

S T A D G A R.

för
Bostadsrättsföreningen Ludvika Gård Nr 1. i Ludvika Stad.
Föreningens firma och ändamål.

§ 1.

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Ludvika Gård Nr 1, har till ändamål att genom förvärv och förvaltning av fast egendom 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 bostadsrättsinnehavare.

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 bostadsrättsinnehavare antagas person, som tecknar sig för eller inköper bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrättsinnehavaren erhåller genom styrelsens försorg ett bostadsrättsbevis, som skall utvisa dagen för utfärdandet samt bostadsrättsinnehavarens nummer, ävensom innefatta fullständigt utdrag ur lägenhetsförteckningen såvitt den rör bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

På bostadsrättsbeviset, vilket skall åtföljas av föreningens stadgar skola av bostadsrättsinnehavaren gjorda inbetalningar införas och kvitteras.

§ 4.

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

Följande villkor gälla för övertagande av denna bostadsrätt:

- 1/ Att medlem i föreskriven ordning erlagt för respektive lägenhet utgående grundavgift (insats)
 - 2/ att medlemmen å tider som av styrelsen bestämmer erlägger föreskriven årsavgift (hyra) ävensom i § 8 c) omförmäld avgift.
- Grundavgiften räknas efter lägenhetens andelsvärde och utgör ca: 5% av detta värde.

Den skall inbetalas till föreningens styrelse mot särskilt kvitto. Årsavgiften avväges så att den med hänsyn till lägenhetens andelsvärde kommer att motsvara vad å lägenheten belöper av:

- a/ Ränta och amortering
- b/ Övriga kostnader för egendommens drift och förvaltning.
- c/ Avsättning till reservfond.

Förutom har ovan stadgade utgifter äger föreningen att på förenings- sammanträde med 2/3 dels majoritet besluta om uttaxering från bostadsinnehavaren om en avgift i förhållande till andelsvärdet, dock till belopp ej överstigande 50 kronor för år och medlemm. För bestridande av egendommens vård och förbättring. Sådant tillskott skall erläggas senast 3 månader efter det att beslutet om tillskottet fattades. Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må ej utgå.

§ 5.

Avliden bostadsrättsinnehavares make, (maka), arvinge eller adoptivbarn är berättigad att efter till styrelsen skriftlig gjord anmälan inträda i föreningen och övertaga den avlidnes rättigheter och skyldigheter. Äro arvingarna flera avser medlemskapet sterbhuset eller den eller de av sterbhusdelägarna som erhållit bostadsrätten sig tillskiftad. I övrigt må överlåtelse av bostadsrätten ske på sätt § 25 i bostadsrättsföreningslagen stadgar. Godkännande av nytillträdande medlem tillkommer styrelsen.

§ 6.

Därest bostadsrättsinnehavaren själv inte utövar bostadsrätten, äger han rätt att, efter styrelsen medgivande och godkännande av uthyrningsbeloppet uthyra lägenheten dock med iakttagande av gällande bestämmelser i § 45 i bostadsrättsföreningslagen.

§ 7.

Bostadsrättsinnehavaren äger att genom till styrelsen ställd skriftlig uppsägning som skall vara försedd med bevitnad namnteckning avsäga sig bostadsrätten, dock att urträde ej får ske tidigare än 2 år från det bostadsrätten till honom upplåtits. Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning, den vardag enligt hyreslagen som infaller näst efter 3 månader från det avsägelse skett.

Fonder § 8.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

a / Reservfond.

b / Dispositionsfond.

a/ Till reservfonden skall avsättas minst 10 % av föreningens årsvinst till dess fonden uppgår till minst 10 % av fastighetskostnaderna. Nedgår reservfonden under detta belopp, skall stadgad avsättning till densamma åter vidtagas och fortsättas tills fonden ånyo uppgår till minst 10 % av fastighetskostnaden.

b/ Dispositionsfonden bildas av det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet. Under denna fond bestrides kostnader som kan uppkomma genom extra reparationer och moderniseringsarbeten, utgifter för förvaltningen, hyresförluster och andra förluster å föreningens rörelse. Även andra beslutade kostnader för föreningens gemensamma ändamål i den mån annorlunda inte föreskrives vid beslut.

c/ Fond för inre reparationer.

Fonden för inre reparationer bildas genom erläggandet samtidigt med årsavgiften av belopp som för år motsvarar $1/4$ ~~del~~ % av lägenhetens andelsvärde till dess bostadsrättsinnehavarens inbetalningar uppgå till 5 % av nämnda värde. Dock får summan av dessa belopp ej överstiga 100 kronor enligt paragraf 4 femte stycket må uttagas. Nedgå de avsatta inbetalningarna under detta belopp skall stadgad avsättning åter vidtagas och fortsättas tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av andelsvärdet.

Fonden må disponeras av bostadsrättsinnehavaren personligen i så måtto att denne får av fonden tillgodo göra sig belopp, motsvarande kostnaderna för reparationer inom hans lägenhet i den mån dessa av styrelsen påyrkats eller godkänts såsom behövlige. Denna rätt till disposition av reparationsfondens medel inträder ej förrän efter 3 ~~månader~~ år från vederbörandes första inbetalning till densamma.

Avflyttar bostadsrättsinnehavaren, skall erforderlig reparation av den av honom innehavda lägenheten i första hand bestridas av det å hans konto innestående delen av reparationsfonden.

Styrelse och revisorer.

§ 9.

Föreningens angelägenheter handhavs av styrelse av minst tre och högst sju ledamöter jämte två suppleanter för dessa, vilka väljes på föreningens ordinarie möte för en tid av två år.

§ 10.

Styrelsen konstituerar sig själva och utser inom sig ordförande sekreterare och kassör. Styrelsen utser därjämte inom sig två firmatecknare vilka var för sig teckna föreningens firma.

Alla styrelse ledamöter skola skriftligen kallas till styrelsens sammanträden I kallelsen skola upptagas de eller de ärenden som skola behandlas vid mötet. Beslut får ej fattas i ärende som ej upptagits på kallelsen till mötet.

Styrelsen är beslutsför när minst halva styrelsen är närvarande. (en mer än hälften)

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljes för en tid av ett år på ordinarie möte två revisorer. Samtidigt och på samma sätt väljes av föreningen två suppleanter, vilka vid förfall inträda i den ordning de blivit valda.

Revisorerna åligga:

Minst en gång i kvartalet granska föreningens räkenskaper och kassa, varvid alla utgifter skola vara vederbörligt verifierade samt den kontanta kassan överensstämma med dagens kassasaldo.

Att verkställa årsrevision och däröver avgiva berättelse varvid revisorerna skola tillse att föreningarnas tillgångar inte 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 delta i den årliga besiktningen av föreningens egendom samt vid inventering av övriga tillgångar.

Årsrevisionen skall vara verkställd och berättelsen 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 mötet.

Styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse samt styrelsens yttrande i Medlemmarna skola erhålla dessa minst åtta dagar före det föreningssammanträde skall hållas och tagas upp till behandling, med anledning av revisorernas eventuella anmärkningar.

Föreningssammanträde.

§ 14.

Ordinarie föreningssammanträde hålles årligen före den 31 mars. Extra sammanträde hålles då styrelsen eller revisorerna så finna nödvändigt, eller då minst 1/10 del av föreningens medlemmar därom hos styrelsen inlämnad skriftlig begäran med angivande av ärenden de önskar få behandlade.

§ 15.

Medlem som önskar visst ärende behandlat under ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla det till styrelsen med angivande av ärendet medlemmen vill att styrelsen och mötet skall besluta om, inkomma senast sju dagar före sammanträdet.

§ 16.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Uppgörande av närvarande medlemmar på mötet.
2. Val av ordförande för mötet.
3. Val av justeringsmän.
4. Fråga om kallelse till mötet behörigen skett.
5. Styrelsens förvaltningsberättelse.
6. Revisorernas berättelse.
7. Fastställande av balansräkning.
8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
9. Fråga om användande av uppkommen vins ellet täckande av uppkommen förlust
10. Fastställande om arvoden.
11. Val av styrelse och suppleanter.
12. Val av revisorer och suppleanter.
13. Övriga i stadgarnas ordning anmälda frågor.

Intill dess ordförande blivit utsedd, föres ordet av styrelsens ordförande eller vid förfall av äldste medlemmen i föreningen (levnadsåren) i styrelsen.

På extra möte skall förekomma endast de ärenden som upptagits på kallelsen för mötet.

§ 17.

Kallelse till möte såväl ordinarie som extra innehållande uppgift på förekommande ärenden skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag senast 10 dagar före sammanträdet på lämplig plats. Medlem som ej bor inom föreningens egendom skall skriftligen kallas till mötet och skall avlämnas till postbefodran senast 10 dagar före möte.

Andra meddelanden skall bringas till medlemmarnas kännedom på lämplig plats inom föreningens egendom.

§ 18.

På föreningssammanträdet är alla medlemmar lika röstberättigade. I föreningens alla angelägenheter. Den som häftar för för ogulden avgift äger ej rösträtt, ej heller den som uppsagt sig till utträde ur föreningen

Varje medlem har en röst.

Medlem äger icke överlåta rösträtten till annan.

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

§ 19.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättig medlem begär sluten omröstning. Vid lika röstetal avgöres valet genomlottning. men gäller i andra frågor den mening som biträdes av ordförande.

§ 20.

De fall bland andra frågor om ändring av stadgar då särskild röstövertvikt erfodras för giltighet av beslut, omförmäles i 42 och 43 § i lagen den 22 juni 1911. om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

§ 21.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att till det inre på egen bekostnad väl underhålla sin lägenhet jämte tillhörande vinds och källarutrymmen. Även är han skyldig att efter tillsägelse dagen före när detta ske kan, underkasta sig den syn, som revisorerna årligen företaga, eller den som av dem dessemellan med skäl kan anses nödvändigt. Åligger det bostadsrättsinnehavaren att inom av styrelsen utsatt tid vidtaga de åtgärder styrelsen så bestämmer, vid äventyr antingen att åtgärden på den försumrades bekostnad utföres eller att bestämmelsen i § 25 här nedan varder av styrelsen tillämpad.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak samt eldstäder elektriska ledningar intill mätare, gas- vatten och avloppsledningar till den del som befinna sig inom lägenheten, stamledningar dock undantagna. ringledningar klosetter glas och bågar i lägenhetens fönster, lägenhetens ytter och innerdörrar dock att föreningen svarar för målning av ytterdörrens utsida, och även fönstrens utsida.

Föreningen svarar för reparationer med anledning av vattenskada och brandskada, som ej uppkommit genom uppsåtligt slarv av lägenhetsinnehavaren

Lägenhets innehavaren får ej utan styrelsens skriftliga tillstånd företaga omändring av lägenhetens ursprungliga utseende.

Omkostnaderna för av bostadsrättsinnehavaren gjorda eller av honom beordrade (ålagda) reparationer inom respektive lägenhet betalas av hans tillgodohavande på reparationskontot, så långt dessa medel räcka. Därutöver bestrider lägenhetsinnehavaren kostnaderna själv.

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

Lägenhetsinnehavaren är skyldig att underkasta sin lägenhet sådan desinfektion, som av styrelsen anses nödvändigt och anses påkallad. Kostnader för sådana åtgärder skall bekostas av lägenhetsinnehavaren och sådana kostnader som är betingade av att bostadsrättsinnehavaren eller någon annan inte kan bebo lägenheten under den tid sådana arbeten pågå.

§ 22,

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfodras för beboende av sundhet och bevarande av trivsel, ordning och skick inom och utom fastigheten åligger det bostadsrättsinnehavaren att ställa sig till efterrättelse de särskilda bestämmelser som styrelsen i överenskommelse med ortens sed i sådant hänseende kan meddela. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att hålla noggrann tillsyn därå att vad sålunda åligger honom själv iaktages jämväl av de som vistas i av honom ägd lägenhet.

§ 23.

Underlåter bostadsrättsinnehavaren att i rätt tid inbetala avgifter (grundavgiften) som förfaller till betalning före det tillträde sker äger styrelsen där ej rättelse sker inom anmodad tid (1 månad) upphäva uppgjort hyresavtal. Anmaning skall ske genom rekommenderat brev. Då avtalet sålunda hävts kan inbetalt belopp ej återfordras och äger föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit ekonomisk skada som ej ersatts genom inbetalt belopp.

§ 24.

Nyttjanderätten till lägenheten. som innehas under bostadsrätt där tillträde ägt rum, förverkad och föreningen förty berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning:

1. Om bostadsinnehavaren dröjer med erläggande av grundavgifter särskilt tillskott eller extra avgifter som beslutats om. Samt förfallen hyresbetalning. Utöver 14 dagar från det föreningen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sina skyldigheter.

§ 24 Forts.

2. Om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det den är avsedd för och avsevärt men därigenom tillskyndas föreningen eller dess medlemmar.
3. Om utan tillstånd bostadsrättsinnehavaren till annan än medlem upplåter lägenheten till begagnande eller han utan att vara därtill berättigad i lägenheten stadigvarande inrymmer främmande personer.
4. Om lägenheten vanvårdas eller om bostadsinnehavaren där lägenheten upplåtit till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad som står i § 23 skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn som enligt dessa stadgar åligger bostadsrättsinnehavaren.
5. Om bostadsinnehavaren vägrar föreningen tillträde till lägenheten när sådant erfordras för utövande av nödig tillsyn eller utförande av arbeten som påkallas och giltig ursäkt ej kan visas.
6. Om bostadsinnehavaren i övrigt åsidosätter något honom enligt dessa stadgar eller föreningens eller styrelsens beslut åvilande förplikter vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerligen vikt.

Uppsägelse skall ske skriftligen eller med vittnen, såvida inte skriftligt erkännande av uppsägningen lämnats.

Sker uppsägningen i anledning av vad i § 1, 4 eller 5 säges är bostadsinnehavaren skyldig att direkt avflytta. I övriga fall äger bostadsinnehavaren kvarsitta tills den fjärde dag som infaller 3 månader efter det hyresavtalet blivit uppsagt.

Hur bostadsrätt, sedan bostadsrättsinnehavaren skilts från sin lägenhet skall försälgas omförmäles i § 53 i bostadsrättsföreningslagen.

Då avtalet hävts enligt § 24 eller bostadsrätt eller uppsägning försålts äger föreningen utesluta förre bostadsrättsinnehavaren ur föreningen.

§ 25.

Medlem får ej uteslutas ur föreningen, eller urträda ur föreningen så länge han har bostadsrätt.

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

§ 26.

En paragraf som i nuvarande lägen inte berör bostadsrättsföreningen. Det gäller bestämmelser om att kommunala representanter skall ingå i styrelsen. Paragrafen finns tillgänglig i huvud stadgarna som förvaras hos ordförande för intresserade medlemmar.

§ 27.

Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamöter därav eller föreningsmedlemmar skall hänskjutas till avgörande av skiljenämnd enligt gällande lag om skiljemän, dock med undantag om tvister som gäller nyttjanderätten förverkande eller föreningens fodran hos medlem

§ 28.

Styrelsen ansvarar för att föreningens bokföring ordnas i enlighet med föreskrifterna i gällande bokföringslag.

Föreningens bokföring skall slutföras för kalenderår.

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

§ 29.

Vid likvidation skall envar medlem återbekomma högst det belopp som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott skall detta överlämnas till kommunala myndigheter att användas till ändamål som statens byggnadslånebyrå kan godkänna. Dessa stadgar gäller enligt lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar och lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Registrerat vid länsstyrelsen Falun den 15 mars 1945.

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Ludvika Gård Nr 1.