagar före den föreningsstämma som skall behandla dessa ärenden.

Föreningsstämma

26 §

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen senast sex månader efter verksamhetsårets slut, dock tidigast tolv vardagar efter det att revisorerna avlämnat sin berättelse.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar anhållit hos styrelsen om detta. Kallelse skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

27 §

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) val av ordförande för stämman
- b) val av sekreterare samt av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet
- c) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- d) fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
- e) styrelsens årsredovisning med redogörelse enligt 21 §
- f) revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
- g) fråga om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- h) fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
- i) fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
- j) fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
- k) fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer
- l) fråga om arvoden
- m) val av styrelseledamöter och suppleanter
- n) val av revisorer och suppleanter
- o) övriga val som beslutas av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman
- p) i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt a-d ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

28 §

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast 28 och senast 18 dagar före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i brevinkasten. Därvid skall genom hänvisning till 27 § i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen. Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa liksom revisorer och suppleanter för dessa, bör om så erfordras kallas personligen.

Om det krävs för att ett föreningsstämmobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman hållits. I en sådan kallelse skall anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske senast 7 dagar före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlysts skall anges.

Motioner

29 §

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 30 dagar före stämman.

Styrelsen skall på sätt som anges i 28 § lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning och förelägga stämman förslag senast 14 dagar före stämma.

Rösträtt

30 §

Vid föreningsstämma har de fysiska och juridiska personer, som enligt 4 § är medlemmar i föreningen, två röster var. Medlemmar som innehar bostadsrätt gemensamt och medlemmar som antagits enligt 4 § 2 st utan anknytning till någon bostadsrätt i föreningen har en röst vardera. Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av annan person som befullmäktigat ombud. Person som tillhör bostadsrättshavares familjehushåll får företräda denne som ombud. Ingen får vara ombud för mer än en medlem.

Medlem vilken föreningen med stöd av 46 § p. 1, sagt upp till flyttning äger inte rösträtt.

Ombud och biträde

31 §

Ombud skall visa skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast en person som tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll eller annan medlem får vara biträde.

Röstning och minoritetsskydd

32 §

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval påkallar sluten omröstning.

Personval avgörs vid lika röstetal av lottning. I andra frågor gäller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden utom i de fall då det enligt bostadsrättslagen krävs kvalificerad majoritet för beslut.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

33 §

För att ett beslut på en föreningsstämma skall vara giltigt gäller följande:

- a) om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
- b) om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen med anledning av om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte samtycker till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
- c) om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst 2/3 av de röstande ha gått med på beslutet.
- d) om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt

som gäller för likvidation enligt 11:1 § i lagen om ekonomiska föreningar. Minst 2/3 av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall ha gått med på beslutet.

Ändring av stadgar

34 §

Ett beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Registrering

35 §

Ett beslut om ändring av stadgarna skall av styrelsens ordförande genast anmälas för registrering hos Patent- och registreringsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Föreningens och bostadsrättshavarens skyldigheter

36 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även marken om sådan ingår i upplåtelsen. Om inte upplåtelseavtalet säger annat, skall till lägenheten anses höra de utrymmen och nyttigheter som står till bostadsrättshavarens exklusiva förfogande. Han svarar därvid för reparationer och underhåll av insidan av fönsterkarmar och -bågar och byte av glas i dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller dock vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta. Även andra skador på föreningens fastighet eller gemensamma utrymmen än brand- eller vattenskador skall ersättas av bostadsrättshavaren om han varit vållande eller brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.

37 §

Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten och dess gemensamma utrymmen i den omfattning denna skyldighet inte åvilar resp bostadsrättshavare enligt 36 §. Föreningen svarar också för underhåll och reparation av de anordningar som förser lägenheten med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten fram till anslutningspunkten inklusive stam- och grenledningar för avlopp inom lägenheten.

Styrelsen får för varje särskilt fall besluta att kostnader för reparation av hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenheten, där det med skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättshavaren inte brustit i omvårdnad, skall bestridas av föreningen. Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

Styrelsen får också besluta att kostnader för reparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika, skall bestridas av föreningen om arbetet utförts i dess regi och hänsyn härtill tas vid avsättningen till föreningens gemensamma underhållsfond.

Ändring av och extrautrustning i lägenhet

38 §

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens medgivande företa avsevärd förändring i lägenheten.

Om lägenhet av bostadsrättshavare tillförs extra utrustning, inventarier eller annat, ansvarar han för de merkostnader föreningen i egenskap av fastighetens ägare därigenom kan komma att drabbas av.

Bestämmelsen i andra stycket gäller även sådana tillval som gjorts i anslutning till förhandsavtal eller upplåtelseavtal och som inte godkänts av styrelsen i avtal.

Meddelanden och föreskrifter

39 §

Meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas antingen genom skrivelser via brevinkast eller genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att ställa sig till efterrättelse de föreskrifter föreningen utfärdar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Tillsyn

40 §

Föreningen har efter tillsägelse tre vardagar i förväg, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenhet för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Andrahandsupplåtelse

41 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Härtill krävs styrelsens godkännande eller, om detta vägras, hyresnämndens tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens godkännande eller hyresnämndens tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Gäster

42 §

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

Avsett ändamål

43 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda, om sådan avvikelse är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

Om ingenting annat överenskommits svarar bostadsrättshavaren för kostnader för lägenhetens iordningsställande för annat än avsett ändamål samt för kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter liksom för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten.

Bostadsrättens och medlemskapets upphörande samt avsägelse

44 §

Bostadsrättshavare kan bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare antingen genom att avsäga sig bostadsrätten eller genom att överlåta den.

Avsägelse, som skall göras skriftligen hos styrelsen, får ske tidigast sedan två år förflutit från det avtal om upplåtelse träffats.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Hävning

45 §

Betalar bostadsrättshavare inte i rätt tid insats eller upplåteavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som sagts nu gäller inte om lägenheten tillträds med styrelsens medgivande.

Hävs avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

Förverkande, uppsägning och föreningens ersättningsrätt

46 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra inbetalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 42 § eller 43 § första stycket
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet eller försummelse är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 39 § st 2 och 3 skall

iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

6. om i strid med 40 § tillträde till lägenhet vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; dock kan skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller liknande skyldighet inte åberopas som grund för förverkande.
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadsrätt förverkad på grund av att en skyldighet som avses i första stycket punkt 7 åsidosätts, om bostadsrättshavaren är en kommun och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5 - 7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Återvinnande av bostadsrätt

47 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 46 § första stycket punkt 1 - 3 eller 5 - 7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det att föreningen fått kännedom om förhållande som avses i 46 § första stycket punkt 4 eller 7 eller inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke punkt 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 46 § första stycket punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning rörande denna annars har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har förflutit från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

Är nyttjanderätten enligt 46 § första stycket punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

Tidpunkt för flyttning

48 §

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i 46 § första stycket punkt 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av 47 § 3 st. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan i 46 § angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att avflytta tidigare.

Tvångsförsäljning

49 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 46 §, skall bostadsrätten tvångsförsälas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för har blivit åtgärdade.

Övergång av bostadsrätt

50 §

Bostadsrättshavare som avser att överlåta sin bostadsrätt skall till föreningen lämna anmälan till föreningen med uppgift om till vem lägenheten skall överlåtas. Styrkt kopia av överlåtelsehandlingen skall bifogas anmälan.

Utövande av bostadsrätt efter övergång

51 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Sedan tre år förflutit från 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 tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Arv och bodelning

52 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Särskilda bestämmelser

53 §

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

54 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i tillämpliga lagar. Om tvingande bestämmelser i lag som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses gälla.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Linnéa vid stämma i Malmö
den 7/4 1998 betygar undertecknade:

Bent-Olof Wick
Anders
Boika Lund
John Carlsson

Henrik Hagfeldt