

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Buffeln nr 9, Anäsvägen 24-26.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar vid stämma den 2009-05-05.

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Buffeln NR9.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Göteborgs Stad.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Till medlem får endast antas fysisk person.

7 §

För bostadsrätten utgående årsavgift fastställs av styrelsen. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt för kommande underhåll. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas storlek och erläggs på tider som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2.5 % av basbeloppet enligt lagen (1962: 381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962: 381) om allmän försäkring.

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts med ett belopp motsvarande 50.000 kronor per kalenderår. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

9 §

Styrelsen består av tre ledamöter och två suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för ett år. Ordföranden väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

10 §

Styrelsen, förutom ordföranden, konstituerar sig själv. Styrelsen har beslutanderätt när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten i fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minst två ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

11 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

12 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

13 §

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en månad före den föreningsstämma på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

14 §

En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

15 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma. Kallelse till föreningsstämma får alla medlemmar via brevväsende fyra veckor innan stämman. Kallelse skall tydligt ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

16 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen enligt kallelsen till årsstämmen.

17 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 § i bostadsrättslagen.

18 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

19 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

20 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda, och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

21 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

22 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

23 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Till lägenhetens inre räknas rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt underhåll och eventuell byte av radiatorer. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheterna med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

24 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

25 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 29 §. Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

26 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

27 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke dock högst under två år. Sådant tillstånd kan lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd begränsas till en viss tid och kan förenas med villkor.

28 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

29 §

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

30 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med 28 eller 29 §,
- 4) om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 25 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 26 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

31 §

Bostadsrättshavaren skall visa aktsamhet i användandet av föreningens gemensamma utrymmen som källare med förråd, tvättstuga, vind med förråd, cykelförråd, garage och gård med tillhörande soptunnor, trädgårdsmöbler och grill.

32 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas storlek.

33 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

ANSVARSFÖRDELNING

	BRF:s ansvar	Medlemens ansvar	Anmärkning
--	--------------	------------------	------------

1. BALKONG

Målning av utsidan	X		
Byte av räcke	X		
Målning av insida och golv		X	Skall godkännas av styrelsen, rätt färg skall användas.
Inglasning		X	Skall godkännas av styrelsen.
Markiser		X	Skall godkännas av styrelsen.
Balkonglådor		X	Skall monteras på insidan.
Parabolantenn		X	Skall godkännas av styrelsen.

2. ENTRÉ DÖRRAR

Entré dörrar till lägenheter		X	Dör rengöring och smörjning av dörrens gångjärn sköter medlemmen själv.
Nycklar till entré dörrar		X	
Handtag & beslag		X	
Ringklocka		X	
Låscylinder & låskistor		X	Byte av lås måste godkännas av styrelsen.
Entré dörrar till två lägenheter från gården	X		Dör rengöring och smörjning av dörrens gångjärn sköter medlemmen själv.

3. ÖVRIGA DÖRRAR

Ytterdörrar	X		
Källardörrar	X		
Garage dörrar	X		Dör rengöring och smörjning av dörrens gångjärn sköter medlemmen själv.
Dörrar till sopkärl	X		

4. FÖNSTER OCH FÖNSTERDÖRRAR

Underhåll	X		Medlem ansvarar för rengöring.
Bågar, glas, beslag, persienner, tätningslister, handtag, spanjoletter & gångjärn		X	Vid eventuell glasbyte gäller vanligt glas. Ej t ex färgat eller tonat glas.
Fönsterbänk		X	Insidan
Vädringsventil		X	

5. VVS- OCH EL-ARTIKLAR

Vattenradiatorer		X	Underhåll och byte är medlemmens ansvar.
------------------	--	---	--

Vattenledningar	X		Stamledningar
Blandare, vattenlås, duschslang, packning & bottenventiler		X	
Tvättställ		X	
Badkar		X	
Avloppsledningar	X		Stamledning
		X	Rengöring viktig av alla synliga delar.
Golvbrunn		X	
WC-stol		X	
Kakelplattor badrum		X	
Elledningar till lägenhet	X		
Belysningsarmatur, eluttag & strömbrytare		X	Måste utföras av behörig yrkesperson.
Antennuttag		X	

6. VENTILATION

Ventilationskanaler	X		Rengöring av ventiler medlems ansvar
Köksfläkt		X	Rengöring viktig. Endast kolfilterfläktar är godkända i huset.

Om något inte fungerar som är BRF:s ansvar kontakta alltid styrelsen – aktuella namn och telefonnummer hittar ni på anslagstavlan i trapphusen.

INRE OCH YTTRE UNDERHÅLL AV LÄGENHETER BRF BUFFELN NR 9

Tolkning av 23 § i Brf Buffeln nr 9:s stadgar

Enligt bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att hålla lägenheten i gott skick. Bostadsrättshavaren ansvarar för underhållet av lägenhetens inre utom vad gäller stamledningar för avlopp, värme, elektricitet och ventilation.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för underhåll av lägenhetens yttre samt stamledningar. Lägenheten avgränsas av dess väggar, golv och tak. Till lägenheten räknas också balkongen.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens godkännande utföra åtgärder som innefattar:

1. ingrepp i bärande konstruktion.
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten och ventilation.

Om medlem själv vill byta ut något som gränsar till föreningens ansvar för underhåll som t.ex. toalettstol, badkar, våtrumsväggar och vårumsgolv så måste detta utföras av auktoriserad hantverkare.

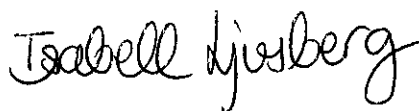
Elinstallationer måste alltid göras av behörig yrkesperson.

Bifogad lista specificerar bostadsrättsföreningens och den enskilde medlemmens ansvarsområden, Fördelningen gäller standardutrustning. Det som medlem själv har införskaffat är medlemmens ansvar.

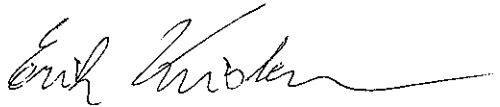
Bostadsrättshavaren ansvarar för reparation p.g.a. brand eller vattenledningsskada o.dyl. om skadan uppkommit genom eget vållande, vårdslöshet eller försummelse.

Följande styrelseledamöter har beslutat om denna ansvarsfördelning vid styrelsemöte den 17 mars 2009.

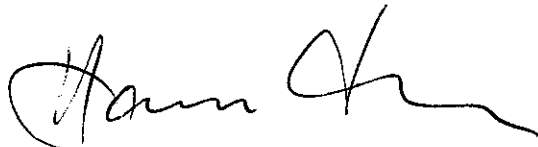
Ordförande Isabell Ljusberg



Sekreterare Erik Kristenson



Kassör Hannele Lagebjörk



Bilaga

TIPSLAPP- BILAGA TILL YTTRE/ INRE UNDERHÅLL

ENTRÉ DÖRRAR TILL LÄGENHETER

Om Er lägenhet är utrustad med säkerhetsdörr, anmäl detta till Ert försäkringsbolag. Det kan ge lägre premie för Er hemförsäkring.

AVLOPPSLEDNINGAR

För att undvika stopp i Era avloppsledningar, plocka isär och gör rent alla synliga delar under handfat, diskbänk och badkar samt golvbrunnar med jämna mellanrum, minst en gång per kvartal.

Om det fortfarande är stopp trots att alla delar är rengjorda, försök med en rensvajer.

Kontakta styrelsen om stoppet sitter i stamledningen då det kan vara föreningens ansvar att åtgärda felet.

TVÄTTSTUGA I KÄLLAREN

Respektera angivna tvättider. Städa efter Er. Om Ni inte nyttjar Er bokade tvättid kan en annan medlem ta över Er tvättid en timme efter starttiden.

GEMENSAMMA YTTERDÖRRAR OCH KÄLLARDÖRRAR

Se till att dörrarna går i lås. Vi vill inte ha obehöriga i huset.

GRILLNING PÅ GÅRDEN

Grillningsplatsen är på gårdens stensatta del. Grillning på balkongerna är förbjudet.

GROVSOPOR

Föreningen har sopkärl endast för hushållsavfall och tidningar. Medlemmarna kör bort sina egna grovsopor som t ex gamla tv-apparater, bildäck, wellpappskartonger, ljusrör mm till Göteborgs Stads angivna sopstationer. Gemensamma utrymmen får inte användas för förvarning av grovsopor.

RÖKNING

Ingen får röka i trapphusen, källare eller vind.