

Stadgar
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KVARTSEN

(med ändringar antagna vid föreningssammanträde 1985-01-30 och
1985-03-18, ändringarna registrerade hos Länsstyrelsen
i Uppsala län 1985-10-08)

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Kvartsen".

§ 2

Föreningen har till ändamål att efter förvärv av tomten nr 1 i kvarteret Kvartsen i Uppsala och uppförande av bostadshus på tomten, förvalta fastigheten för att däri åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, kallas bostadsrätt. Medlem, som innehar bostadsrätt, benämnes bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

MEDLEMSKAP

§ 4

Ansökan om medlemskap i föreningen inges skriftligen till och prövas av styrelsen.

Den som förvärvat bostadsrätt på grund av giftorätt eller arv eller på grund av testamente av maka, skyldeman inom arvslederna, adoptant eller adoptivbarn, får ej vägras inträde i föreningen. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med denne.

Rätt till medlemskap föreligger även för den som eljest förvärvat bostadsrätt, såvida han skäligen bör tagas för god såsom medlem.

AVGIFTER

§ 5

Grundavgift beräknas efter varje lägenhets andelsvärde och må icke understiga fem procent av lägenhetens andel i det avkastningsvärde, som enligt beslut av statlig lånemyndighet skall gälla för fastigheten.

Med lägenhets andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheter i föreningens hus. Lägenhets andel i det för fastigheten gällande avkastningsvärdet beräknas på så sätt att varje lägenhet anses belöpa lika stor del av avkastningsvärdet, som lägenhetens andelsvärde utgör av samtliga andelsvärden.

§ 6

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft och renhållning, så ock för avsättning till de i § 9 omnämnda fonderna.

Avgift för amorteringar beräknas efter varje lägenhets skuldsomma och avgift för räntor efter den därå utgående räntan.

Ersättning för värme och varmvatten utgår efter lägenhets yta. Övriga avgifter beräknas efter lägenhets grundavgift.

Bostadsrättshavare, i vars lägenhet drives rörelse, som medför större vattenförbrukning än den för lägenheten normalt beräknade, skall betala särskild ersättning för den sålunda överskjutande vattenmängden och för dess uppvärmning enligt grunder, som föreningens styrelse i samråd med bostadsrättshavaren äger bestämma.

Årsavgifternas belopp fastställs av styrelsen.

§ 7

Till täckande av opåräknade avgifter må bostadsrättshavare efter beslut på föreningssammanträde avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde.

Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga två procent av andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

§ 8

Utöver de i §§ 5-7 omnämnda avgifterna får avgift till föreningen icke utkrävas av föreningsmedlem.

OM FONDER, ANVÄNDNING AV ÅRSVINST OCH LIKVIDATION

§ 9

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a) fond för yttre reparationer,
- b) dispositionsfond.

Fonden för yttre reparationer är avsedd att möta omkostnaderna för sådana större reparationer, vilka ej beröra bostadsrättshavarnas lägenheter och som icke lämpligen kunna bestridas av årsavgifterna eller av andra löpande inkomster. Av årsavgifterna skall till denna fond årligen avsättas minst ett belopp, motsvarande 0,3 procent av samtliga andelsvärden.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

§ 10

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 11

Föreningens angelägenheter förvaltas av en bland föreningens medlemmar utsedd styrelse, bestående av tre ledamöter med en suppleant eller fem ledamöter med två suppleanter. Styrelsen väljes på ordinarie föreningssammanträde, ledamot för två år och suppleant för ett år, varvid valet anses omfatta tiden intill dess ordinarie föreningssammanträde hållits för det år, då mandattiden utgår. Ledamöter och suppleanter kunna återväljas.

Styrelseledamöterna avgå, om de äro tre, växelvis en och två och, om de äro fem, växelvis två och tre, vartannat år. Första gången val sker, bestämmes turen för avgång genom lottnings. Styrelse med fem ledamöter är beslutsför, när fyra ledamöter äro tillstädes samt när tre ledamöter äro tillstädes och om beslutet ense. Ärende må dock icke avgöras, om inte samtliga styrelseledamöter eller, vid förfall för någon av dem, suppleant för denne, om möjligt erhållit tillfälle att delta i ärendets behandling.

Styrelse, som består av tre ledamöter, är beslutsför, när tre ledamöter äro tillstädes. Beslut fattas genom enkel pluralitet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och kassaförvaltare.

Styrelseledamöterna äga att sig emellan fördela göromålen på sätt som de anse lämpligt och svara en för alla och alla för en för omhänderhavda medel.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen därtill utsett.

§ 12

Styrelsen äger att själv eller genom ombud handla å föreningens vägnar i förhållande till tredje man samt företräda föreningen inför domstolar och andra myndigheter. Samma behörighet tillkommer firmatecknare.

På styrelsen ankommer att fastställa grundavgifts storlek, upprätta förslag till inkomst- och utgiftsstat för löpande verksamhetsår och bestämma den ordning, vari avgifter till föreningen skola erläggas. (Jfr. § 27a.)

Styrelsen skall förvalta föreningens fastighet genom en av styrelsen inom eller utom föreningen utsedd vice värd.

Den som äger företräda föreningen, må ej utan bemyndigande av föreningssammanträde överlåta eller med inteckning för gäld belasta föreningens fastighet. Givet bemyndigande gäller icke utöver två år.

Styrelsen ansvarar för att handelsböcker för föreningen föras i enlighet med gällande bokföringslag.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Före 15:e april varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

Styrelsen är skyldig att minst åtta dagar före ordinarie sammanträde hålla för medlemmarna tillgängliga årsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt förslag till inkomst- och utgiftsstat för löpande året.

Styrelsen skall en gång varje år, innan förvaltningsberättelsen avgives, besiktiga föreningens fastighet och övriga egendom.

§ 13

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av två revisorer, som väljas på föreningssammanträde och utses för tiden intill dess nästa ordinarie föreningssammanträde hållits.

På samma sätt och för samma tid utses en revisorssuppleant.

Det åligger revisorerna att före ordinarie föreningssammanträde verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt att delta i styrelsens i § 12 omförmälda besiktning.

FÖRENINGSSAMMANTRÄDEN

§ 14

Ordinarie föreningssammanträde skall hållas en gång om året före maj månads utgång.

Extra sammanträde hålles, då styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda, och skall av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av föreningens röstberättigade medlemmar gjort skriftlig framställning därom hos styrelsen med angivande av ärende, vars upptagande på sammanträde påkallas.

Kallelse till föreningssammanträde skall ange de ärenden, som skola förekomma på sammanträdet, och skall i alla trappuppgångar anslås på lämplig plats vid ytterport eller i brev med posten avsändas till föreningens medlemmar. Andra meddelanden skola på enahanda sätt bringas till medlemmarnas kännedom.

Kallelseåtgärderna skola vara vidtagna senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra sammanträde.

§ 15

Medlem, som önskar, att viss fråga behandlas på ordinarie föreningssammanträde, skall minst tre veckor före sammanträdet göra skriftlig anmälan därom till styrelsen.

På ordinarie föreningssammanträde skola förekomma följande ärenden:

- a) upprättande av förteckning över närvarande medlemmar,
- b) val av ordförande,
- c) val av justeringsmän,
- d) fråga, huruvida kallelse till sammanträdet skett i föreskriven ordning
- e) styrelsens förvaltningsberättelse,
- f) revisorernas berättelse,
- g) fråga om fastställande av balansräkningen,
- h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen,
- i) fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust,
- j) fråga om arvoden för löpande året,
- k) fastställande av inkomst- och utgiftsstat,
- l) val av styrelseledamöter och suppleant eller suppleanter,
- m) val av revisorer jämte suppleant och

n) övriga ärenden, som blivit i kallelsen till sammanträdet angivna.

På extra föreningsammansammanträde skola förekomma endast de ärenden, för vilka sammanträdet utlysts och som blivit i kallelsen till sammanträdet angivna.

Intill dess ordförande blivit utsedd, föres ordet av styrelsens ordförande eller vid förfall för denne, av den till levnadsåren äldste bland närvarande styrelseledamöter eller suppleanter.

§ 16

På sammanträde fört protokoll skall senast tio dagar efter sammanträdet vara hos styrelsen tillgängligt.

§ 17

Varje medlem som fullgjort sina förbindelser till föreningen äger en röst. Inneha flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, ha de dock tillsammans endast en röst.

Bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom ställföreträdare eller ombud. Annan föreningsmedlem må företrädas av myndig familjemedlem eller av annan föreningsmedlem såsom ombud. Ej må någon på grund av fullmakt företräda mer än en röstberättigad.

Omröstning vid föreningsammansammanträde sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men gäller i andra frågor den mening, som biträdes av ordföranden.

De fall - däribland fråga om ändring av dessa stadgar - då särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut, äro angivna i Bostadsrättslagen.

OM BOSTADSRÄTT

§ 18

Bostadsrätt får upplåtas allenast åt medlem i föreningen.

Har bostadsrätt efter överlåtelse eller annorledes övergått till ny innehavare, får denne ej utöva bostadsrätten, med mindre han är eller antages till medlem i föreningen. (Jfr. § 27c.)

Att dödsbodelägare efter bostadsrättshavare äga utöva bostadsrätt utan att vara medlemmar i föreningen omförmäles i Bostadsrättslagen.

§ 19

Överlåtelse av bostadsrätt skall vara skriftligen avfattad och försedd med överlåtarens egenhändiga, bevitnade namnteckning.

§ 20

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

Bostadsrättshavare är, sedan två år förflutit från det bostadsrätten första gången upplåts, berättigad att avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen. Namnteckningen skall vara bevitnad.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från det avsägelsen skedde.

§ 21

Huru i vissa fall bostadsrättsförening kan vara skyldig att lösa bostadsrätt samt huru därvid skall tillgå, omförmäles i Bostadsrättslagen.

§ 22

För varje bostadsrätt skall utfärdas bostadsrättsbevis, vilket skall innehålla uppgift om grundavgiften och andelsvärdet för bostadsrätten, ändamåle: med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

§ 23

Bostadsrättshavare äger icke utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten.

Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga vad som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter, föreningen meddelar, ävensom att hålla noggrann tillsyn över att dessa skyldigheter iakttagas jämväl av hans husfolk och av dem som av honom inrymts i lägenheten.

Bostadsrättshavare får ej vägra föreningen tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för nödig tillsyn eller för utförande av arbete, som påkallas. Föreningen skall därvid iakttaga, att lägenhetens innehavare förorsakas minsta möjliga olägenhet.

Bostadsrättshavare äger att åt annan upplåta lägenheten till begagnande, dock icke utan styrelsens tillstånd till någon, som ej är medlem i föreningen.

För rätt att i lägenheten stadigvarande inrymma främmande person erfordras styrelsens tillstånd. (Jfr. § 27 b och c.)

§ 24

Bostadsrättshavare åligger att på egen bekostnad hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott stånd.

Föreningen svarar för reparationer å de stamledningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen försetts, så ock för reparationer i anledning av brand eller vattenskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare, gas-, vatten- och avloppsledning, till den del de befinna sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster samt lägenhetens ytter- och innandörrar, dock att föreningen svarar för målningen av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster.

§ 25

Underlåter bostadsrättshavare i rätt tid fullgöra inbetalning av grundavgift, som förfaller till betalning, innan tillträde av lägenheten får ske, äger styrelsen, där ej rättelse sker inom en månad efter anmaning och ej heller med styrelsens medgivande tillträde ägt rum, förklara avtalet om upplåtelse hävt. Anmaning anses given, när den blivit avsänd i rekommenderat brev.

Då avtal sålunda hävts, kan inbetalt belopp ej återfordras och äger föreningen rätt till skadestånd, i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalt belopp.

§ 26

Nyttjanderätt till lägenhet, som innehaves med bostadsrätt, vare, där tillträde ägt rum, förverkad, och föreningen förty berättigad uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1) om bostadsrättshavare dröjer med erläggande av grundavgift, årsavgift eller särskilt tillskott utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfallodagen skriftligen anmanat honom att fullgöra sin betalnings-skyldighet, varvid anmaning skall anses given, när den blivit avsänd i rekommenderat brev,

- 2) om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd, och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller någon av dess medlemmar,
- 3) om utan tillstånd av styrelsen bostadsrättshavare till annan än medlem upplåter lägenheten till begagnande, eller han, utan att vara därtill berättigad, i lägenheten stadigvarande inrymmer främmande person,
- 4) om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavare eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 23 § i andra stycket skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavare,
- 5) om i fall, då jämlikt 25 § tredje stycket bostadsrättshavare är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltigt ursäkt ej kan visas, eller
- 6) om bostadsrättshavare åsidosätter honom åvilande ej förut här ovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrättshavare till last vara av ringa betydelse, får han ej skiljas från lägenheten.

Innan uppsägning sker på grund av förhållande, som under 2)–6) sägs, skall föreningen ha berett bostadsrättshavare tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.

Uppsägning skall ske skriftligen eller med vittnen, såvida icke skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Sker uppsägning av anledning, som under 1), 4) eller 5) sägs, är bostadsrättshavare skyldig att genast avflytta. I övriga fall äger bostadsrättshavaren kvarsitta till den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen.

Hur bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenheten, skall försäljas, omförmäles i Bostadsrättslagen.

Då avtal hävts enligt 25 § eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 27

Är statligt lån beviljat, skall intill dess lånet tillfullo guldits eller avskrivits, gälla:

- a) Högre avgifter få icke uttagas än långivande myndighet medgivit.
- b) Vid uthyrning av lägenhet får icke uttagas högre hyra än långivande myndighet medgivit.
- c) Bostadsrättshavare får icke utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.

- d) Det åligger revisorer att tillse jämväl, att styrelsens beslut ej strider mot statlig lånemyndighets föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighet gjorda åtaganden.
- e) Ersättning till styrelseledamot och anställd må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skäligen ersättning för utfört arbete.
- f) Föreningens stadgar få ej ändras utan lånemyndighetens medgivande.

§ 28

Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem, skall, där de ej angå fråga om nyttjanderätts förverkande, hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lagen om skiljemän.

§ 29

I allt varom här ej ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Att dessa stadgar blivit på konstituerande sammanträde den 25 september 1957 av föreningens medlemmar antagna, betyga undertecknade styrelseledamöter.

Sven Fredlund

Brita Gelin

Egenhändiga namnteckningar bevitnade:

Karl-Erik Sundquist

Bengt Sundin

År 1957 den 12 oktober blev bostadsrättsföreningen Kvartsen, Uppsala, hos länsstyrelsen i Uppsala län registrerad; betygar Uppsala slott i landskansliet som ovan.

På tjänstens vägnar

Barbro Wange

Ändringar till dessa stadgar antagna vid föreningssammanträde den 30 januari 1985 och den 18 mars 1985.

Den 8 oktober 1985 blev dessa stadgar för Bostadsrättsföreningen Kvartsen hos länsstyrelsen i Uppsala Län, registrerade.

I tjänsten

Agneta Rask

Ordningsföreskrifter

- Utöver vad föreningens stadgar föreskriva, åligger det bostadsrättshavare
1. att väl vårda och aktsamt begagna såväl egen lägenhet med vad därtill hör som ock föreningens egendom i övrigt,
 2. att icke i lägenheten utöva sådan verksamhet, som kan vara störande för annan som bor i fastigheten,
 3. att icke utan styrelsens medgivande uppsätta skyltar eller anslag i fastigheten eller på dess ytterväggar,
 4. att tillse, att djur, som bostadsrättshavare hyser, icke osnyggas eller gör ofog,
 5. att icke reglera värmen i lägenheten genom överdriven vädring,
 6. att icke på gård eller i gemensamma utrymmen i fastigheten placera föremål, som kunna vara störande för trevnaden eller till hinder för passerande,
 7. att icke lämna ytterdörr till källare eller garage olåst,
 8. att vid användande av tvättstuga, torkrum eller mangelrum iakttaga de särskilda föreskrifter, som må vara av styrelsen eller beträffande viss anordning - av tillverkaren - meddelade,
 9. att icke låta vattenkran stå öppen, när vattnet är avstängt,
 10. att icke utföra stortvätt i lägenheten,
 11. att tillse att avlopp ej bli tilltäppta, och omedelbart låta avhjälpa fel på vattenkranar, avlopp och klosetter,
 12. att icke under den kalla årstiden stänga av värmeelement eller lämna fönster öppet i rum, där vattenledningsrör finnes, så att risk för isbildning i rören kan föreligga,
 13. att icke ha tvätt upphängd eller låta piska kläder, mattor eller möbler under annan tid eller på annan plats än vad styrelsen bestämt,
 14. att mellan kl. 23 och kl. 7 undvika störande vattentappningar och i övrigt tillse, att nattron ej blir störd för annan, som bor i fastigheten,
 15. att under dygnet i övrigt i möjligaste mån undvika vad som kan vara störande för kringboende,
 16. att icke sätta upp andra markiser, balkongskärmar eller blomlådor, synliga från gård eller gata, än sådana, som till färg eller utseende i övrigt blivit av styrelsen godkända,
 17. att sätta upp radio- eller televisionsantenn endast efter styrelsens medgivande och enligt dess anvisning,
 18. att före inflyttning av bohag för styrelsens ordförande eller vicevärd förete vederhäftigt intyg, utvisande att bohaget är helt fritt från ohyra samt att, om ohyra skulle visa sig i lägenheten, ofördröjligen göra anmälan därom till ordföranden eller vicevärden,

19. att i övrigt iakttaga sådan ordning, att trevnaden ej störes för övriga i fastigheten boende,
20. att tillse, att föreningens stadgar och dess ordningsföreskrifter iakttagas av hyresgäster, husfolk och tillfälliga gäster, samt
21. att underkasta sig de ändringar i och tillägg till dessa ordningsföreskrifter, som styrelsen efter föreningens hörande kan komma att besluta.

Att dessa ordningsföreskrifter blivit på sammanträde den 25 september 1957 av föreningens medlemmar antagna, betyga undertecknade styrelseledamöter.

Sven Fredlund

Brita Gelin

Egenhändiga namnteckningar bevittnade:

Karl-Erik Sundquist

Bengt Sundin