

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen H Lodge 5.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom, att i föreningens hus upplåta bostäder 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 Malung-Sälens kommun.

MEDLEMSKAP**2 §**

Föreningen kan bevilja medlemskap för 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.

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

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras 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 sambolagen tillämpas.

ÖVERLÅTELSE**3 §**

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelset skett.

Har en bostadsrätt överlåtit eller övergått till ny innehavare, får den nya innehavaren utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om den nye innehavaren har antagits till medlem i föreningen. Styrelsen bestämmer om på vilket sätt den nya innehavaren skall ansöka om medlemskap i föreningen. Styrelsen är skyldig att snarast pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning.

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

AVGIFTER OCH INSATS**4 §**

Insats, årsavgift och upplåtelseavgift (i förekommande fall) fastställs av styrelsen.

Utgifter och löpande driftkostnader (så som vatten och avlopp, renhållning, räntekostnader, amorteringar, skatter och andra kostnader som belastar bostadsrättsföreningen samt underhåll av gemensamma markområden) för föreningen, 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.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som enligt socialförsäkringsbalken 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 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.

Andelstal och frivilligt kapitaltillskott

Varje bostadsrätt har ett andelstal för driftkostnader och ett andelstal för kapitalkostnader som grund för fördelning av årsavgift för drift- respektive för kapitalkostnader. Andelstalen ska anges i lägenhetsförteckningen.

Andelstal för driftkostnader

Ändring av andelstal för driftkostnader ska alltid beslutas av föreningsstämma. Andelstalen för driftkostnader används som underlag för fördelning av de driftkostnader, avskrivningar och eventuella avsättningar till fonder som ingår i årsavgiften. Samtliga kostnader som inte är att hänföra till kapitalkostnadsdelen ingår i driftkostnadsdelen. Samtliga intäkter, som inte är att hänföra till kapitalkostnadsdelen av årsavgiften, ska hänföras till driftdelen. Överskott i driftdelen får inte användas till kapitalkostnadsdelen.

Andelstal för kapitalkostnader

Andelstalen för kapitalkostnader beräknas utifrån andelstalen för driftkostnader så att de med hänsyn till bostadsrätternas gjorda frivilliga kapitaltillskott motsvarar varje bostadsrätts andel i vad som återstår eller tillkommer att betala av föreningens skulder.

Andelstalen för kapitalkostnader används som underlag för fördelning av i årsavgiften ingående räntekostnader och amorteringar. Andelstalen för kapitalkostnader omräknas för samtliga bostadsrätter som har andel i föreningens skuld när frivilligt kapitaltillskott görs för någon bostadsrätt. Skuldandelen uttryckt i kronor och avgiften för kapitalkostnader påverkas då bara för de bostadsrätter som gör kapitaltillskott. När en bostadsrätt efter kapitaltillskott inte har kvar någon andel i föreningens skuld är andelstalet för kapitalkostnader 0 %. Andelstalen för kapitalkostnader förändras för samtliga bostadsrätter om föreningens belåningsgrad ökar genom upptagandet av nya lån. Överskott i kapitalkostnadsdelen får inte användas till driftkostnadsdelen.

Frivilligt kapitaltillskott

Frivilligt kapitaltillskott till föreningen i den bemärkelse som avses i inkomstskattelagen kan göras av bostadsrättshavare vid de tidpunkter styrelsen beslutar.

Frivilligt kapitaltillskott ska motsvara antingen 10%, 20%, 25%, 30%, 40%, 50%, 60%, 70%, 75%, 80%, 90% eller 100% av det belopp som är hänförligt till en bostadsrätts andel av föreningens skuld.

Efter frivilligt kapitaltillskott ska omräkning av andelstalen för kapitalkostnader ske.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER§5

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark (runt respektive lägenhet) runt respektive lägenhet som uppställningsplats för fordon samt ett område upp till 4 m från lägenheten, altan, förråd eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Vid tolkning av vad som ingår i lägenhetens inre ska särskilt beaktas att lägenheten består av ett fristående hus. ~~Avsikten är att Bostadsrättshavaren ska ansvara för allt underhåll kopplat till huset med undantag för underhåll som åligger Föreningen enligt lag.~~

Grundprincipen är att Bostadsrättshavaren ansvarar för fastighetens inre underhåll (se nedan).

Bostadsrättföreningen ansvarar för fastighetens yttre underhåll samt sådant som åligger föreningen enligt lag.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer av:

- ledningar för värme, ventilation – samtliga inre delar i lägenheten fram till ytterväggar/yttertak. Vatten- och avloppsledningar fram till avstängning vid områdets huvudledningsstam/stam i vägen. Elledningar fram till efter yttre elskåp på lägenhetens utsida.
- Ytterdörr och till ytterdörr och innerdörrar hörande handtag och lås inklusive nycklar, i enlighet med föreskrifter från föreningen.
- all inre målning.
- Samtliga inre väggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- lister, foder och stuckaturer.
- innerdörrar.
- elektrisk golvvärme inklusive termostater och radiatorer.
- elskåp
- Eldstäder samt rökrör.
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- brandvarnare.
- ~~Fönster och altandörrar i sin helhet, fönster och dörr-glas samt till fönster och dörr hörande beslag och handtag och målning.~~

I samtliga våtutrymmen (WC, duschrum/tvättstuga och bastu) svarar bostadsrättshavaren all utrustning såsom bland annat:

- till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt.
- inredning, belysningsarmaturer.
- vitvaror (tvättmaskin, torkskåp, varmvattenberedare, bastuaggregat).
- sanitetsporlin.

- golvbrunn inklusive klämring och vattenlås.
- 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 (spis, fläkt, kyl/frys samt diskmaskin).
- köksfläkt, ventilationsdon samt rengöring.
- diskmaskin, ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- kranar och avstängningsventiler.

För altan svarar bostadsrättshavaren för renhållning och skottning samt att hålla altanen i utförligt skick.

~~Bostadsrättshavaren svarar för reparationer av ledningar för vatten och avlopp, värme, elektricitet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.~~

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

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

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparation av huvudvattenventilen för inkommande vatten.

6 §

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

7 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

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

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Väsentlig förändring utgör alltid åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, utbyggnad, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten.

I de fall bostadsrättshavaren underlåtit att inhämta tillstånd från styrelsen blir bostadsrättshavaren skyldig att till bostadsrättsföreningen stå för de kostnader som uppkommer för föreningen pga bostadsrättshavarens förändringar av lägenheten.

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 är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av:

- den som hör till hens hushåll
- gästar till hushållet, eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hens räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

10 §

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. Sådan uppmaning skickas i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

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 11§.

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 på bekostnad av bostadsrättshavaren. Nekat tillträde utgör även grund för förverkande.

12 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande utan styrelsens samtycke.

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.
- Bostadsrättshavaren 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 till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 8
- 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 tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

18 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Endast Medlem kan väljas till styrelseledamot och suppleant. Firmatecknare för juridisk person, eller utsedd företrädare för juridisk person, som innehar en bostadsrätt kan även väljas.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

19 §

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

20 §

Styrelsen är beslutför 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21 §

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.

22 §

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

Bostadsrättsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättsenhet. Alla personuppgifter som föreningen inhämtat för sina register raderas inom 24 månader från det att bostadsrätthavare avyttrat sin lägenhet och medlemskapet upphört.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar perioden 1 juli – 30 juni.

Före oktober månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

24 §

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

25 §

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

FÖRENINGSTÄMMA

26 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före december månads utgång.

Föreningsstämman skall hållas på den ort där styrelsen har sitt säte eller på det sätt som styrelsen meddelar.

Föreningsstämman får hållas digitalt.

27 §

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

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Ska stämman behandla stadgeändring kan kallelse utfärdas senast två veckor före stämman.

28 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall anmäla detta skriftligen (brev eller mail) till styrelsen senast den 31 oktober eller inom den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

29 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Godkännande av dagordningen
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga 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

30 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 (för närvarande 2 medlemmar) av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom e-post.

Om föreningsstämman ska hållas digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

I enlighet med ovanstående får beslut ej fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

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

Medlem eller ombud får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

34 §

Föreningsstämmas beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmoderanden 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.

35 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hålls.

Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

36 §

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

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

37 §

Meddelande delges genom postbefordran eller med e-post.

FOND

38 §

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Avsättning ska ske enligt underhållsplan eller i enlighet med vad som krävs för det planerade underhållet.

VINST

39 §

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

40 §

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

TILLÄMPLIG LAGSTIFTNING

41 §

Övriga förhållanden som inte regleras i dessa stadgar regleras istället av bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar (ersätter stadgar av den _____) har antagits efter att samtliga röstberättigade medlemmar godkänt ovanstående nya stadgar.