



Plommongården

**STADGAR FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PLOMMONGÅRDEN DALEN
(ORG. NR 769616-3083)
ANTAGNA DEN 17 MAJ 2017
(BESLUT VID STÄMMORNA DEN 5 APRIL 2017 OCH DEN 17 MAJ 2017)**

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Plommongården Dalen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms stad.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får hen/de utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen/de har antagits som medlem/medlemmar i föreningen. Förvärvaren/förvärvarna ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt som styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom tre veckor från det att skriftlig ansökan togs emot, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning samt utdrag ur belastningsregistret avseende den eller de sökande.

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 om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som

bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte permanent ska bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den/de som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

En överlåtelse är ogiltig om den person som en bostadsrätt har överlåtits på inte antas som medlem.

INSATS OCH AVGIFTER MED MERA

4 §

Insats, årsavgift och överlåtelseavgift fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av den fastställda insatsen beslutas av föreningsstämma.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiftens fördelning på bostadsrättslägenheterna baseras på lägenheternas insatser. En ändring av årsavgiften beslutas av styrelsen. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis.

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.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar, till exempel garageplats, parkeringsplats och extra förrådsutrymme, betalas särskild ersättning till föreningen. Ersättningens storlek bestäms av styrelsen.

Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om avgifterna inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen, från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det gäller även förråd som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavare svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten, till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar flera lägenheter
- ytterdörren och till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar

- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak
- underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och socklar
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- elradiatorer; målning och luftning av vattenfyllda element
- elektrisk golvvärme som bostadsrätthavare försett lägenheten med
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- och altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt på toalett svarar bostadsrätthavare därutöver bland annat även för

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

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrätthavare för all inredning och utrustning, som till exempel

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning, kranar och avstängningsventiler

Bostadsrätthavare svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och de tjänar flera lägenheter. Detsamma gäller för ventilationskanaler. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrätthavare endast i begränsad omfattning, i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrätthavare är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om det i anslutning till lägenheten finns balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrätthavare endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrätthavare även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

6 §

Om bostadsrättshavare försummar sitt underhållsansvar så att det föreligger risk för andras säkerhet eller risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter en uppmaning om rättelse till bostadsrättshavare, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavares bekostnad.

I nödsituationer som innebär risk för medlems eller andras säkerhet eller risk för omfattande skador på medlems eller annans egendom, till exempel vid vattenskada eller brand, har föreningen rätt att ta sig in i lägenhet oavsett om bostadsrättshavaren är hemma eller inte.

7 §

Bostadsrättshavare svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare, som till exempel reparationer, underhåll och installationer.

8 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlem svarar för.

9 §

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

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, ventilation eller vatten
3. annan väsentlig förändring av lägenheten (ex. avyttrande/flytt av tv-uttag och internetanslutning)

Åtgärder som kräver bygglov eller bygganmälan, till exempel ändring av bärande konstruktion eller ledning för vatten, avlopp eller värme, utgör alltid väsentlig förändring.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

10 §

Bostadsrättshavare är skyldig att ta del av och följa föreningens stadgar och ordningsföreskrifter.

11 §

Bostadsrättshavare är skyldig att hålla utrymningsvägar fria. Det är inte tillåtet att blockera och/eller förvara brännbart material i gemensamma utrymmen såsom loftgångar, trapphus och förrådsutrymmeskorridorer.

12 §

Bostadsrättshavare är skyldig att när hen/de använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakta allt som fordras för att bevara dess sundhet, ordning och skick.

Bostadsrättshavare ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hushållet eller gästar det eller av någon annan som hen/de inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavares räkning.

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

13 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenhet när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 §. Om bostadsrätt ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavare skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavare inte lämnar föreningen tillträde till lägenhet när föreningen har rätt till det kan styrelsen ansöka om handräckning (dvs hjälp att verkställa åtgärden) hos Kronofogdemyndigheten.

14 §

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

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till andrahandsupplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå och till vem lägenheten ska upplåtas. Ansökan om andrahandsupplåtelse görs för en period av maximalt ett år i taget.

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

15 §

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

16 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

1. bostadsrättshavare dröjer med att betala årsavgift upplagt på månadsbetalningar
2. lägenheten utan styrelsens godkännande upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavare inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
5. bostadsrättshavare, eller den som lägenheten har upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet förorsakar att det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättshavare bidrar till att ohyra sprids i fastigheten genom att inte underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten
6. bostadsrättshavare inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter och följer de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavare inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavare inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara mycket viktigt för föreningen att skyldigheten fullgörs

9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller likartad verksamhet som utgör, eller där det till en inte oväsentlig del ingår, brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som bostadsrättshavare har gjort sig skyldig till är av ringa betydelse.

17 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska uppmana bostadsrättshavare att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten.

Sker rättelse kan bostadsrättshavare inte sägas upp från lägenheten.

18 §

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

19 §

Har bostadsrättshavare blivit uppsagd ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavare svarar för har blivit åtgärdade.

STYRELSEN

20 §

Styrelsen består av ett udda antal ledamöter, minst tre och högst sju, med högst tre ersättare. Styrelsen utses av föreningsstämman. Ledamöterna väljs på två år. I undantagsfall kan en ledamot även väljas på ett år. Ersättarna väljs alltid på ett år.

Till ledamot och ersättare kan förutom medlem även väljas make/maka, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus. Om stämman så beslutar kan även annan än ovan nämnda väljas som ledamot.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer på ett år. Föreningens firma tecknas av två ledamöter gemensamt.

21 §

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

22 §

Styrelsen har rätt att fatta beslut när minst hälften av ledamöterna är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den ståndpunkt för vilken mer än hälften av de närvarande ledamöterna röstat, eller vid

lika röstetal den ståndpunkt som ordföranden röstar för. När bara det minsta antal ledamöter som krävs för att styrelsen ska ha rätt att fatta beslut är närvarande krävs att besluten är enhälliga.

23 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan beslut av föreningsstämman sälja eller på annat sätt göra av med föreningens fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

24 §

Styrelsen ska enligt bostadsrättslagen föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla de personuppgifter som ingår i förteckningarna på det sätt som avses i personuppgiftslagen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

25 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna handlingar enligt årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

26 §

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – som inte behöver vara medlemmar – ska minst en vara auktoriserad eller godkänd.

27 §

Revisorerna ska lämna revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

28 §

Styrelsens verksamhetsberättelse, ekonomiska berättelse och eventuella andra handlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorernas anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

29 §

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

30 §

Medlem som vill ta upp ärenden vid stämma ska anmäla det skriftligt till styrelsen senast den 1 februari eller inom den senaste tidpunkt som styrelsen bestämmer.

31 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen och uppger vilket ärende man vill ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas inom fjorton dagar från den dag då begäran kom in till styrelsen.

32 §

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Öppnande
2. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängden
4. Val av två justerare som även är rösträknare
5. Frågan om stämman har blivit utlyst i behörig ordning
6. Fastställande av dagordningen
7. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
8. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
10. Frågan om arvoden för styrelseledamöterna och revisorerna
11. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelseersättare som ska väljas
12. Val av styrelseledamöter och styrelseersättare
13. Val av revisorer och revisorsersättare
14. Val av valberedning
15. Övriga ärenden som styrelsen eller föreningsmedlem vill ta upp på stämman
16. Avslutande

Beslut som gäller punkt 8 och 9 ska dock skjutas upp till en fortsatt stämma om majoriteten eller en minoritet som består av minst en tiondel av samtliga röstberättigade i föreningen begär det. Sådan stämma ska hållas minst en och högst två månader efter den ordinarie stämman. Något ytterligare uppskov är inte tillåtet. Kallelse ska utfärdas till den fortsatta stämman.

33 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas. Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning, postbefordran, eller via e-post senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

34 §

Vid föreningsstämma har varje medlemshushåll en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de alltså tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar och enligt lag.

35 §

Medlem kan utöva sin rösträtt genom ombud. Annan medlem, make/maka, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får bara företräda en medlem, om ombudet inte är ledamot i styrelsen – i så fall får hen företräda flera medlemmar.

Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år.

Medlem får på föreningsstämma ta med ett (1) biträde. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Biträde har yttranderätt.

Som närstående anses den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led eller den som är besvägrad i rätt upp- eller nedstigande led (avser svågerskap mellan ena maken och den andres avkomlingar) eller åt sidan, så att den ene är gift med den andres syskon.

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

36 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den ståndpunkt som fått mer än hälften av rösterna eller vid lika röstetal den ståndpunkt som ordföranden röstar för. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om stämman inte beslutade något annat innan valet genomfördes.

För vissa beslut krävs mer än enkel majoritet (51 %) enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

37 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden fram tills dess att nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

38 §

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

ÄNDRING AV STADGARNA

39 §

Ett beslut om ändring av stadgarna är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt om det har fattats på två föreningsstämmor i följd, och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet gäller ändring av grunderna för beräkning av årsavgifter krävs dock att minst tre fjärdedelar 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.

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

40 §

Meddelanden till medlemmarna framförs på föreningens hemsida, på anslagstavlor i fastigheten, via e-post och/eller genom utdelning i brevinkasten, beroende på vad stadgarna kräver och vad styrelsen bedömer som mest lämpligt. Styrelsen ska alltid försäkra sig om att viktig information når alla.

UNDERHÅLLSPPLAN OCH FOND

41 §

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

VINST

42 §

I första hand ska eventuell vinst användas till att betala av föreningens lån eller andra åtaganden.

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

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MED MERA

43 §

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

ÖVRIGT

44 §

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