

**STADGAR FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
KNUTSGÅRDEN 717600-0227**

**FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL**

- § 1 Föreningens firma  
§ 2 Föreningens ändamål  
§ 3 Styrelsens säte  
§ 4 Föreningens räkenskapsår

**MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE**

- § 5 Medlemsprövning  
§ 6 Överlåtelsehandling

**AVGIFTER**

- § 7 Årsavgift  
§ 8 Överlåtelse- pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse  
§ 9 Avgiftsbetalning

**STYRELSE OCH REVISORER**

- §10 Styrelsens sammansättning  
§11 Styrelsens beslutsföret  
§12 Firmateckning  
§13 Förvaltning  
§14 Styrelsens åligganden  
§15 Revisorer

**FÖRENINGSTÄMMA**

- §16 Föreningsstämma  
§17 Kallelse  
§18 Dagordning för föreningsstämma  
§19 Stämmoprotokoll  
§20 Rösträtt  
§21 Ombud och biträde

**BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER  
OCH SKYLDIGHETER**

- §22 Bostadsrättshavarens underhållsansvar  
§23 Brand och vattenledningsskada  
§24 Förändringar i lägenheten  
§25 Sundhet, ordning och gott skick  
§26 Rätt till tillträde

**ANDRAHANDSUPPLÅTELSE**

- §27 Rätt att hyra ut i andra hand

**FÖRVERKANDE**

- §28 Anledningar till förverkande

**ÖVRIGT**

- §29 Upplösning av föreningen  
§30 Stadgeändring  
§31 Avsättning yttre underhåll  
§32 Överskott

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KNUTSGÅRDEN

## Organisationsnummer 717600-0227

### FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL.

- 2018070206855
- § 1. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Knutsgården.
- § 2. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- § 3. Styrelsen skall ha sitt säte i Uppsala.
- § 4. Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12

### MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE

- § 5. En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer. Medlemskap kan beviljas 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.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra 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.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap.

- § 6. Styrkt kopia på överlåtelsehandling, som ska vara underskriven av köpare och säljare, ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

## AVGIFTER

- § 7. För lägenheten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av en föreningsstämma.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av insats ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, vatten, sophämtning, el, kabel-TV, bredband mm ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Styrelsen kan också besluta att ersättning för investeringar som är till lika nytta för samtliga medlemmar kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrätts-havare oavsett andelstal.

- § 8. Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10% årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrätts-havaren.

- § 9. Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro, bankgiro eller autogiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

## STYRELSE OCH REVISORER

- § 10. Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. Mandattiden för ordinarie ledamöter är två år och för eventuella suppleanter ett år. För att nå kontinuitet i styrelsen väljs ledamöterna med växelvis avgång. Styrelsen väljs av en ordinarie föreningsstämma för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan också välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

- § 11. Styrelsen är beslutsför 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 krävs enhällighet när det för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.
- § 12. Föreningens firma tecknas -förutom av styrelsen- av minst två ledamöter i förening eller av styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill har utsett.
- § 13. Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, som inte själv behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans beslut avhända dess fasta egendom. Däremot får styrelsen inteckna och belåna sådan egendom.

- § 14. Det åligger styrelsen bland annat:
- Att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
  - Att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
  - Att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
  - Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
  - Att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftlagen.
  - Om föreningsstämman ska 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.

- § 15. Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

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

## FÖRENINGSTÄMMAN

- § 16. Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

- § 17. Kallelsen till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast sex veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.

Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

- § 18. På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta till styrelsen senast sex veckor före stämman eller den senare tidpunkt som styrelsen beslutar.

På extra föreningsstämma ska endast ärenden behandlas som stämman är utlyst för. Punkterna 1-7 och 18 ur dagordningen ska även upptas i dagordningen för en extra föreningsstämma

- § 19. Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:
1. Att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
  2. Att stämmans beslut ska föras in i protokollet
  3. Att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet
- Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på ett betryggande sätt.
- § 20. Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
- § 21. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt. Ombud och biträde får endast vara:
- Annan medlem
  - Medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
  - Föräldrar
  - Syskon
  - Myndigt barn
  - Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
  - God man
- Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska 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.
- Jäv
- En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan. om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad begär sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan det i andra frågor den mening gäller som biträds av stämмоordföranden.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 22. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Det gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Icke bärande innerväggar
- Glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar
- Lister, foder, stuckaturer
- Elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar. Styrelsen ansvarar för att sotning sker med det intervall kommunen beslutar men bostadsrättshavaren bekostar sotningen.
- 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 mm) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- Brandvarnare
- Markiser

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

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- Inredning och belysningsarmaturer
- Vitvaror och sanitetsporlin
- Golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- 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.

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

- § 23. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.
- Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.
- § 24. Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:
1. Ingrepp i bärande konstruktion
  2. Andringar av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
  3. Annan väsentlig förändring av lägenheten
  4. Färgval och utformning av markis
- Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderlig myndighets tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.
- § 25. Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter förening-



ens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta, sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

- § 26. 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. Bostadsrättshavaren kan göra lägenheten tillgänglig genom att inte låsa eventuellt extra lås, då föreningen kan använda huvudnyckel till det ordinarie låset.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

## ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

- § 27. En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

## Förverkandegrunder

- § 28. Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning ibland annat följande fall:
1. Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
  2. Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
  3. Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem.
  4. Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
  5. 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 huset:

6. Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Bostadsrättslagen reglerar när föreningen i vissa fall ska uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten. Sägs bostadsrättshavaren upp för avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

- § 29. Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.
- § 30. Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstade på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva ett högre majoritetskrav.
- § 31. Fond ska bildas för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas minst 35 % av vid tiden gällande prisbasbelopp. Om föreningen har upprättat underhållsplan ska avsättning göras enligt planen för föreningens yttre underhåll.
- § 32. Eventuellt överskott på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den...2018-04-22..... och den.....2018-06-10.....

Uppsala den...2018-06-19.....

Bostadsrättsföreningen Knutsgården

*Annika Sandström*  
.....  
Annika Sandström

*Marcus Palmquist*  
.....  
Marcus Palmquist

2018070206844