

Följande Stadgar antogs på konstituerande stämma 2008-04-29  
Ändring av Stadgarna §§ 19 och 26 antogs av extra stämma 2008-07-10  
Ändring av Stadgarna § 3 antogs av extra stämma 2010-05-20  
Ändring av Stadgarna § 4 antogs av extra stämma 2011-05-23  
Ändring av Stadgarna § 3 antogs av extra stämma 2016-05-11

## Firma och ändamål.

### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Södra Lindhult. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### § 2

När en bostadsrätt upplåtits eller övergått till ny ägare 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 på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen äger föreningen rätt att ta kreditupplysning avseende sökanden.

### § 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Som förutsättning att beviljas medlemskap i föreningen krävs att personen vid förvärvet av bostadsrätten fyllt 55 år eller är make/maka/sambo till medförvärvare

som uppfyller ålderskravet. Den som har förvärvat en bostadsrätt 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 förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, närstående, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagar om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen. Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får förvägras medlemskap i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

## Insats och avgifter mm

### § 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna till föreningen betalar årsavgift och kostnader för faktisk förbrukning av tappvarmvatten. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

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 fastställer. 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 mm.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### § 5

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt

- icke bärande innerväggar

- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.

- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

- innerdörrar och säkerhetsgrindar

- lister, foder och stuckaturer

- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning

- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med

- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar

- varmvattenberedare

- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- 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
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

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

**§ 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 vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt § 5, fjärde stycket.

**§ 11**

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller för att utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det kan styrelsen ansöka om handräckning.

**§ 12**

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

Bostadsrättshavaren 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/vilka lägenheten skall upplåtas.

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

**§ 13**

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

**§ 14**

Betalar bostadsrättshavaren inte i avtalad tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom två veckor från uppmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

**§ 15**

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 inrymmer utomstående personer till men för föreningen 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
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

**§ 16**

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 inte bostadsrättshavaren skiljas från lägenheten.

**§ 17**

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

**§ 18**

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

# Styrelsen

## § 19

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem även väljas make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Mandattiden skall vara två år. Då val sker första gången väljes det antal ledamöter som är närmast mindre än hälften på ett år. Vilka som sålunda väljes på ett år avgöres på stämman genom lottning. Suppleanterna väljes för ett år i sänder.

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

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

## § 20

Styrelsen har sitt säte i Örebro.

## § 21

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden. Protokollen skall förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

## § 22

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken minst hälften av ledamöterna röstat. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden företräder. För giltigt beslut gäller enighet när minsta antalet ledamöter är närvarande.

## § 23

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentliga om- eller tillbyggnadsåtgärder av sådan egendom.

## § 24

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet.

## Räkenskaper och revision

### § 25

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna årsredovisningen till revisorerna.

### § 26

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en revisor och högst en revisorssuppleant för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

### § 27

Revisorn skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

### § 28

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

## Föreningsstämma

### § 29

Ordinarie föreningsstämma skall hållas tidigast den 1 april och senast före maj månads utgång.

### § 30

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

### § 31

Extra stämma 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.

**§ 32**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Val av sekreterare för stämman samt två protokolljusterare tillika rösträknare
5. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
6. Fastställande av röstlängd
7. Föredragning av årsredovisning
8. Föredragning av revisorns berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om arvoden åt styrelseledamöterna för nästkommande verksamhetsår
13. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter för dessa.
14. Val styrelseledamöter och suppleanter för dessa
15. Val av revisor
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
18. Av föreningsmedlemmar anmälda ärenden
19. Avslutande

**§ 33**

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Om föreningsstämman skall ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

**§ 34**

Vid föreningsstämman 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.



**§ 35**

Medlem kan 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 uppvisa 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.

Biträde har yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem skall ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

**§ 36**

Föreningsstämmans beslut utgöres av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som företrädes av ordföranden.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

**§ 37**

Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## Meddelanden till medlemmarna

**§ 38**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Fonder

**§ 39**

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen upprättat underhållsplan skall avsättningen till fonden göras enligt planen.

## Vinst

**§ 40**

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

## Upplösning, likvidation mm

### § 41

Beslut om likvidation av föreningen skall fattas på ordinarie eller extra stämma. Minst en och högst fyra månader skall ha förflutit mellan dessa stämmor.

För gällande beslut krävs att minst hälften av bostadsrätterna är representerade vid stämman och att minst 75 % av de närvarande biträtt beslutet.

### § 42

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

## Övrigt

### § 43

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