

Handbok för boende



Bostadsrättsföreningen
Linnégården 1, Lund

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	Inledning	2
1.1	Syfte	2
1.2	Föreningen	2
1.3	Fastigheten och husen	2
1.4	Allmänt om att bo på Linnégården 1	3
2.	Regler	3
3.	Föreningens organ	3
3.1	Föreningsstämman	3
3.2	Styrelsen	4
3.3	Medlemmarna	4
4.	Ansvar för underhåll av hus och lägenheter	4
4.1	Gränsdragning mellan föreningens och medlemmens ansvar	4
4.2	Genomförande av renoveringar m.m.	6
5.	Trädgård och uteplatser	7
5.1	Medlemmarnas egna uteplatser	7
5.2	Särskilt om inhägnader runt uteplatser	7
5.3	Den gemensamma trädgården	8
5.4	Snöröjning och halkbekämpning	9
6.	Tvättstuga	9
7.	Källarförråd	9
8.	Cyklar	9
9.	Bilparkering	10
10.	Avfall	10
11.	Bredband	10
12.	Försäkringar	11
13.	Fester och andra trivselaktiviteter	11
13.1	Föreningen	11
13.2	Medlemmarna	11
14.	Andrahandsuthyrning	11
15.	Försäljning av bostadsrätt	12
16.	Pantsättning av bostadsrätt	12
17.	Föreningens stadgar	12

HANDBOK FÖR BOENDE I BRF LINNÉGÅRDEN 1

Utgåva 1, Maj 2021

1. Inledning

1.1 Syfte

Syftet med denna handbok är att ge medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Linnégården 1 (nedan kallad "föreningen") information om föreningen och om de rättigheter och skyldigheter som gäller för föreningens medlemmar.

1.2 Föreningen

Föreningen registrerades den 15 juli 1944. Föreningen har organisationsnumret 745000-1495 i Bolagsverkets register.

Enligt stadgarna kan endast fysiska personer bli medlemmar i föreningen. Det är alltså inte tillåtet att äga en bostadsrätt i föreningen genom bolag eller annan juridisk person.

Vidare gäller att bara den som själv ska använda lägenheten som permanentbostad får beviljas medlemskap.

En bostadsrätt i föreningen kan ägas gemensamt av två personer, men bara om dessa är makar eller sambor.

1.3 Fastigheten och husen

Föreningen äger sin fastighet, som heter Lund Sankt Jörgen 1. Fastigheten omfattar adresserna Linnégatan 4, 6, 8, 10, 12 och 14.

Husens byggnadsår är 1946. Husen ritades av den kände arkitekten Hans Westman.

Husen ingår i den s.k. Linnéstaden. Linnéstaden är det inofficiella namnet på den radhusbebyggelse kring Sankt Jörgens park som uppfördes ca 1946-1948.

Linnéstaden, inklusive föreningens hus, är klassade som "kulturhistoriskt värdefulla byggnader" i Lunds kommuns bevaringsprogram.¹ Enligt lagstiftningen innebär detta att husen inte får förvanskas, att ändringar måste utföras varsamt så att man tar hänsyn till husens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden samt att husen ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Detta innebär att restriktioner gäller för framförallt exteriöra förändringar av våra hus, t.ex. att ändra sådant som färgkulörer, material, dörrar eller fönster.

¹ Lunds kommuns bevaringsprogram, <https://bevaringsprogram.lund.se/wiki/Huvudsida>. Föreningens fastighet behandlas under "Utanför Vallarna 1", "Sankt Jörgen och Spetelöv – Linnéstaden".

Linnéstaden är omskriven i bl.a. Tomas Tägils bok om arkitekten Hans Westman.²

1.4 Allmänt om att bo på Linnégården 1

Föreningens fastighet ligger på ett av Lunds bästa lägen. Den är centralt belägen med korta avstånd till stadskärnan, skolor, universitetet m.m. Den ligger också på ett av Lunds grönaste lägen, i nära anslutning till Botaniska Trädgården, Sankt Jörgens park och Hardebergaspåret.

Linnégården 1 är ett eftertraktat boende med höga marknadsvärden på lägenheterna. Avsikten bör vara att upprätthålla detta genom att föreningen sköts på ett bra sätt och genom att våra hus och trädgårdar hålls i gott skick. Att bo på Linnégården 1 ska vara ett trevligt och attraktivt boende.

2. Regler

Bostadsrätt är en särskild nyttjandeform. Den innebär att en bostadsrättsförening, som är en särskild form av ekonomisk förening, innehar en fastighet. Varje medlem äger en andel i föreningen. Med den andelen följer en rätt att utan tidsbegränsning nyttja en viss lägenhet på föreningens fastighet.

Bostadsrättsföreningar regleras av bostadsrättslagen (1991:614). I bostadsrättslagen görs vissa hänvisningar till lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, som i dessa delar alltså blir tillämplig på bostadsrättsföreningar.

En bostadsrättsförening ska ha stadgar. Den gällande lydelsen av föreningens stadgar återges i slutet av denna handbok.

Enligt § 9 i stadgarna kan styrelsen utfärda särskilda ordningsregler som medlemmarna är skyldiga att följa. I den mån denna handbok föreskriver skyldigheter för medlemmarna att agera eller inte agera på ett visst sätt ska dessa skyldigheter, i den mån de inte följer redan av bostadsrättslagen eller stadgarna, anses utgöra sådana ordningsregler som utfärdats av styrelsen enligt § 9 i stadgarna.

3. Föreningens organ

3.1 Föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämma ska enligt stadgarna hållas en gång per år under mars-maj. Normalt brukar stämman hållas i början av maj. På stämman har varje medlem en röst. Om en bostadsrätt innehas av flera medlemmar gemensamt (vilket gäller för många av våra lägenheter) har de tillsammans endast en röst. Enkelt uttryckt gäller alltså en röst per lägenhet.

En medlem kan delta på stämman genom ombud. Ombudet måste då ha en skriftlig fullmakt som är daterad och undertecknad. Detta innebär att fullmakter via email, SMS och andra elektroniska meddelanden inte är giltiga.

² Tomas Tägil, Arkitekten Hans Westman – funktionalismen och den regionala särarten, 1996, sid 143-159. Kapitel är rubricerat "Linnéstaden i Lund – Skånsk gård i radhusform".

Om en medlem vill ta upp ett ärende på stämman ska det anmälas till styrelsen. Enligt stadgarna ska anmälan ske "senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma". Normalt bestämmer styrelsen ett sista datum för detta som ligger några veckor före stämman. Det skadar dock inte att vara ute i god tid om man som medlem vill få ett ärende behandlat på stämman.

3.2 Styrelsen

Styrelsens ledamöter väljs på föreningsstämman. Styrelsens uppdrag är att leda arbetet med förvaltningen av föreningen och husen.

Föreningen är så liten (bara 21 st. lägenheter) att ett stort antal av medlemmarna kommer att sitta i styrelsen någon gång under sin boendetid på Linnégården 1. Styrelsearbetet bör ses som ett ideellt arbete och ett sätt att hjälpa till att ta hand om vår gemensamma förening och våra gemensamma hus.

Praxis sedan många år är att arvode inte utgår för styrelsearbetet, förutom att styrelsens ledamöter får äta en styrelsemiddag på föreningens bekostnad en gång per år, inom en ekonomisk ram som bestäms av föreningsstämman.

3.3 Medlemmarna

Både av stadgarna och av den praxis som utvecklats i föreningen genom åren följer att medlemmarna i vår förening har (och i praktiken också tar) lite mer ansvar själva än vad som gäller i många andra bostadsrättsföreningar. Styrelsen anlitar hantverkare och liknande för vissa arbetsuppgifter, men vi har ingen "vaktmästare" eller annan personal som löser vardagliga småproblem. Praxis i föreningen är att medlemmarna hjälps åt och löser många saker själva. Detta kan handla om sådant som att skotta snö, rensa lite ogräs i grusgångarna, byta en trasig glödlampa i en cykelkällare eller att plocka upp skräp som hamnat utanför sopkärlen. Vi känner helt enkelt lite extra omsorg om vår förening. Boendet på Linnégården 1 kan ses som lite av ett mellanting av att bo i villa och lägenhet.

4. Ansvar för underhåll av hus och lägenheter

4.1 Gränsdragning mellan föreningens och medlemmens ansvar

Frågor uppstår ibland om gränsdragningen mellan föreningens och medlemmens ansvar för underhåll av husen och lägenheterna. Denna fråga regleras av § 6 i stadgarna. Tabellen nedan syftar till att åskådliggöra och förtydliga denna gränsdragning.

	Föreningens ansvar	Medlemmens ansvar
Gemensam mark och anläggningar utomhus, t.ex. gräsytor, växtlighet, avfallsstationer, cykelställ m.m.	X	
Gemensamma källare, inklusive källarförråd, tvättstuga, elcentral, pannrum m.m.	X	

	Föreningens ansvar	Medlemmens ansvar
Husens utsidor, inklusive yttertak, fasader, yttertrappor, skorstenar, plåtarbete runt fönster och skorstenar, plåtluckor från vindar, stup- och hängrännor, balkonger, fönsterluckor vid fönster och terrassdörrar, lampor över ytterdörrar och på husgavlar (dock inte lampor på medlemmarnas uteplatser) m.m.	X	
Husens stomme, inklusive grund, bärande väggar, bjälklag m.m.	X	
Ventilationskanaler	X	
Stamledningar för avlopp, värme, el och vatten, dvs. ledningar som går från föreningens centrala system fram till respektive lägenhetsvägg.	X ¹	
Radiatorer (element) som hör till föreningens värmesystem.	X ¹	
Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar, t.ex. alla elledningar och vattenledningar inom respektive lägenhet.		X
Fönsterkarmar, dvs. den ram som är fast monterad i huset.	X	
Fönsterbågar, inre och yttre		X ²
Fönsterglas, inre och yttre		X
Ytterdörr		X ²
Lägenhetens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.		X
Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten, t.ex. alla vitvaror i kök och badrum, golvbrunnar, innerdörrar samt luckor och stegar till vindar.		X
Öppna spisar med tillhörande rökgångar, inklusive sotning av dessa.		X
Alla installationer som medlemmen själv försett lägenheten med, t.ex. egen tvättstuga, värmegolv, elradiatorer, larm samt vattenutkastare utomhus.		X
Lägenhetens uteplats och inhägnad (se särskilt om inhägnader nedan). Medlemmen ansvarar också för belysning och markiser på den egna uteplatsen.		X

¹ Enligt stadgarna ansvarar dock medlemmen för målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar som finns i den egna lägenheten.

² Enligt stadgarna ansvarar dock föreningen för målning av "de vid stängt läge synliga yttersidorna av dörrar och fönster". All inre målning av dörrar och fönster samt målning mellan fönster ansvarar medlemmen för.

4.2 Genomförande av renoveringar m.m.

Det är positivt och önskvärt att medlemmarna genom löpande underhåll och renoveringar håller sina lägenheter i gott skick. Omfattande renoveringar kan dock orsaka störningar för andra medlemmar. Det är viktigt att medlemmarna anstränger sig för att minimera sådana störningar.

Vid renovering ska de närmaste grannarna meddelas i god tid. Särskilt störande arbeten, t.ex. borring eller bilning, får inte utföras på kvällar eller helger. Om el eller vatten måste stängas av under arbetena ska det meddelas grannarna i särskilt god tid. Om en sådan avstängning berör fler än de närmaste två grannarna eller varar i flera timmar ska styrelsen meddelas i förväg.

Vissa ändringar och ingrepp kräver styrelsens godkännande. Detta omfattar bl.a. alla ingrepp i sådan egendom som är föreningens ansvar enligt tabellen ovan men kan även omfatta sådant som medlemmen själv ansvarar för. Exempel på sådant som kräver styrelsens godkännande är:

- Ingrepp i värmesystemet, t.ex. byte eller flyttning av radiatorer (element) eller installation av vattenburen golvvärme.
- Ingrepp i husens exteriör, inklusive dörrar och fönster.
- Ingrepp i bärande väggar (t.ex. upptagande av nya dörröppningar mellan rum).

Vid ingrepp i bärande väggar har styrelsen som praxis att, innan godkännande lämnas, begära att medlemmen inhämtar ett utlåtande från en sakkunnig byggnadsingenjör som bekräftar att föreningens hus inte riskerar att skadas av ingreppet.

Vissa ingrepp, t.ex. ingrepp i bärande väggar, kan även kräva att en s.k. bygganmälan görs till kommunen. Det är medlemmens eget ansvar att göra en sådan anmälan och betala de avgifter och andra kostnader som är förenade med denna.

Om en medlem vill ändra användningen av källare eller vind (t.ex. från förråd till sovrum) kräver det som regel en bygganmälan till kommunen. I de fall som förekommit hittills i föreningen har kommunen begärt en brandutredning, där krav bl.a. ställts på att det ska finnas två alternativa utrymningsvägar från det nya rummet. Detta kräver i de flesta fall att ett nytt fönster med viss storlek och placering tas upp i ytterväggen. Styrelsen har hittills godkänt att sådana fönster tas upp från källaren in mot den egna uteplatsen, men inte mot "framsidorna" eller gav-larna på huset.

Medlemmen ansvarar för att det hålls rent och snyggt utanför den egna lägenheten även under renoveringsprojekt. Byggavfall och liknande får inte bli liggande längre tider på föreningens gemensamma ytor. Hantverkare bör vidare uppmanas att inte ställa fordon på gräsytor, trottoarer eller andra ställen där det stör föreningens medlemmar eller andra boende på Linnégatan.

Uppställning av container, byggbod eller liknande på föreningens mark kräver styrelsens tillstånd.

För att undvika risken att medlemmarna utan tillstånd gör ingrepp i föreningens egendom eller att osäkerhet uppstår i andra frågor som nämns ovan, bör styrelsen alltid kontaktas inför renoveringar.

5. Trädgård och uteplatser

5.1 Medlemmarnas egna uteplatser

Medlemmarna ansvarar för sina egna uteplatser. Detta omfattar markbeläggningen, inhägnaden samt all växtlighet inom uteplatsen, inklusive klätterväxter på husens väggar.

I princip är varje medlem fri att ha vilken markbeläggning man vill och vilka växter man vill på sin uteplats. Växtligheten måste dock hållas efter så att den inte tränger in på grannarnas uteplatser eller blir så hög att den skymmer grannarnas utsikt eller skuggar grannarnas uteplatser. Riktlinjen är att växtligheten ska hållas relativt låg.

Medlemmarna ansvarar för att växtligheten på den egna uteplatsen inte skadar husen, t.ex. genom att växa in under taknock eller i ventilationskanaler. Klätterväxter ska i möjligaste mån endast växa på tegeldelarna av fasaden och inte på vitkalkade partier, träpartier, fönster eller fönsterluckor. Klätterväxter som klättrar på fasaden med "häftfötter" bör undvikas, eftersom dessa kan skada fasaden och vara svåra att få bort.

Vissa lägenheter har markiser på sina uteplatser. Dessa är respektive medlems eget ansvar. Uppsättande av markiser på uteplatser där sådana inte finns idag, eller väsentlig ändring av befintliga markiser, kräver styrelsens godkännande. Vid val av tyg till markis bör harmonisering ske med övriga markiser i den egna längan såvitt gäller kulör och mönster. Detta för att undvika alltför "spretiga" kombinationer.

5.2 Särskilt om inhägnader runt uteplatser

Medlemmarna ansvarar för underhåll och utbyte av inhägnaderna runt sina uteplatser, dvs. staket, plank och liknande.

Vid utbyte eller annan ändring av inhägnader måste styrelsens godkännande inhämtas. Styrelsen begär då en skiss över eller beskrivning av den åtgärd som önskas genomföras.

Inom fastigheten fanns från början två olika typer av inhägnader: Rutnät av träläkt (som är typiskt för hela Linnéstaden) samt eneslanor. Under åren har en del av originalinhägnaderna ersatt av inhägnader av varierande utseende. Detta har delvis drivits av en önskan om mer insynsskydd.

Riktlinjen vid framtida ändringar är att så långt som möjligt återgå till de ursprungliga typerna av inhägnader, dock med visst beaktande av önskan om insynsskydd. Följande riktlinjer ska tillämpas:

Länga 4 (uteplatser mot Pedellgatan): Mot Pedellgatan och den södra kortsidan ska det klassiska rutmönstret användas i den mån inte endast häckar/buskar används som inhägnad. Mot den norra kortsidan, dvs. mot cykelställ och avfallsstation, tillåts plank likt det som finns idag.

Länga 6 (uteplatser mot innergården): Hägnaderna runt alla uteplatserna (6A-C) har nyligen renoverats. Dessa består av en låg konstruktion med det klassiska rutmönstret in mot gården samt en bit in mellan uteplatserna/på kortsidorna. Mellan uteplatserna/på kortsidorna i anslutning till fasad är det i övrigt relativt lätta plank (ribbor, inte helt massiva). Denna konstruktion bör behållas vid framtida renoveringar.

Längorna 8 och 10 (uteplatser in mot motsatt hus): Dessa uteplatser är idag inhägnade med de ursprungliga eneslanorna. Denna konstruktion bör behållas vid framtida renoveringar.

Länga 12 (uteplatser mot innergården): Hägnaderna är för närvarande föremål för renovering. Avsikten är att utformningen ska bli densamma som vid länga 6. Denna konstruktion bör behållas vid framtida renoveringar.

Länga 14 (uteplatser mot gång- och cykelvägen): Mot gång- och cykelvägen ska det klassiska rutmönstret användas till övervägande del. Till övrig del tillåts plank mot den sidan likt det som finns på 14B idag. På kortsidorna, dvs. mot cykelställ och avfallsstation i norr samt gång- och cykelväg i söder, tillåts plank likt de som finns på norr- och sydsidan idag.

5.3 Den gemensamma trädgården

5.3.1 Allmänt

Föreningen ansvarar för den gemensamma trädgården. Föreningen anlitar en trädgårdsfirma som klipper gräs och buskar, rensar ogräs m.m. Ogräs rensas dock bara vid ett par eller några tillfällen per år. Medlemmarna uppmuntras därför att göra små egna insatser utanför de egna lägenheterna, t.ex. på grusgångarna, för att vi ska hålla en hög finish i vår trädgård.

Lekaktiviteter eller att ställa ut t.ex. solstolar eller fikabord under ett antal timmar kräver inga tillstånd från styrelsen. Mer långvariga ianspråktaganden av de gemensamma ytorna, t.ex. uppställande av avfallscontainrar, studs mattor eller partytält, kräver dock styrelsens godkännande.

5.3.2 Rabatter längs väggarna på "framsidorna"

Växtlighet på "framsidorna", dvs. längs väggarna vid sidan av ytterdörrarna, är i grunden föreningens ansvar. Dessa ytor ligger utanför medlemmarnas lägenheter och uteplatser och disponeras alltså inte fritt av medlemmarna.

För de huslängor som vetter ut mot Linnégatan (dvs. 6 och 12) gäller att föreningen ansvarar för buskar och rabatter vid husväggarna.

För de huslängor som har sina ytterdörrar mot innergårdarna (dvs. 4, 8, 10 och 14) gäller dock att medlemmarna historiskt sett har tagit ansvar själva för de rabatter, och i några fall klättrväxter, som finns intill husväggarna, både när det gäller den löpande skötseln och vid behov av förnyelse. Även om det formella "ägarskapet" för dessa rabatter alltså ligger hos föreningen, har den gällande ordningen fungerat väl genom åren. Riktlinjen är att denna ansvarsfördelning ska fortsätta att tillämpas tills vidare. Detta innebär att dessa medlemmar tar ansvar för skötseln av rabatterna inom den egna lägenhetens fasad. Det innebär också att dessa medlemmar har viss frihet att själv välja växter till dessa rabatter. En vanlig växt i dessa rabatter är lavendel men även andra växter förekommer. Vid väsentliga förändringar ska godkännande från styrelsen inhämtas.

5.3.3 Husens gavlar

Föreningen ansvarar för klättrväxter och övrig växtlighet på och vid husens kortsidor, undantaget den södra gaveln av huslänga 4 som ingår i uteplatsen till 4A.

5.4 Snöröjning och halkbekämpning

Behov av snöröjning och halkbekämpning uppkommer normalt bara vid ett fåtal tillfällen varje år. Det är då alla medlemmars gemensamma ansvar att hjälpas åt med detta. Föreningen har inte avtal med någon entreprenör om snöröjning eller halkbekämpning.

Snöskyfflar och sopborstar finns i cykelkällarna. Styrelsen ansvarar för att salt eller sand köps in men medlemmarna hjälps åt med saltning/sandning när behov av detta uppstår

Särskild prioritet bör ges till ytorna vid avfallsstationerna, eftersom snö och is på dessa kan leda till att avfallshämtningen uteblir.

6. Tvättstuga

En gemensam tvättstuga med torkrum finns i källaren under huslänga 8.

De flesta medlemmar har idag egen tvättutrustning i sin lägenhet men ett antal medlemmar använder alltjämt tvättstugan.

Enligt tidigare beslut på föreningsstämma ska tvättstugans funktioner upprätthållas men någon utveckling i form av t.ex. nya maskiner med bättre prestanda ska inte ske.

De medlemmar som använder tvättstugan ansvarar för städningen av denna. Varje medlem som använder tvättstugan ska lämna den i avstädat skick.

De medlemmar som använder tvättstugan är fria att själva komma överens om ett bokningssystem. I syfte att begränsa störningarna för de närmast boende gäller vissa begränsningar ifråga om användningstider. Dessa anslås på anslagstavlan i tvättstugan.

7. Källarförråd

I föreningens hus finns tre gemensamma källarförråd samt även vissa gemensamma förvaringsytor i pannrummet. Medlemmarna har inte några personliga utrymmen i form av "burar" eller markerade områden. Ytorna disponeras gemensamt och i samråd mellan medlemmarna. Detta har fungerat bra genom åren.

I källarna förvaras bl.a. cyklar och trädgårdsmöbler samt gemensam utrustning som t.ex. trädgårdsredskap och stegar.

8. Cyklar

Cyklar parkeras i cykelställen eller i källarförråden. Medlemmarna ska undvika att cyklar ställs på andra ställen.

Cykelstölder förekommer med jämna mellanrum. En investering i nya cykelställ med bättre låsmöjligheter finns med i föreningens underhållsplan men kan komma att dröja en tid innan den kan prioriteras.

9. Bilparkering

Föreningen har tyvärr inte någon egen parkeringsplats för bilar. Många medlemmar hyr platser på norrsidan av Linnégatan av grannföreningen Brf Skönadal. För närvarande kostar det 420 kr/månad. Kontakta styrelsen i vår förening för kontaktuppgifter till Brf Skönadal. Kötiden har varierat genom åren men brukar uppgå till omkring 12 månader.

Möjlighet till gatuparkering finns på Linnégatan. Det finns fyra platser närmast Pedellgatan och tre platser i andra ändan av gatan, dvs. mot Sankt Jörgens park. En praxis som länge tillämpats är att boende på den västra gården använder platserna närmast Pedellgatan medan boende på den östra gården använder platserna närmast Sankt Jörgens park. Platserna är avgiftsbelagda vardagar kl. 9-18. Möjlighet att teckna abonnemang för boendeparkering finns på Lund Kommuns Parkerings AB:s hemsida.³ För närvarande kostar det 378 kr/månad.

10. Avfall

Föreningen bidrar till miljön genom att delta i Lunds kommuns omfattande avfallssortering. Föreningen har två avfallsstationer och abonnerar på relativt stora kärl och frekventa tömningar. På senare tid har både storleken på vissa kärl och antalet tömningar utökats.

Trots ovanstående kan det ibland hända att det blir fullt i avfallskärnen. Varje medlem ansvarar för att det aldrig blir överfullt så att det inte går att stänga kärnen. Om locken inte är stängda drar det till sig kråkor och råttor som drar ut och sprider sopor över vår gård. Är kärnen fulla får man helt enkelt inte lägga i något ytterligare avfall. Om det inte heller finns plats i kärnen på föreningens andra avfallsstation får man ta med sig avfallet hem och invänta tömning eller lämna det på annan avfallsplats i staden. Det är inte tillåtet att ställa avfall vid sidan av avfallskärnen.

Större pappersförpackningar orsakar problem emellanåt. Kärnen för papperförpackningar är främst avsedda för hushållsförpackningar som t.ex. mjölkpaket och andra matförpackningar, dvs. inte stora pappkartonger. Riktlinjen är att alla kartonger som är större än en skokartong bör kastas på återvinningscentral istället. Lunds kommun har ett generöst system där vi kostnadsfritt kan kasta alla typer av avfall på Gastelyckans återvinningscentral som ligger endast ca 2 km från Linnégatan.

11. Bredband

Föreningen är ansluten till Kraftringens fibernät. För detta fibernät är Zitius (ett bolag ägt av Telia) s.k. kommunikationsoperatör.

En anslutningspunkt för fiber finns i källaren i varje lägenhet. Vid denna punkt slutar föreningens ansvar. Varje medlem väljer och betalar själv en internetleverantör som står för internetuppkopplingen i lägenheten.

³ <https://lkpab.se/parkering/boendeparkering/>

12. Försäkringar

Föreningen har en försäkring som omfattar föreningens egendom. Försäkringen innehåller även ett s.k. bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Medlemmarna behöver därför inte teckna ett sådant tillägg till sina hemförsäkringar. Bostadsrättstillägget täcker den fasta inredning m.m. som är medlemmens ansvar, t.ex. golv, väggar, badrumsinredning, fönster och dörrar.

13. Fester och andra trivselaktiviteter

13.1 Föreningen

Föreningen ordnar varje år två trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten. Vid dessa hjälps medlemmarna åt att städa och fixa i den gemensamma trädgården och i källarutrymmena. Arbetet avslutas med gemensam fika. Alla medlemmar förväntas delta efter förmåga.

På senare år har föreningens medlemmar också ordnat en gemensam kräftskiva i slutet av augusti.

13.2 Medlemmarna

Lund är en stad med en unik festtradition. Medlemmarna är välkomna att ordna fester så länge normal hänsyn visas till grannarna.

Uppsättande av partytält och liknande på föreningens gräsytor kräver styrelsen godkännande. Sådant godkännande lämnas regelmässigt. Var ute i god tid och underrätta grannarna på din gård.

14. Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning kräver styrelsens godkännande. Föreningen har historiskt sett haft en restriktiv inställning till andrahandsuthyrning och det är sällsynt att ansökningar inkommer. Önskan är att medlemmarna själva ska bo i sina lägenheter och vara med och ta ansvar för föreningens hus och trädgård. Riktlinjen är att andrahandsuthyrning bara godkänns när tvingande skäl föreligger enligt lagen, t.ex. att medlemmen under en begränsad tid ska arbeta på annan långväga ort.

Enligt beslut på föreningsstämma krävs styrelsens godkännande även av korttidsuthyrning i form av t.ex. hembyte för semesterändamål. Styrelsen har dock instruerats av stämman att godkänna ansökningar om korttidsuthyrning enligt följande:

- Uthyrningen uppgår till minst en sammanhängande vecka och sammanlagt högst två veckor per lägenhet och kalenderår.
- Styrelsens godkännande ska inhämtas i förväg. Ansökningar bör inlämnas i god tid eftersom styrelsen normalt bara sammanträder en gång per månad.
- Ett godkännande gäller för resten av kalenderåret.
- Styrelsen ska i förväg informeras om vilken/vilka veckor som andrahandsuthyrningen ska ske.

- Om det finns särskilda skäl får styrelsen avslå även andrahandsuthyrning enligt ovan. Särskilda skäl kan t.ex. vara att det förekommit störningar eller andra problem vid tidigare andrahandsuthyrning.

15. Försäljning av bostadsrätt

Vid försäljning av bostadsrätten åligger det medlemmen att själv informera intressenterna om föreningens stadgar, innehållet i denna handbok och annan information rörande föreningen.

Medlem som ska sälja sin bostadsrätt ska ta kontakt med HSB Skåne, som sköter föreningens bokföring. Denna kontakt ombesörjs normalt av den anlitade fastighetsmäklaren. Köpeavtal, medlemsansökan och eventuella pantsättningshandlingar ska lämnas till HSB Skåne. HSB Skåne laddar upp dokumenten för elektroniskt godkännande av styrelsen och vidare meddelande till mäklaren.

En överlåtelseavgift debiteras vid överlåtelse. Denna får enligt stadgarna uppgå till högst 2,5 % (f.n. 1 190 kr) av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften debiteras av HSB Skåne och ska betalas av köparen av bostadsrätten.

16. Pantsättning av bostadsrätt

Pantsättning av bostadsrätten som säkerhet för banklån sker genom att medlemmen undertecknar en pantsättningshandling hos banken och att banken sedan underrättar föreningen om pantsättningen. Föreningen ska då anteckna pantsättningen i sitt lägenhetsregister. Föreningens lägenhetsregister sköts av HSB Skåne.

En pantsättningsavgift debiteras vid pantsättning. Denna avgift får enligt stadgarna uppgå till högst 1 % (f.n. 476 kr) av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättningen. Pantsättningsavgiften debiteras av HSB Skåne och ska betalas av den medlem som gör pantsättningen.

17. Föreningens stadgar

På följande sidor återges föreningens gällande stadgar.

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LINNÉGÅRDEN 1

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Linnégården 1. Föreningen bildades år 1944.

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 Lund.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen.

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 ska 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 eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

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

INSATS OCH AVGIFTER MM

4 §

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna 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 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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 §

Föreningens byggnader har av kommunen klassats som kulturhistoriskt värdefulla och ingår i kommunens bevaringsprogram. Sådan bebyggelse får enligt plan- och bygglagen inte förvanskas och skall underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

6 §

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 ventilationskanaler, stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

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 bostadshavarens bekostnad.

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, 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 bångar i fönster; dock ej målning av de vid stängt läge synliga yttersidorna av dörrar och fönster; samt
- till lägenheten hörande mark.

Föreningen ansvarar för skötsel och underhåll av gemensam mark, källare, husens utsidor utom fönsterglas och uteplatsernas hägnader.

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

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

7 §

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.

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

8 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring av bl.a. bärande konstruktioner, eldstäder och andra detaljer av särskilt kulturhistoriskt värde, även trädgårdsstaket, får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

9 §

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 ska 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.

10 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen 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.

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

11 §

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.

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 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 skäligen 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, eller
- 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 för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

14 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen 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.

15 §

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

16 §

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

STYRELSEN

17 §

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Vid nyval av hela styrelsen väljs hälften för högst ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till med-

lem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller i särskilda fall även icke medlem.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas- förutom av styrelsen- på det sätt styrelsen bestämmer.

18 §

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

19 §

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 för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

20 §

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.

21 §

Styrelsen ska 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

22 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

23 §

Revisorerna ska vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

24 §

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

25 §

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

FÖRENINGSTÄMMA

26 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast 1 mars och senast före maj månads utgång.

27 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma ska anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

28 §

Extra föreningsstämma ska 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.

29 §

På ordinarie föreningsstämma ska 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. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
17. Avslutande

30 §

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 stämman, dock tidigast sex veckor före stämman.

31 §

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.

32 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

33 §

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.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

34 §

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

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

35 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

36 §

Inom föreningen ska bildas en

- fond för yttre underhåll

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp som styrelsen bestämmer.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

37 §

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.