

STADGAR FÖR BRF ISOLATORN

Föreningens firma och ändamål.

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Isolatorn.

§2

Föreningen har till ändamål att uppföra och besitta bostadshus i Ludvika för att däri åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt på obegränsad tid. Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtesie tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt, och medlem, som innehar bostadsrätt, benämnes bostadsrättshavare.

§3

Styrelsen skall ha sitt säte i Ludvika.

Medlemskap

§4

Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen till och provas av styrelsen.

Den, till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt eller arv, får ej förvägras inträde som medlem. Medlemskap får ej heller förvägras, där bostadsrätt på grund av testamente övergått till testamentsgivarens make, skyldeman inom arvslederna, adoptivbarn eller adoptant.

I andra fall än som i 2:a stycket sägs, får den, som är försatt i konkurs icke antagas till medlem i föreningen.

Har annat än i 2:a stycket sägs, bostadsrätt övergått till ny innehavare, skall bostadsrätten ofördröjligen hembjudas till inlösen genom anmälan hos föreningens styrelse.

När bostadsrätten sålunda hembjudits, skall styrelsen där föreningen ej vill inlösa rätten, därom genast underrätta medlemmarna genom anslag med anmodan till den, som önskar begagna sig av lösningsrätten, att skriftligen anmäla sig hos den nye bostadsrättsinnehavaren inom en vecka därefter. Vill föreningen själv lösa, skall anmälan hos bostadsrättshavaren ske inom tre veckor efter det anmälan om bostadsrättens övergång gjorts hos styrelsen.

Anmäler sig flera, skall den som först anmält sig, äga företräde. Bland samtidigt anmälda skall lottning ske.

Lösenbeloppet skall utgöras, där fånget är köp, av köpeskillingen men eljest av belopp, som motsvarar bostadsrättens verkliga värde. I brist av åsämjande skall värdet bestämmas enligt lagen om skiljemän utan rätt för part, som ej åtnöjes med skiljemännens beslut, att draga tvisten under rättens prövning.

Därest ej inom stadgad tid någon anmäler sig till inlösen eller, sedan lösenbeloppet blivit i behörig ordning fastställt, bostadsrätten ej inom tjugo dagar därefter löses, ärge den, som hembudet gjort, rätt att inträda i föreningen såsom medlem, såvida han skäligen bör tagas för god och hinder icke möter på grund av stadgandet i 3:e stycket.

Avgifter

§5

Grundavgift för bostadsrätt skall beräknas efter lägenhetens andelsvärde. Med lägenhetens andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet på alla lägenheter i föreningens hus.

§6

För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter, såsom räntor och amortering på lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för föreningens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning mm, så och för avsättning till fonder. Årsavgiften betalas i förskott kalenderkvartal eller kalendermånad.

Avgifter för räntor och amortering beräknas efter resp lägenhets skuldsomma. Ersättning för värme och varmvatten utgår betr bostadslägenhet efter lägenhetsyta, och betr annan lokal efter förbrukning, om styrelsen så anser lämpligare, styrelsen ock obetaget att beträffande sådan lokal beräkna ersättning för vatten efter förbrukning. Övriga utgifter beräknas efter lägenhetens andelsvärde.

Årsavgifternas belopp fastställa på ordinarie föreningsstämma.

§7

Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare efter beslut på föreningsstämma avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhetens andelsvärde.

Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga 1% på andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskott fattades.

§8

Utöver i §§5-7 omförmälda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas föreningsmedlem.

Om fonder och användning av årsvinst.

§9

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- A) Reservfond
- B) Dispositionsfond
- C) Fond för inre reparationer

Reservfonden bildas genom årlig avsättning med minst 0,1% av andelsvärdet, dock lägst 5% av föreningens årsvinst enligt 17§ 1 mom 1 stycket föreningslagen. Dylik avsättning skall ske, intill dess reservfonden uppgår till minst ett belopp, motsvarande 5% av samtliga andelsvärden, dock lägst det belopp varom stadgas i 17§ 1 mom 2 stycket föreningslagen.

Dispositionsfonden bildas genom avsättning av föreningens årsvinst samt, intill dess fonden uppgår till 5% av samtliga andelsvärden, genom årlig uttaxering på bostadsrättshavarna av 0,1% av lägenhetens andelsvärde. Nedgår fond under maximibeloppet, skall uttaxering åter ske och fortsätta tills fonden ånyo uppgår till nämnda belopp. Ur dispositionsfonden bestridas hyresförluster och andra förluster i föreningens rörelse ävensom, i den mån de ej kan gäldas genom den fastställda årsavgifte, kostnader för större reparationer samt moderniseringsarbeten.

Fonden för inre reparationer bildas genom årlig uttaxering på bostadsrättshavarna av ett belopp motsvarande minst 0,3% av andelsvärdet.

Fonden som för varje bostadsrättshavare föres i särskilt konto, äges av bostadsrättshavarna personligen till den del, som utvisas av kontot. För bestridande av styrkta kostnader för reparationer och desinfektion inom bostadsrättshavares lägenhet, i den mån dessa av styrelsen påyrkats eller godkännas såsom behövliga, får bostadsrättshavarna av sin andel lyfta erforderligt belopp. Sedan bostadsrätt övergått till annan eller nyttjanderätt till lägenhet förverkats enligt 27§, äger bostadsrättshavaren, sedan styrelsen av hans andel i fonden använt erforderligt belopp till behövliga reparationer, lyfta återstoden.

Styrelse och revisorer

§10

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse, bestående av tre eller fem ordinarie ledamöter jämte en eller två suppleanter, allt eftersom föreningen för varje år beslutar. Styrelsen väljes på ordinarie föreningsstämma, de ordinarie för en tid av två år och suppleanterna för en tid av ett år. Såväl ordinarie ledamöter som suppleanter kan återväljas.

De ordinarie ledamöterna avgå, om de är tre, växelvis en resp två, och om de är fem, växelvis två resp tre vartannat år. Första gången val sker, bestämmes turen för avgång genom lottning.

Styrelsen är beslutsför, då tre ordinarie ledamöter är närvarande, samt där styrelsen utgöres av fem ledamöter, då tre är om beslutet ense. 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 så som de anse lämpligt, och svara en för alla och alla för en för av dem omhänderthavda medel.

Styrelsen kan dock uppdraga åt annan icke medlem i föreningen att handha föreningens räkenskaper och kassaförvaltning.

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.

§11

Styrelsen ävensom firmatecknare äga att själva eller genom ombud ej mindre i förhållande till tredje man handla å föreningens vägnar än även inför domstolar och andra myndigheter företräda föreningen.

På styrelsen ankommer att till belopp fastställa grundavgift samt upprätta förslag till inkomst- och utgiftsstat för löpande verksamhetsåret ävensom att bestämma den ordning, vari avgifter till föreningen skola erläggas.

Styrelsen skall förvalta föreningens fastighet genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken icke själv behöver vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem i föreningen.

Styrelsen äger ej utan föreningsstämmas bemyndigande försälja, nedriva, ombygga eller belåna (inteckna) föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller icke utöver två år.

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

Föreningens medelsförvaltning skall gå över postgirokonto, innebärande att samtliga in- och utbetalningar skall passera ett sådant konto, som öppnas för föreningens räkning.

Föreningens räkenskaper skall avslutas för kalenderår.

Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna redovisningshandlingar.

Över av revisorerna gjord anmärkningar skall styrelsen till ordinarie stämma avgiva skriftlig förklaring.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen, styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar samt förslag till inkomst- och utgiftsstat för löpande året skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst sju dagar före föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Styrelsen skall en gång varje år, innan förvaltningsberättelse avgives, besiktiga föreningens fastighet och övriga tillgångar samt däröver avgiva redogörelse i sin årsredovisning.

§12

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall granskas av en eller två på föreningsstämma valda revisorer, utsedda för en tid av ett år.

På samma sätt och för samma tid utses en eller två revisorssuppleanter.

Det åligger revisorerna att före ordinarie föreningsstämma verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt att deltag i styrelsens i §11 omnämnda besiktning. Dessutom åligger det den ene av revisorerna att minst en gång i kvartalet granska föreningens kassa jämte tillhörande verifikationer.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast den 1 april.

Föreningsstämma

§13

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före april månads utgång.

Extra föreningsstämma hålles, då styrelsen finner omständigheterna därtill föranledda, och skall av styrelsen utlysas, då revisorerna eller minst 1/10 av de röstberättigade medlemmarna därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra medelanden skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom skriftlig kallelse som tillställs medlemmarna antingen genom brev med allmänna posten eller genom utdelning inom fastigheten. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslag skall vara uppsatta och de skriftliga kallelserna för befordran avlämnade senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

§14

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast fem dagar före stämmans hållande.

§15

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- b) Val av ordförande och sekreterare för stämman
- c) Val av justeringsmän

- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- e) Styrelsens redovisningshandlingar
- f) Revisorernas berättelse
- g) 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 suppleanter
- m) Val av revisorer och suppleanter
- n) Andra ärenden, som blivit i kallelsen till stämman angivna.

På extra föreningsstämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Intill dess ordförande blivit utsedd, föres ordet av styrelsens ordförande eller, vi förfall för denne, av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna eller suppleanterna.

§16

På föreningsstämma fört protokoll skall senast inom två veckor efter stämman var hos styrelsen tillgängligt.

§17

Medlems rätt att deltaga i föreningens angelägenheter utövas på föreningens stämmor, där varje medlem, som fullgjort sina förbindelser till föreningen, äger en röst för varje av honom innehavd lägenhet.

Medlem må även låta sig representeras av fullmäktig, vilken skall vara antingen myndig medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkalla sluten omröstning.

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

De fall, bland andra fråga om ändring av dessa stadgar, då särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, omförmäles i 67 och 70§§ i gällande lag om ekonomiska föreningar och 60§ i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Om bostadsrätt

§18

Bostadsrätt får upplåtas allenast åt medlem i föreningen.

Har bostadsrätt efter överlåtelse eller annorlunda övergått till ny innehavare, får denne ej utöva bostadsrätten, med mindre han är eller antages till medlem i föreningen.

Att sterbhusdelägare efter bostadsrättshavare äga utöva bostadsrätt utan att vara medlemmar i föreningen omförmåles i 26§ i lagen om bostadsrättsföreningar.

§19

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

§20

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

Bostadsrättshavaren äger efter två år från det bostadsrätten (första gången) upplåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliva fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelse, namnteckningen skall vara bevitnad.

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

§21

Huru i vissa fall bostadsrättsföreningen kan vara skyldig att lösa bostadsrätt samt huru därvid skall tillgå omförmåles i 27 och 35-40§§ i lagen om bostadsrättsföreningar.

§22

För envar bostadsrättshavare skall utfärdas bostadsrättsbevis, varå genom styrelsens försorg skall göras anteckning om verkställda inbetalningar för bostadsrätten enligt §§ 5-7 här ovan.

§23

Inom föreningens fastighet får icke drivas sådan affärs- eller hantverksrörelse eller annan verksamhet, som konkurrerar med förut inom fastigheten bedriven rörelse eller verksamhet, såvida icke samtliga röstberättigade medlemmar det medgiva.

§24

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

Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter, föreningen meddelar, ävensom att hålla noggrann tillsyn därå, att vad sålunda åligger honom själv, iakttages 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 att utföra arbete, som påkallas. Föreningen skall iakttaga, att lägenhetsinnehavaren därvid förorsakas minsta möjliga olägenhet.

Bostadsrättshavaren 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.

§25

Bostadsrättshavare är skyldig att till det inre på egen bekostnad väl underhålla sin lägenhet jämte tillhörande vind och källare. Det åligger bostadsrättshavaren att inom av styrelsen utsatt tid vidtaga de åtgärder, styrelsen, efter syn i lägenheten bestämmer, vid äventyr att åtgärderna eljest på den försumliges bekostnad utföras.

Kostnader 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 pågår, skall bestridas av bostadsrättshavaren.

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

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

§26

Underlåter bostadsrättshavare att i rätt tid fullgöra inbetalning av 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 upplåtande hävt. Anmaningen sker genom rekommenderat brev.

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

§27

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

1) Om bostadsrättshavare dröjer med erläggande av grundavgift, årsavgift eller särskilt tillskott utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfallodagen 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 kan tillskyndas föreningen eller någon dess medlem.

3) Om utan styrelsens tillstånd bostadsrättshavare till annan än medlem uthyr lägenheten eller däri 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 24§ 2:a stycket skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavare.

5) Om i fall, då jämlikt 24§ 3:e stycket bostadsrättshavaren är pliktig lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig ursäkt ej kan visas.

6) Om bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilande ej förut här ovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

Finns i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrättshavaren 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 hava berett bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.

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

Sker uppsägning av anledning, som i 4 eller 5 sägs, är bostadsrättshavaren skyldig att genst 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§ bostadsrättslagen.

Då avtal hävts enligt 26§ eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§28

Därest föreningen äger bostadshus, som uppförts eller ombyggt med stöd av statligt tertiär- och/eller tilläggs lån, skall intill dess dylikt lån till fullo guldits eller avskrivits följande gälla:

Avgift, särskilt tillskott eller hyra får icke uttagas med högre belopp än Kungliga Bostadsstyrelsen medgivit, dock får ersättning för ökade värmekostnader uttagas enligt bostadsstyrelsens godkända grunder.

Bostadsrättshavare får icke utan styrelsens medgivande överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.

Föreningens stadgar får ej ändras utan Kungliga Bostadsstyrelsens godkännande.

Ersättning till styrelseledamot eller anställd må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skälig ersättning för utfört arbete.

En ledamot av styrelsen, jämte en suppleant utses av förmedlingsorganet i Ludvika stad eller någon av dess myndighet och skall denna styrelseledamot eller suppleant vara närvarande vid styrelsesammanträde, för att styrelsen skall vara beslutsfö.

En revisor jämte suppleant utses av förmedlingsorganet i Ludvika stad eller någon av dess myndighet.

Revisorerna åligger det att tillse, att styrelsens beslut ej strider mot statlig länemyndighets föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighet gjorda åtaganden.

Föreningen underkastar sig den kontroll, som Kungliga Bostadsstyrelsen eller kommunen kan vilja påfordra.

Vid likvidation skall envar medlem återbekomma högst det belopp som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, skall dessa överlämnas till förmedlingsorganet i Ludvika stad eller någon dess myndighet att användas till ändamål, som Kungliga Bostadsstyrelsen kan godkänna.

§29

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.

§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 dessa stadgar blivit på konstituerande föreningsstämma den 17 dec 1953 av föreningens medlemmar antagna, betyga undertecknade styrelseledamöter.

Ludvika den 17 dec 1953

Allan Arevald

H Torpfeldt

F Wahlund

Egenhändig namnteckningar bevittnas

B Ekberg

I Josefsson

Att den i dessa stadgar omförmälda förening blivit denna dag jämlikt lagen om ekonomiska föreningar den 1 jan 1951 härstädes registrerad, betygar; Falun i landskansliet den 1 feb 1954

vägnar:

Utan avgift

På tjänstens

Claes Hammarskjöld