

Stadgar

för Bostadsrättsföreningen Älgen nr 3

Namn och ändamål

§ 1

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Älgen nr 3 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att anskaffa och förvalta hus i Trollhättans kommun och att mot ersättning upplåta lägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt under obegränsad tid, nämnd bostadsrätt.

Upplåtelsen kan antingen avse bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja föreningsidén.

Medlem, bostadsrätt och bostadsrättshavare

§ 2

Upplåtelsen och utövande av bostadsrätt sker på villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dess stadgar och i allmän lag.

§ 3

Medlems bostadsrätt är den nyttjanderätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse.

Endast hus eller delar av får upplåtas med bostadsrätt. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till ett hus, om marken skall nyttjas som komplement tillsammans med huset eller del av huset.

Bostadslägenhet/lokal jämte därtill hörande utrymmen och utrustning samt i förekommande fall mark kallas i fortsättningen enbart lägenhet.

I upplåtelsehandling skall parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser köpeskillning för bostadsrätten.

Medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemmar

§ 4

Föreningens medlemmar utgörs av fysiska personer som tecknat eller övertagit avtal om upplåtelse av bostadsrätt eller del av bostadsrätt i föreningen eller tillhör sådan persons familjehushåll och av styrelsen antagits som medlem i föreningen.

Därutöver kan styrelsen, om styrelsen finner det vara till särskild fördel för föreningen, anta annan fysisk eller juridisk person som medlem i föreningen.

Medlem vars medlemskap grundas på anknytning till viss bostadsrätt eller viss funktion i föreningen, utträder som medlem om denna anknytning upphör, såvida inte annat bestäms av styrelsen.

Ansökan om medlemskap

§ 5

För att förvärvaren skall antas som medlem krävs att samtliga bostadsrättshavare har beretts tillfälle att träffa förvärvaren, samt att förvärvaren har förbundit sig att följa de regler som årsmötet utfärdar angående skötseln av föreningen och dess fastighet.

Som medlem kan endast den antas som gör sannolikt att han i anslutning till förvärvet och därefter kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet eller vid övergång av bostadsrätt i överlåtelseavtalet.

Av ansökan skall framgå om det sökta medlemskapet anknyter till bestämd bostadsrätt. Skall en bostadsrätt företrädas av flera än en medlem skall av medlemsansökan framgå vem som föreningen i första hand bör kontakta i angelägenheter som rör bostadsrätten.

Ansökan från den som förvärvat bostadsrätt eller del i bostadsrätt behandlas enligt bestämmelser i 2 kap bostadsrättslagen samt vad som särskilt anges i dessa stadgar.

Avgifter till föreningen

§ 6

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

§ 7

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 procent av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För

arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 procent av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

Underhållsplan

§ 8

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§ 9

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Fond för inre underhåll för bostadslägenheter

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 8. Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare till bostadslägenhet får för att bekosta inre underhåll använda sig av på lägenheten belöpande del av fonden. Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av fonden skall härvid bestämmas efter förhållandet mellan insatsen för lägenheten och de sammanlagda insatserna för föreningens samtliga bostadslägenheter samt med avdrag för gjorda uttag.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycket balanseras i ny räkning.

Styrelse

§ 10

Föreningens angelägenheter skall i överensstämmelse med lag om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen handhas av en styrelse, vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen har informationsplikt om fattade beslut och skall kalla till extra föreningsstämma om någon medlem så önskar. Medlemmen har två dagar på sig att begära extra föreningsstämma.

Styrelsen skall genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att utnyttja bostadsrätten.

§ 11

Styrelsen består av tre ledamöter.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

§ 12

Styrelsen har sitt säte i den kommun där föreningen enligt § 1 bedriver sin verksamhet.

Styrelsen är beslutsför när mer än hälften av dess ledamöter är närvarande.

Styrelsen kan utse särskilt utskott eller person att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter.

Firmateckning

§ 13

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av den eller dem som styrelsen utser.

Sammanträden

§ 14

Ordföranden skall se till att sammanträden hålls när det behövs. På begäran av medlem skall extra föreningsstämma sammankallas av ordföranden.

Likabehandlingsprincip

§ 15

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem, eller någon annan, till föreningen eller annan medlem.

Styrelsen har informationsplikt mot den eller de medlemmar som inte ingår i styrelsen.

Styrelsen får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med stadgarna eller lagen om ekonomiska föreningar eller annan allmän lag.

Protokoll

§ 16

Vid årsmöte och extra föreningsstämma skall det föras protokoll som justeras av ordföranden och av mötet vald medlem.

Räkenskapsår

§ 17

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

Styrelsen skall på årsmötet till revisorn avlämna årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

Årsredovisningen skall innehålla förslag till användande av överskott eller täckande av underskott. Ett eventuellt överskott skall balanseras eller fonderas på det sätt som föreningsstämman beslutar.

Beslut om inteckning

§ 18

Beslut om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt får endast tas på föreningsstämma, antingen årsmötet eller en extra föreningsstämma.

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt eller företa rivning av föreningens hus.

Besiktningar

§ 19

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i sin årsredovisning avge redogörelse för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Befinns bostadsrättshavare ha eftersatt det underhåll som åligger honom enligt § 35 skall styrelsen anmoda denne att inom viss tid vidta nödvändiga åtgärder.

Revisor

§ 20

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utser årsmötet en revisor för tiden fram till nästa årsmöte.

Den kan inte vara revisor som är gift eller sambo med eller är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till en styrelseledamot eller är besvägrad med en sådan person på sätt som sägs i 8 kap 7 § 1 st 3 pkt i lag om ekonomiska föreningar.

För revisorsvalet krävs enhälligt beslut på årsmötet eller extra föreningsstämma och har inte revisor blivit vald inom en månad från årsmötet skall auktoriserad revisor anlitas.

§ 21

Revisorn skall granska föreningens redovisning enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorn skall avge berättelse över verkställd revision och i denna ange huruvida denna har uppgjorts enligt lagen om ekonomiska föreningar och yttra sig angående fastställelse av resultaträkning, balansräkning, till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

§ 22

Revision skall vara verkställd och berättelsen däröver inlämnad till styrelsen inom 14 dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

Har revisorn i sin berättelse riktat anmärkning mot styrelsen, skall denna avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 23

Kopior på styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen och i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall distribueras till samtliga föreningens bostadsrättshavare på årsmötet.

Föreningsstämma

§ 24

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast sex månader efter verksamhetsårets slut, dock tidigast två dagar efter det revisorn avlämnat sin berättelse.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när någon medlem skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 25

Vid årsmöte skall till behandling förekomma:

- a) Val av ordförande för årsmötet
- b) Val av sekreterare samt av en person att jämte ordförande justera protokollet
- c) Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar
- d) Fråga om kallelse till årsmötet skett enligt stadgarna
- e) Styrelsens årsredovisning med redogörelse enligt § 19
- f) Revisorn berättelse och styrelsens eventuella yttrande
- g) Fråga om fastställelse av resultaträkning och balansräkning

- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- i) Fråga om användande av överskott eller täckande av överskott
- j) Fråga om någon önskar nyval till styrelsen och om vakanser finns i styrelsen
- k) I förekommande fall val av ordförande, kassör och sekreterare

- l) Val av revisor
- m) Övriga val som beslutats av årsmötet eller av styrelsen hänskjutits till årsmötet
- n) Översyn av regler för skötseln av föreningen och dess fastighet
- o) I stadgeenlig ordning inkomna ärenden

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt a-d ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 26

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Om det krävs att ett föreningsstämmobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman hållits. I en sådan kallelse skall anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till extra föreningsstämma skall ske på samma sätt som till föreningsstämma, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

Motioner

§ 27

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid en stämma skall skriftligen framställa sin begäran i så god tid att ärendet kan upptas i kallelsen till stämman.

Rösträtt

§ 28

Vid föreningsstämma har de fysiska och juridiska personer, som enligt § 5 är medlemmar i föreningen, två röster var. Medlemmar som innehar bostadsrätt gemensamt har en röst var. Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av annan medlem som befullmäktigat ombud. Ingen får vara ombud för mer än en medlem.

Ombud och biträde

§ 29

Den som önskar företrädas av ombud skall ha meddelat styrelsen detta minst en dag före stämman och angivit ombudets namn.

Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast en person som tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll eller annan medlem får vara biträde.

Medlem vilken föreningen med stöd av § 44 punkt 1 sagt upp till avflyttning, äger inte rösträtt.

Röstning och minoritetsskydd

§ 30

Omröstning vid årsmöte och extra föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval påkallar sluten omröstning.

Personval avgörs vid lika röstetal genom lottning. I andra frågor gäller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden utom i de fall då det enligt bostadsrättslagen krävs kvalificerad majoritet för beslut.

§ 31

För att ett beslut på årsmöte eller extra föreningsstämma skall vara giltigt gäller följande:

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av beslutet ha gått med på beslutet. Om enhet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av berörda bostadsrättshavare har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen med anledning av om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte samtycker till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst 2/3 av de röstande ha gått med på beslutet.
4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § i lagen om ekonomiska föreningar. Minst 2/3 av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall ha gått med på beslutet.

Ändring av stadgar

§ 32

Ändring av dessa stadgar är giltig om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman varit ense om beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilken årsavgiften skall beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Registrering

§ 33

Ett beslut om ändring av stadgarna skall av styrelsens ordförande genast anmälas för registrering hos länsstyrelsen eller den myndighet som övertar dessa uppgifter från länsstyrelsen. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett. Till anmälan skall fogas två kopior av det protokoll som förts i ärendet.

Valbar som styrelseledamot

§ 34

Valbar till uppdrag som styrelseledamot är i Sverige bosatt myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot.

Föreningens och bostadsrättshavares skyldigheter

§ 35

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Om inte upplåtelseavtalet säger annat, skall till lägenheten anses höra alla de utrymmen och nyttigheter som står till respektive bostadsrättshavares exklusiva förfogande. Han svarar därvid för reparationer och underhåll av ytterdörrar och fönsterkarmar och -bågar och byte av glas i dörrar och fönster. Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller genom försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller dock vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn han bort iaktta.

§ 36

Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten och dess gemensamma utrymmen i den omfattning denna skyldighet inte åvilar respektive bostadsrättshavare enligt § 35.

Föreningen svarar också för underhåll och reparation av de anordningar som förser lägenheten med värme, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten fram till anslutningspunkten inklusive stamledningar för avlopp inom lägenheten.

Styrelsen må för särskilt fall besluta att kostnader för reparation av hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenheten, där det med skäl kan göras gällande att skada beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättshavaren inte brustit i omvårdnad, skall bestridas av föreningen. Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig mot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre

skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

Styrelsen må också besluta att kostnader för reparationer, som över längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika, skall bestridas av föreningen om arbetet utförts i dess regi och hänsyn härtill tas vid avsättning till föreningens underhållsfond.

Ändring av lägenhet

§ 37

Om lägenhet av bostadsrättshavare tillförts extra utrustning, inventarier eller annat, ansvarar han för de merkostnader föreningen i egenskap av fastighetens ägare därigenom kan komma att drabbas av.

Meddelanden, föreskrifter

§ 38

Meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet skall i första hand lämnas personligen, i andra hand genom telefon och om detta inte är möjligt genom brev.

Bostadsrättshavaren är skyldig att rätta sig efter de föreskrifter föreningen utfärdar i överenskommelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av den som hör till hans hushåll, eller gästar honom, eller som där utför arbete för hans räkning.

Tillsyn

§ 39

Föreningen har efter tillsägelse senast tre dagar i förväg, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenheten för att utöva nödig tillsyn eller att utföra arbete som erfordras.

Andrahandsupplåtelse

§ 40

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Härtill krävs styrelsens godkännande eller, om detta vägras, hyresnämndens tillstånd. Styrelsens godkännande kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Gäster

§ 41

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

Lägenhetens användning

§ 42

Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet. Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Om en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende innehas med bostadsrätt av en juridisk person får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Sundhet, ordning och skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

För medlem i bostadsrättsföreningen råder förbud mot tobaksrökning inomhus i lägenhet eller trapphus samt i alla övriga utrymmen inomhus liksom för övrigt utomhus inom föreningens fastighetsgränser. Skälet till rökförbudet är att förhindra att boende i bostadsrättsföreningens fastighet störs av tobaksrök eller lukt av tobaksrökning.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavare utan tillsägelse.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Bostadsrättens och medlemsskapets upphörande, avsägelse

§ 43

Bostadsrättshavare kan bli fri från sina framtida förpliktelser som bostadsrättshavare antingen genom att avsäga sig bostadsrätten eller genom att överlåta den.

Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Reglerna för överlåtelse återfinns i §§ 48-52.

Förverkande, uppsägning, föreningens ersättningsrätt

§ 44

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 41 eller § 42 första stycket,
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet eller försummelse är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 38 stycke 2 och 3 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med § 39 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åliggande enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i punkt 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Återvinnande av nyttjanderätt

§ 45

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 44 punkt 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 44 punkt 4 eller 7, eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke punkt 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 44 första stycket punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning rörande denna annars har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har förflutit från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

Är nyttjanderätten enligt § 44 första stycket punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

Tidpunkt för avflyttning

§ 46

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 44 första stycket punkt 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 45 stycke 3. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan i § 44 angiven orsak, får han kvarbo till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

Offentlig auktion

§ 47

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 44 skall föreningen begära att tingsrätten utser en god man för att ombesörja försäljning av bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommit överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist, för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar, blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren efter det att den gode mannen erhållit ersättning för kostnader för den offentliga auktionen. Om erhållen köpeskillingen inte täcker kostnaderna för den offentliga auktionen blir föreningen betalningsansvarig. Bostadsrättshavaren skall dock slutligt svara för ersättningen till den gode mannen.

Övergång av bostadsrätt

§ 48

En bostadsrättshavare som avser att överlåta sin bostadsrätt skall anmäla detta till föreningen och därvid uppge till vem bostadsrätten skall överlåtas. På begäran skall föreningen till bostadsrättshavaren lämna hos föreningen tillgängliga uppgifter som erfordras till ledning för att bestämma överlåtelsepriset.

Ersättningen skall betalas i samband med överlåtelsen om inte annat överenskommes.

Endast medlem får bo i bostadsrätt

§ 49

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas som medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Arv, bodelning

§ 50

Har bostadsrätt eller andel i bostadsrätt, övergått till bostadsrättshavarens make, eller närstående, eller annan som varaktigt tillhört hans familjehushåll fram till övergången, får den nya innehavaren av bostadsrätten inte vägras inträde i föreningen.

Har bostadsrätt eller andel därav övergått till annan person kan denne vägras inträde endast om föreningen på objektiva godtagbara grunder inte skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

§ 51

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, bolagsskifte eller annat liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

Solidariskt ansvar

§ 52

Den till vilken bostadsrätt övergått är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

§ 53

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

§ 54

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, ävensom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om tvingande bestämmelser som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses gälla.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Älgen nr 3 vid extra föreningsstämma i Trollhättan den 25 september 2006 betygar undertecknade:

Maxida Norberg

Lena Blomberg

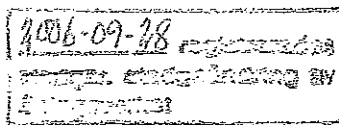
Ann-Britt Olsson

Stefan Hallén

Samtliga egenhändiga namnteckningar bevittnas:

Anna Lena Kåberg

Hans Olsson



Torpa-Lena Almqvist