

S T A D G A R

för

Bostadsrättsföreningen Kastenbjer

Föreningens firma och ändamål.

§ 1.

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen, Kastenbjer, har till ändamål att förvärva och förvalta fast egendom i Vollsjö och att i föreningens hus åt medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

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

Medlemskap.

§ 2.

Föreningens medlemmar skola utgöras av:

- a) Föreningens stiftare
- b) Personer, som efter beslut av styrelsen antagits såsom medlemmar.

§ 3.

Efter beslut av styrelsen skall såsom bostadsrättshavare antagas person, som tecknar sig för eller inköper bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrättshavaren erhåller genom styrelsens försorg ett bostadsrättsbevis, som skall utvisa dagen för utfärdandet samt bostadsrättshavarens nummer, ävensom innefatta fullständigt utdrag ur lägenhetsförteckningen såvitt den rör bostadsrättshavarens lägenhet.

Å bostadsrättsbeviset, vilket skall innehålla föreningens stadgar, skola av bostadsrättshavaren gjorda inbetalningar införas och kvitteras.

§ 4.

Person, som fullgjort stadgandet i § 3, får under här nedan angivna villkor åt sig med bostadsrätt upplåten den lägenhet, som av honom å vederbörlig teckningslista tecknats eller, om han senare inträder i föreningen, den lägenhet, som han från annan övertagit.

Följande villkor gälla för utövandet av denna bostadsrätt:

- 1) att medlem i föreskriven ordning erlagt för resp. lägenhet utgående grundavgift (insats)
- 2) att medlem å tider, som av styrelsen bestämmes, erlägger föreskriven årsavgift (hyra), ävensom i 8 § c) omförmäld avgift.

Grundavgift räknas efter lägenhets andelsvärde och utgör c:a 5 % av detta värde. Den skall inbetalas till föreningens styrelse mot särskilt kvitto.

Årsavgiften avväges så, att den med hänsyn till lägenhets andelsvärde kommer att motsvara vad å lägenheten belöper av:

- a) Ränta och amortering;
- b) Övriga omkostnader för egendomens drift och förvaltning;
- c) Avsättning till reservfond.

Förutom härovan stadgade avgifter äger föreningen att å förenings-
sammanträde med 2/3 majoritet besluta om uttaxering från bostadsrätts-
havarna av en avgift i förhållande till andelsvärdet, dock till belopp
ej överstigande 50 kr. för år och medlem, för bestridande av utgifter
för egendomens vård och förbättring. Sådant tillskott skall ^(tidigast) erläggas
tre månader efter det beslut om tillskottet fattades.

Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må ej utgå. Räknat
från den dag, som Kungl. Bostadsstyrelsen bestämmer, dock längst in-
till dess föreningen beviljat statligt tertiär- och tilläggs lån blivit
till fullo guld det eller avskrivits, får för varje lägenhet i form av
årsavgift, avgift enligt § 8 c) och särskild uttaxering tillhopa icke
uttagas högre belopp än av Kungl. bostadsstyrelsen medgiven högsta
avgift.

§ 5.

Avliden bostadsrättshavares make, arvingar eller adoptivbarn, är
berättigad att efter till styrelsen gjord skriftlig anmälan inträda i
föreningen och övertaga den avlidnes rättigheter och skyldigheter.
Under den i nästföregående paragrafs sista stycke angivna tiden äger
bostadsrättshavare icke utan styrelsens medgivande överlåta sin
bostadsrätt.

Äro arvingarna flera, avser medlemskapet sterbhuset eller den
eller de av sterbhusdelägarna, som erhållit bostadsrätten sig till-
skiftad.

I övrigt må överlåtelsen av bostadsrätt ske på sätt 25 § i
bostadsrättsföreningslagen stadgar. Godkännande av nytillträdande
medlem tillkommer styrelsen.

§ 6.

Därest bostadsrättshavare icke själv utövar bostadsrätten och
vill uthyra lägenheten till annan än medlem, äger han rätt att, efter
styrelsens medgivande och godkännande av uthyrningsbeloppet, uthyra
lägenheten med de avgifter och uttaxeringar, som av styrelsen fast-

ställtts för bostadsrätten, dock med iakttagande av gällande bestämmelser i 45 § av bostadsrättsföreningslagen. Under den i sista stycket av § 4 angivna tiden må någon ändring icke vidtagas i stadgandet att bostadsrättshavare, därest han så önskar uthyra sin lägenhet, därtill skall inhämta styrelsens medgivande.

§ 7.

Bostadsrättshavare äger att genom till styrelsen ställd skriftlig uppsägning, som skall vara försedd med hans egenhändiga och bevittnade namnteckning, avsäga sig bostadsrätten, dock att utträde ej får ske tidigare än 2 år från det bostadsrätten första gången uppläts. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter 3 månader från det avsägelsen skedde.

Fonder.

§ 8.

Inom föreningen skola följande fonder bildas:

- a) Reservfond
- b) Dispositionsfond
- c) Fond för inre reparationer.

a) Reservfonden bildas genom årlig avsättning av minst 0,1 procent av andelsvärdet, dock lägst 5 procent av föreningens årsvinst enligt 17 § 1 mom. första stycket lag den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar. Dylik avsättning skall göras intill dess reservfonden uppgår till minst ett belopp, motsvarande 5 procent av samtliga andelsvärden, dock lägst det belopp, varom stadgas i 17 § 1 mom. 2 stycket föreningslagen.

b) Dispositionsfonden bildas av det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet sedan avsättning till reservfonden verkställtts enl. 17 § 1 mom. lag den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar. Ur denna fond bestrides omkostnaderna för större extra reparationer och moderniseringsarbeten, utgifter för förvaltningen, hyresförluster och andra förluster å föreningens rörelse, ävensom andra beslutade kostnader för föreningens gemensamma ändamål i den mån annorlunda icke föreskrivits vid beslutet.

c) Fonden för inre reparationer bildas genom årlig uttaxering å bostadsrättshavarna av ett belopp, motsvarande minst 0,3 procent av andelsvärdet.

Fonden må disponeras av bostadsrättshavaren personligen i så motto att denna får av fonden tillgodogöra sig belopp, motsvarande kostnaden för reparationer inom hans lägenhet i den mån dessa av styrelsen påyrkas eller godkännas såsom behövlige.

Denna rätt till disposition av reparationsfondens medel inträder ej förrän efter 3 år från vederbörandes första inbetalning till densamma.

Avflyttar bostadsrättshavaren, skall erforderliga reparationer av den av honom innehavda lägenheten i första hand bestridas av den å hans konto inestående delen av reparationsfonden.

Styrelse och revisorer.

§ 9.

Föreningens angelägenheter handhavas av en styrelse om minst tre och högst fem ledamöter jämte två suppleanter för dessa, vilka väljas å förenings ordinarie föreningssammanträde för en tid av två år. Dock skall kommunalnämnden i Vollsjö äga utse en av ledamöterna och en av suppleanterna.

§ 10. *(kommun)*

Styrelsen som har sitt säte i Vollsjö^(kommun) konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande, sekreterare och vice värd. Styrelsen utser därjämte inom sig två firmatecknare.

Alla styrelseledamöter skola skriftligen kallas till styrelsens sammanträden. I kallelsen skola upptagas de ärenden, som skola behandlas vid sammanträdet. I annat fall får därvid något beslut icke fattas.

Styrelsen är beslutför, när minst tre ledamöter äro närvarande och om beslutet ense.

§ 11.

Styrelsen ansvarar för att föreningens bokföring ordnas i enlighet med föreskrifterna i gällande bokföringslag. Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår.

Före januari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

§ 12.

Styrelsen äger ej utan föreningssammanträdes bemyndigande försälja, nedriva, ombygga eller belåna föreningens fasta egendom.

§ 13.

Styrelsen skall varje år företaga en besiktning av föreningens egendom och inventering av övriga tillgångar samt däröver avgiva redogörelse i sin årsberättelse.

§ 14.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljas för en tid av ett år å ordinarie föreningssammanträde två revisorer. Samtidigt och på samma sätt väljas av föreningen två suppleanter, vilka vid förfall inträda i den ordning de bliva valda. Utan hinder av vad som sagts äger kommunalnämnden i Vollsjö att, därest den så påfordrar, utse en av revisorerna och en av suppleanterna. Kungl. Bostadsstyrelsen äger rätt att när den så önskar granska föreningens förvaltning och räkenskaperna, dock längst intill de statliga tertiär- och tillägglånen guldits.

Revisorerna åligga:

att minst en gång i kvartalet granska föreningens räkenskaper och kassa, varvid alla utgifter skola vara försedda med vederbörliga verifikationer samt den kontanta kassan överensstämma med dagens kassasaldo;

att verkställa årsrevision och däröver avgiva berättelse, varvid revisorerna skola tillse, att föreningens tillgångar icke upptagits över sitt värde samt att styrelsens beslut ej strida mot allmän lag eller föreningens stadgar; samt att till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsen.

Revisorerna skola deltaga i den årliga besiktningen av föreningens egendomar samt vid inventering av övriga tillgångar.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse avgiven senast den 1 mars.

Över av revisorerna gjorda anmärkningar skall styrelsen äga tillfälle att yttra sig, och åligger det styrelsen att över anmärkningarna till föreningssammanträdet avgiva skriftlig förklaring, vilken skall vara avfattad senast åtta dagar före sammanträdet.

Styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse samt styrelsens yttrande i anledning av revisorernas eventuella anmärkningar skola hållas tillgängliga för medlemmarna minst 8 dagar före det föreningssammanträde, å vilket de skola förekomma till behandling.

Föreningssammanträde.

§ 15.

Ordinarie föreningssammanträde hålles årligen före mars månads

utgång.

Extra sammanträde hålles då styrelsen eller revisorerna finna omständigheterna därtill föranleda eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen inlämna skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 16.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie förenings-sammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast tre veckor före sammanträdet.

§ 17.

På ordinarie föreningssammanträde skall förekomma:

- a) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar;
- b) val av ordförande för sammanträdet;
- c) val av justeringsmän;
- d) fråga om kallelse till sammanträdet behörigen skett;
- e) styrelsens förvaltningsberättelse;
- f) revisorernas berättelse;
- g) fastställande av balansräkning;
- h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
- i) fråga om användandet av uppkommen vinst eller täckande av uppstådd förlust;
- j) fråga om arvode;
- k) val av styrelseledamöter och suppleanter;
- l) val av revisorer och suppleanter;
- m) övriga ärenden.

Intill dess ordförande blivit utsedd, föres ordet av styrelsens ordförande eller vice ordförande eller, vid förfall för dem, av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna.

På extra föreningssammanträde skola förekomma endast de ärenden, för vilka sammanträdet utlysts och vilka angivits i kallelsen till det-samma, dock med iakttagande av i 61 § lag den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar givna bestämmelser.

§ 18.

Kallelse till sammanträde, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag senast 2 veckor före sammanträdet å lämplig plats inom föreningens egendom. Medlem, som ej bor inom föreningens egendom, skall skriftligen kallas under sin till styrelsen uppgivna adress och kallelse

för befordran avlämnas till allmänna posten senast 2 veckor före sammanträdet.

Andra meddelanden skola bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag å lämplig plats inom föreningens egendom.

§ 19.

Å föreningssammanträde äro bostadsrättshavare och andra medlemmar lika röstberättigade i föreningens alla angelägenheter.

Den som häftar för oguldna avgifter, äger ej rösträtt, ej heller den som uppsagt sig till utträde ur föreningen.

Varje medlem har en röst.

Medlem äger icke överlåta sin rösträtt å annan person.

Bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud. Ombud äger blott att företräda en medlem.

~~Medlem som uppsagt sig till utträde ur föreningen äger icke röst~~
~~rätt.~~

§ 20.

Omröstning vid föreningssammanträde sker öppet, där ej närvarande röstberättigad medlem påkallar slutna omröstning.

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

§ 21.

De fall - bland andra frågor om ändring av dessa stadgar - då särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, omförmälas i 67, 70 och 96 §§ i lag den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

För ändring av dessa stadgar, som beslutas inom 2 år efter föreningens bildande, fordras därjämte, att den beslutade ändringen godkännes av kommunalnämnden i Vollsjö och Kungl. Bostadsstyrelsen.

§ 22.

Bostadsrättshavare är skyldig att till det inre på egen bekostnad väl underhålla sin lägenhet jämte tillhörande vind eller källare. Även är han skyldig efter tillsägelse dagen före, där detta kan ske underkasta sig den syn som styrelsen och revisorerna årligen företaga, eller den, som av dem dessemellan med skäl kan anses nödvändig, åliggande det bostadsrättshavaren att inom av styrelsen utsatt tid vidtaga de åtgärder, styrelsen så bestämmer, vid äventyr antingen att åtgärden utföres eller att bestämmelsen i 25 § här nedan varder av styrelsen

tilllämpad.

Då tillträde till lägenheten erfordras för utövande av nödig tillsyn eller för utförande av arbete, som påkallas, eller eljest, skall från föreningens sida iakttagas, att lägenhetens innehavare ej förorsakas större olägenhet än nödigt är. Då bostadsrätt skall säljas på offentlig auktion, vare bostadsrättshavaren pliktig att låta lägenheten förevisas å därför lämpliga tider.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare, gas-, vatten- och avloppsledningar till den del de befinna sig inom lägenheten, (stamledningar dock undantagna), ringledningar, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter och innerdörrar, dock så, att föreningen ansvarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Föreningen svarar för reparationer i anledning av brand- och vattenskador, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens skriftliga tillstånd företaga avsevärd ändring av lägenheten.

Omkostnaderna för av bostadsrättshavaren gjorda eller honom ålagda reparationer inom resp. lägenhet betalas av hans tillgodohavande av fonden för inre reparationer så långt dessa medel räcka. Därutöver bestridas kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten, är innehavaren skyldig att ofördröjligen göra anmälan därom till styrelsen, samt att hålla lägenheten tillgänglig för inspektion, som företagas av styrelsens representanter.

Föreningen vare dock skyldig att svara för reparationer å de stamledningar för avlopp samt för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen försetts.

Bostadsrättshavaren är skyldig att underkasta sin lägenhet sådan desinfektion, som av styrelsen kan anses påkallas. Kostnaden för desinfektionsåtgärder inom lägenheten jämte sådana kostnader, som kunna förorsakas genom att bostadsrättshavaren eller annan icke kan eller icke får bebo lägenheten under den tid sådana arbeten pågå, skola betalas av bostadsrättshavarens tillgodohavande av fonden för inre reparationer så långt dessa medel räcka. Därutöver bestridas kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

§ 23.

Bostadsrättshavaren är pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten; åliggande det bostadsrättshavaren att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter styrelsen i överensstämmelse med ortens sed i sådant hänseende kan meddela. Bostadsrättshavaren är skyldig hålla noggran tillsyn därå att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av hans husfolk och av den, som av honom inrymmas i lägenheten.

§ 24.

Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalningar å grundavgift, som förfaller till betalning före det 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 sker genom rekommenderat brev.

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

§ 25.

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

- 1) Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, särskilt tillskott eller årsavgift utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfalldagen genom rekommenderat brev anmodat honom fullgöra sin betalningsskyldighet.
- 2) Om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd, och avsevärt men därigenom tillskyndas föreningen eller 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 bostadsrättshavaren eller där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 23 § skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger

bostadsrättshavaren.

- 5) Om bostadsrättshavaren förvägrar föreningen tillträde till lägenheten, när sådant efordras för utövande av nödig tillsyn eller utförande av arbete, som påkallas, och giltig ursäkt ej kan visas.
- 6) Om bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilande, ej förut härovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

Uppsägning skall ske skriftligen eller med vittnen, såvida icke skriftligt erkännande om uppsägning lämnas.

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

Innan uppsägning må ske, på grund av förhållanden, som under 2, 3, 4, 5 eller 6 ~~§§~~ sägs, skall föreningen hava berett bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.

Sker uppsägning av anledning, som i 1, 4 eller 5 ~~§§~~ sägs, är bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. I övriga fall äger bostadsrättshavaren kvarsitta till den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen.

Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenheten, skall försäljas, omförmäles i 53 § lagen i bostadsrättsföreningslagen.

Då avtal hävts enligt 24 § eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 26.

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

Medlem, som ej är bostadsrättshavare, kan efter beslut å förenings-sammanträde uteslutas, om han förfar bedrägligt mot föreningen eller eljest företager handling, som skadar dess intressen.

§ 27.

Därest föreningen äger bostadshus, som uppförts eller ombyggts med stöd av statligt tertiär- och/eller tilläggs-lån, skall gälla:

Intill dess föreningen beviljade lån till fullo guldits eller avskrivets, får

- a) avgift eller särskilt tillskott icke uttagas med högre belopp än Kungl. Bostadsstyrelsen medgivit;
- b) vid uthyrning av lägenhet icke uttaga högre hyra än Kungl. Bostadsstyrelsen medgivit;

- c) bostadsrättshavare icke utan föreningens styrelses medgivande överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet; samt att
- d) ersättning till styrelseledamot och anställd må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skälig ersättning för utfört arbete.
- e) En ledamot av styrelsen jämte suppleant för denne, eller där Kungl. Bostadsstyrelsen så prövar lämpligt, en rapportör utses av kommunalnämnden i Vollsjö.
- f) en revisor jämte suppleant för denne utses likaledes av kommunalnämnden i Vollsjö.
- g) Revisorerna åligger det att tillse jämväl, att styrelsens beslut ej strider mot statlig lånemyndighets föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighet gjorda åtaganden.
- h) Föreningen underkastar sig den tekniska och ekonomiska kontroll, som Kungl. Bostadsstyrelsen eller kommun kan vilja utöva.
- i) Föreningens stadgar får ej ändras utan Kungl. Bostadsstyrelsens godkännande.
- j) Vid likvidation skall en var medlem återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, skall detta överlämnas till Kommunalnämnden i Vollsjö att användas till ändamål, som Kungl. Bostadsstyrelsen kan godkänna.

§ 28.

Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande av skiljenämnd enligt lagen om skiljemän, dock med undantag av fråga om nyttjanderättens förverkande eller föreningens fordran hos medlem.

§ 29.

Upplöses föreningen, skall sedan verksamheten lagligen avvecklats uppkommen vinst överlämnas till kommunalnämnden i Vollsjö.

§ 30.

I allt, varom ej här ovan stadgats gäller lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen
Kastenbjer, Vollsjö vid konstituerande sammanträde i Vollsjö
den 8 maj 1954 betyga undertecknade, föreningens styrelse och suppleanter.

Nils Henry Svensson

Nils Johan Jönsson

Anders Lennart Persson

Styrelsens ordinarie ledamöter.

Otto Wilhelm Månsson

Emanuel Andersson

Styrelsens suppleanter.

Samtliga egenhändiga namnteckningar bevittna:

Otto Månsson

Gunnar Karlsson

~~Styrelseledamot~~

~~Styrelseledamot~~

Vidimeras:

Anders Lennart Persson
.....

Emanuel Andersson
.....