

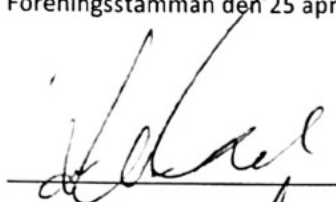
STADGAR

För

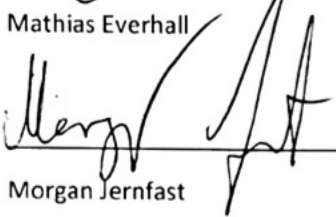
Bostadsrättsföreningen Kvisten, Uppsala

Organisationsnummer: 717600-1431

Undertecknade styrelseledarmöter intygar att följande intygar att följande stadgar blivit antagna på
Föreningsstämman den 25 april 2018 och extra föreningsstämman den 3 juni 2018



Mathias Everhall



Morgan Jernfast



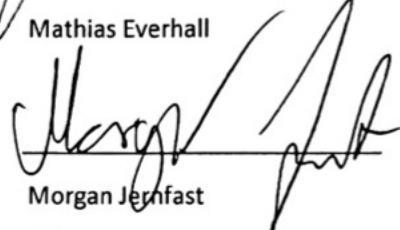
Birgitta Mark



Brita Christiansen



Mathias Everhall



Morgan Jernfast



Birgitta Mark



Brita Christiansen

Stadgarna antogs enhälligt intygas av:

Birgitta Mark

MATHIAS EVERHALL

Brita Clees

Firma och ändamål

§1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Kvisten

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

§3

Styrelse skall ha sitt säte i Uppsala

§4

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före maj månads utgång (Jfr 17§)

Räkenskapsår

§5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari tom 31 december

§6

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap. 10 § i bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen.

§7

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Avgifter

§8

För bostadsrätten utgående årsavgift fastställs av styrelsen.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9§ angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs månatligen i förskott och ska vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före månadsskifte. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1075) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått, svarar normalt för överlåtelseavgiften betalas. Föreningen debiterar normalt förvärvaren. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postgiro, bankgiro eller postanvisning.

Avsättningar och användning av årsvinst

§9

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Yttre reparationsfond
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Styrelse och revisorer

§10

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledarmöten samt minst en högst fyra suppleanter, väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Mandattiden för ordinarie ledarmöten är normalt två år och suppleant ett år. Omval kan ske

§11

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsföret när antalet närvarande ledarmöten vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledarmöten. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltighet av fattade beslut fodras, då för beslutsföret minsta antalet ledarmöten är närvarande, enighet om besluten.

§12

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledarmöten i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsatt.

§13

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.

Förvaltaren skall inte vara ordförande i styrelsen.

§14

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§15

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för intäkter och kostnader under året (resultaträkning), och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för kommande räkenskapsåret,

- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det gångna verksamhetsåret,
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen,
- att föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) enl. BRL 9 kap §8-10.

§16

Minst en revisor samt minst en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden till nästa stämma hållits.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§17

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av §4.

Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorer finner skäl till det då de minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmäls av styrelsen eller föreningsmedlem enligt §18 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, elektroniskt utskick eller genom postfordran senast två veckor före ordinarie och föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmar anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

§18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till stämma behörigen skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisorernas berättelse.
- g) Fastställande av resultat- och balansräkning.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande förlust.

- j) Fråga om arvoden.
- k) Redovisning av budget.
- l) Val av styrelseledarmöter och suppleanter.
- m) Val av revisor och suppleant.
- n) Val av valberedning.
- o) Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall, förutom punkterna a-d ovan, förekomma endast de ärenden för vilken stämman utlysts och vilka angivna i kallelsen till densamma.

§20

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna, samt anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet.

§21

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de emellertid tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Valberedningen

§22

Valberedningen består av minst två av föreningens medlemmar. Dessa utses vid föreningsstämman och skall arbeta fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen utser inom sig den person som skall vara sammankallande.

Valberedningens uppgift är att till föreningsstämman föreslå kandidater till styrelseledarmöter revisor samt suppleanter för dessa båda funktioner. Valberedningens förslag skall bifogas kallelsen till föreningsstämman.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§23

Bostadsrätt upplåtelse skriftligen och undertecknas av parterna och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamål med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

§24

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Avskrift av överlåtelse avtalat skall tillställas styrelsen.

§25

Utan hinder för första stycket för dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, från föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsförfarande med anledning av bostadsrättshavaren död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iaktas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den

juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

§26

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bolagslägenhet får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyllt föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) tillämpas.

§27

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

§28

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senaste månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§29

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken/uteplats om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- Rummens ytskikt avseende väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el som föreningen försatt lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten. I fråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning.
- Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster.

Föreningen svarar sålunda för

- Radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el; i fråga om stamledningar för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla (proppskåp).
- Målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning.

- Reparation i anledning av brand- eller rörledningsskada i lägenheten dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som ovan sagts nu endast om stadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Är bostadslägenheten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsförsäkring gälla som vid brand eller rörledningsskada.

§30

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s k tilläggsförsäkring.

§31

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

§32

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

§33

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§34

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger samtycke.

Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke till bostadsrättshavaren, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får denne upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

§35

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§36

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

§37

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. Om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. Om lägenheten används i strid med 35§ eller 36§,
4. Om 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.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 32§ skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 33§ och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs samt
8. Om lägenheten helt eller väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förförande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

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

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

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

§38

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29§ bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavaren efter lägenheternas insatser.

§39

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

Ordningsföreskrifter för bostadsrättsföreningen Kvisten, Uppsala

Utöver vad stadgarna föreskriver åligger det medlem:

1. Att vårda och aktsamt begagna såväl den egna lägenheten som föreningens egendom i övrigt.
2. Att inte inom lägenhet hålla offentlig auktion, bedriva sådan verksamhet eller utföra något som kan vara störande för övriga medlemmar.
3. Att inte utan styrelsens medgivande uppsätta annonser eller anslag på husets ytterväggar eller i trappuppgångar.
4. Att inte använda oskyddad eld eller röka på vind eller i källare samt att släcka belysningen efter besök på vind eller i källare.
5. Att om lägenhetsinnehavaren har husdjur se till att dessa inte förorenar eller ställer till olägenhet.
6. Att inte lämna ytterportar och källardörrar oreglade samt hålla trapp- och källarfönster stängda vid otjänlig väderlek.
7. Att inte vädra lägenheten genom dörren till trapphuset.
8. Att inte belamra gård, trapphus samt vinds- och källargångar med skräp, cyklar etc.
9. Att vid användning av fastighetens tvättstuga, tork- och mangelrum samt sopskåp följa gällande föreskrifter.
10. Att iaktta sparsamhet med vattenförbrukningen och att inte reglera värmen inom lägenhet med överdriven vädring utan genom reglering av termostat.
11. Att noga tillse att avlopp i kök och badrum inte är tilltäppta och omedelbart se till att eventuella fel på avlopp, kranar eller WC i lägenheten avhjälps.
12. Att inte kraftigt spola vatten till bad eller dusch mellan kl.22:00 och 06:00.
13. Att piska mattor och textilier etc. och hänga tvätt utomhus endast på därför avsedda platser.
14. Att inte kasta ut skräp från fönster eller balkong.
15. Att inte utöva sång eller musik, eller användande av högtalare i musikanläggning efter kl.22:00 undantag kan endast medges efter överenskommelse med andra inom fastigheten närboende.
16. Att inte utöva sång eller musik, eller användande av högtalare i musikanläggning hålla fönster och balkongdörr stängda samt tillse att ljudnivån inte är störande för övriga boende.
17. Att inte sätta upp andra markiser, balkongskärmar eller dylikt än sådan som till färg och form godkänts av styrelsen.
18. Att inte sätta upp antenn utan styrelsens tillstånd.
19. Att omedelbart anmäla till styrelsen om ohyra skulle visa sig i lägenheten.
20. Att i övrigt iaktta sådan ordning att trivsel och nattro inte störs för övriga boende i fastigheten.
21. Att tillse att stadgarna och dessa föreskrifter iakttas av övriga boende, hyresgäster och tillfälliga besökare.
22. Att följa de ändringar i och tillägg till dessa ordningsföreskrifter som styrelsen kan komma att vidta.