

Stadgar för bostadsrättsförening Niten 1 i Hallstahammar

Organisationsnummer: 769637-3724

Antagna den 5 augusti 2021 och ändrade den 8 maj 2025

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsförening Niten 1 i Hallstahammar.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenhet och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. När bostadsrätt överlåtits till ny innehavare får denne utöva bostadsrätt och flytta in i lägenheten.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen/överlåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap i föreningen beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

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

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Hallstahammars kommun, Västmanlands län.

§ 4 Årsavgift

Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst fem (5) styrelseledamöter, varav en är styrelseordförande, och med lägst ingen (0) eller högst tre (3) styrelsesuppleanter.

Styrelseordföranden och styrelsesuppleant/er väljs för ett (1) år.

Hälften av styrelseledamöter väljs på två (2) år. Andra hälften väljs på två (2) år på nästkommande årsstämma.

Styrelsen utser inom sig andra funktionärer som väljs i konstituerande möte direkt efter årsmötet. Föreningens firma tecknas av två (2) stycken styrelseledamöter som väljs inom styrelsen.

§ 7 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en (1) till två (2) revisorer med högst två (2) revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 9 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisning till revisorerna senast tre (3) veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex (6) månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid föreningsstämma och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en (1) eller två (2) justerare
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordning
6. Styrelsens årsredovisning och förvaltningsberättelse

7. Revisionsberättelse
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. Beslut av ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
10. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorerna
11. Beslut om antalet styrelseledamöter styrelsesuppleanter som ska väljas
12. Val av styrelseordförande
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
15. Val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
17. Avslutande

§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra (4) veckor före och senast två (2) veckor före föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas till samtliga medlemmar (hushåll) via E-post samt som brev som delas ut till respektive brevlåda.

Andra meddelanden skickas ut via E-post samt som brev som delas ut till respektive brevlåda.

§ 12 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem kan utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller annan närstående får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett (1) biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster.

§ 13 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten och förrådet i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, altan eller balkong om sådana ingår i överlåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötsel av

marken. Föreningen svarar i övrigt för husens- och övriga tillhörande utrymmens underhåll. Bostadsrättshavaren skall dock iakttä ordning och sundhet för dessa utrymmen.

Bostadsrättshavaren ska ha en gällande hemförsäkring. Bostadsrättsförsäkring bekostas av bostadsrättsföreningen.

Till det inre räknas:

1. Rummets väggar och golv
2. Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
3. Glas i fönster och dörrar
4. Lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar och innersidan av ytterdörr samt underhåll och reparation av luftaggregatet som ingår i en enskild lägenhet. Bostadsrättshavaren svarar inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada eller vattenledningsskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att sitt egens- och annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på sitt egens- eller annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Beslut om detta ska fattas av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas av styrelsen och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Dessa åtgärder utförs av bostadsrättshavarens bekostnad.

§14 Förändring av lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller annan väsentlig förändring i lägenheten.

§15 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa

behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§16 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 17 Upplösning av förening

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

§ 18 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.