

Spara denna årsredovisning, den tillhör lägenheten och du kan behöva den vid försäljning och kontakt med din bank.



Hitta rätt i HSBs brf Tellus – Vår bostadsrättsförening



www.brftellus.se

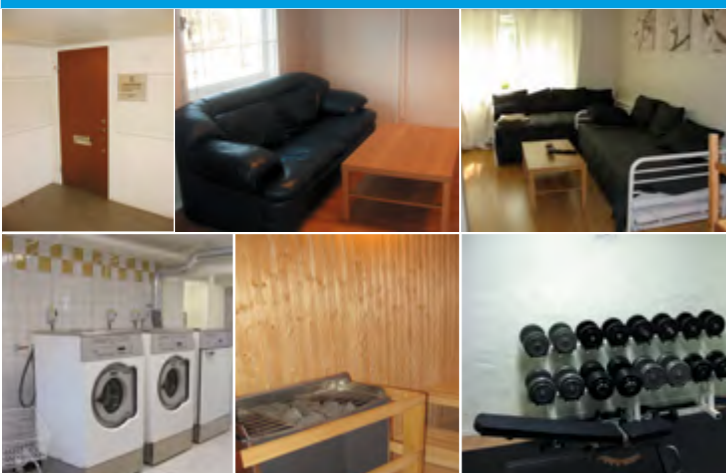
Översiktskarta

sid 3



- Tvättstugor
- Miljögårdar
- Grovsoprum
- Hundrastgård
- Föreningslokaler
- Grillplats
- Boulebana
- Boendeparkering
- Garage
- Gästparkering
- Bommar i området

Verksamhet i föreningen



- Föreningsexpedition..... 4
- Föreningslokal..... 4
- Bastu 5
- Tvättstugor..... 5
- Gymlokal..... 6
- Övernattningsslägenhet 6
- Miljöhus / Källsortering..... 7
- Grovsoprum / Återvinning 7
- Trivselklubb mm..... 8
- Bommar i området – "bilfritt" 8

Information



- Web-sida / Infoblad 8
- Bredband / IP-telefoni 9
- Kabel-TV..... 9

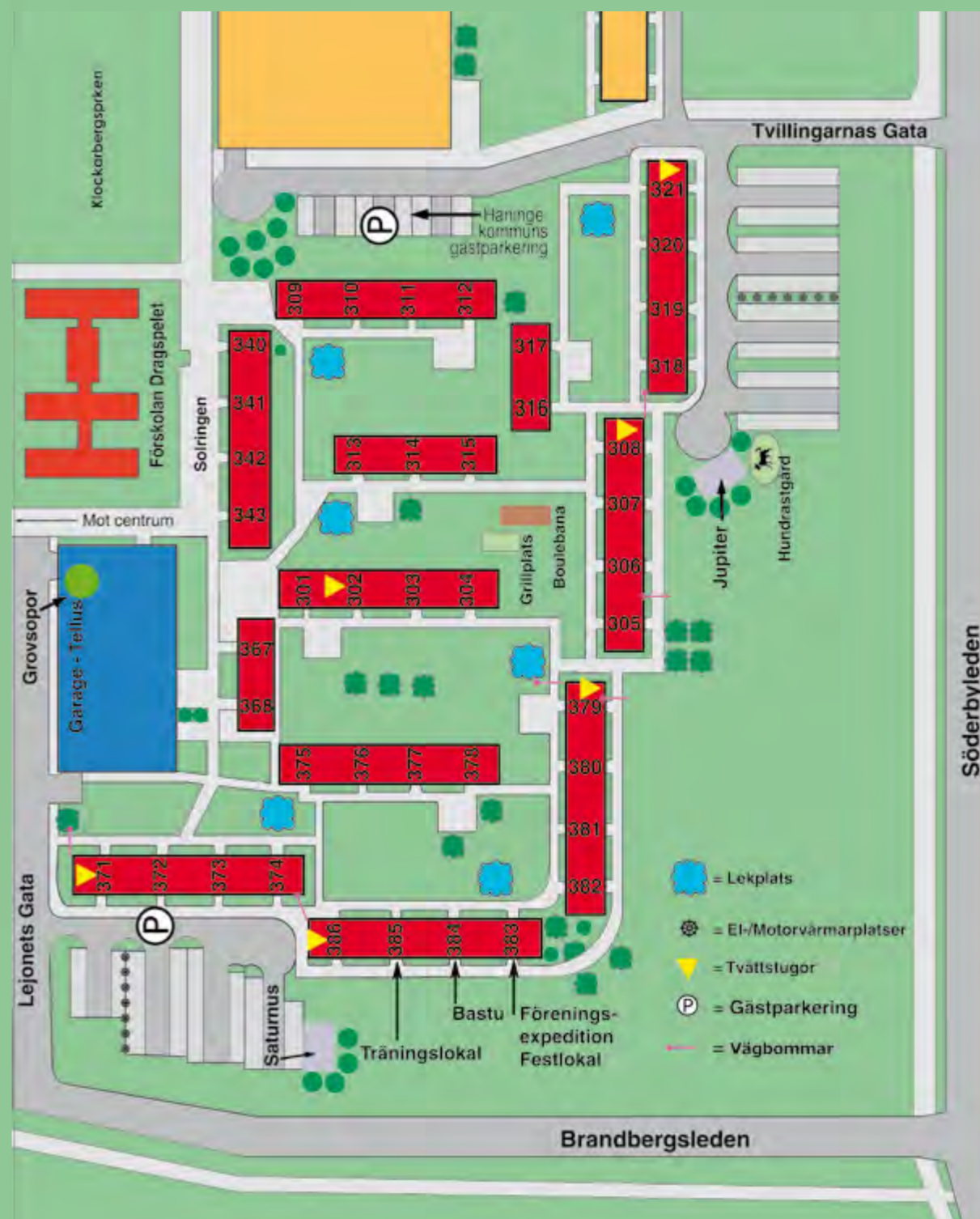
Serviceverksamhet



- HSB-kontor 10
- Felanmälan 10
- Jour för fastigheter och lägenheter. 10
- Hiss-jour..... 10
- Störningsjour 10
- Skadedjursbekämpning 10
- Låt dig inte störas 11
- Skall du renovera 12
- Ventilation 13-14
- Stadgar 15-17
- Ordningsregler 18

Översiktskarta

Tvättstugor, Miljöhus, Grovsoprum
Hundrastgård, Föreningslokaler, Grillplats, Boulebana
Boendeparkering, Garage, Gästparkering, Väg bommar



Expedition

Föreningens expedition finns på Lejonets Gata 383 i källaren mitt emot föreningslokalen.

Expeditionstiden är andra helgfria tisdagen varje månad kl 18:00-19:00 dock ej under juli och augusti.

Representanter från styrelsen finns då på plats för att svara på frågor.

Tel: 08-777 94 54

Fax: 08-777 87 74

Det går även att nå styrelsen helgfria måndag-fredag, mellan kl 17.00 och 19.00 på mobil 070-32 58 224.

Det finns även möjlighet att träffa föreningens fastighetskötare. Se tider på föreningens hemsida samt på anslag utanför expeditionen.

E-post: styrelsen@brftellus.se

www.brftellus.se



Föreningslokal

Föreningslokalen finns på Lejonets Gata 383 och kan bokas med Aptusnyckel via bokningstavla utanför lokalen eller via internet.

För internetbokning krävs att du har användaruppgifter. Kontakta styrelsen per mail för att erhålla dessa uppgifter styrelsen@brftellus.se

Information om bokningsbara pass finns vid bokningstavlan och på föreningens hemsida. Du använder din Aptusnyckel för öppning av föreningslokalen.

Varje pass kostar 250 kr, kostnaden debiteras på månadsavin för din lägenhet.



Bastun

Föreningens bastu finns på Lejonets Gata 384 och kan bokas med Aptusnyckel via bokningstavla utanför lokalen eller via internet.

Bastun är öppen alla dagar kl 08:00-22:00 och du använder din Aptusnyckel för öppning av bastun.

Varje pass kostar 50 kr och är 2 tim långt, kostnaden debiteras på månadsavin för din lägenhet.

För internetbokning krävs att du har användaruppgifter.

Kontakta styrelsen per mail: styrelsen@brftellus.se



Tvättstugor

Föreningen har 6 st tvättstugor på följande adresser: Tvillingarnas Gata 321, 308, 302 samt Lejonets Gata 371, 379 och 386.

Tvättstugorna städas en gång per vecka av föreningens städentreprenör, under bokad städ tid går det ej att tvätta. **Men du som medlem skall för trevnadens skull städa efter avslutat pass.**

Bokning

Se gällande regler i respektive tvättstuga.

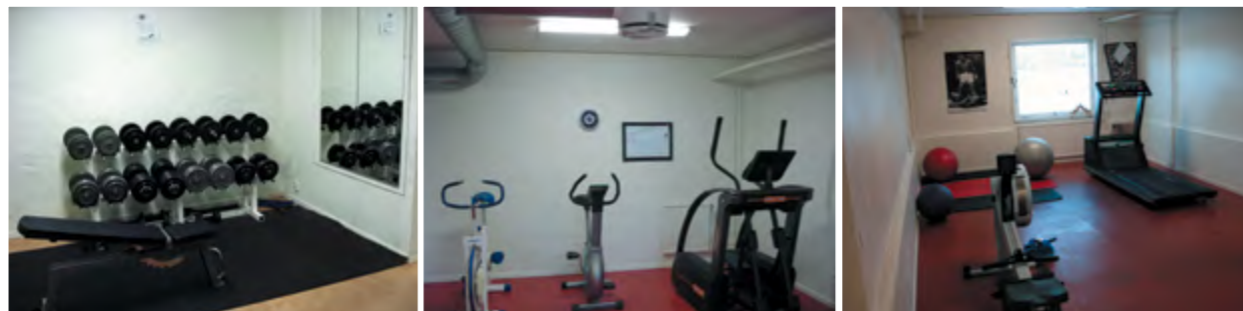


Gymmet

Föreningens gym finns i källaren på Lejonets Gata 385, kostnaden för gymmet är 1000 kr/år debiteras på månadsavin.

Gymmet är öppet Måndag-Fredag kl 08:00-21:00 samt Lördag-Söndag kl 10:00-21:00 och du använder din aptusnyckel för att öppna dörren.

Vill du ha tillträde till gymmet eller om du har frågor eller önskemål om gymmet skall du kontakta styrelsen per mail: styrelsen@brftellus.se



Övernattningslägenhet

Föreningens övernattningslägenhet finns på Tvillingarnas Gata 301.

Bokning kan göras via bokningstavla eller via internet.

För internetbokning krävs inloggningsuppgifter, dessa uppgifter erhålls av styrelsen per mail.

Övernattningslägenheten är öppen alla dagar, din Aptusnyckel används via bokningstavlan för öppning av dörren.

Varje pass kostar 300 kr och är 24 tim långt. Kostnaden debiteras på månadsavin för din lägenhet.

Har du frågor eller saknar inloggningsuppgifter skall du kontakta styrelsen per mail: styrelsen@brftellus.se



Motionsrätt enligt §10 i föreningens stadgar

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

Miljöhusen

Föreningen har 2 st miljöhus i området, miljöhusen är öppna dygnet runt. Dörren öppnas med din Aptusnyckel, om du saknar nyckel kontakta styrelsen.

I miljöhuset finns kärl för glasförpackningar, brännbart avfall, icke brännbart avfall, elavfall, färgavfall samt plast- och pappersförpackningar.

Jupiter: Miljöhuset Jupiter finner du vid vändplanen vid Tvillingarnas Gata 308. Jupiter är till för boende på Tvillingarnas Gata 301-321 samt 340-343

Saturnus: Miljöhuset Saturnus finner du vid parkeringen vid Lejonets Gata 386. Saturnus är till för boende på Lejonets Gata 367-368, 371-374, 383-386 samt 375-378.



Grovsoprummet

Föreningens grovsoprum finner du vid infarten till kallgaraget, vid vändplanen på Lejonets Gata.

Dörren öppnas med din Aptusnyckel, om du saknar nyckel kontakta styrelsen.

Grovsoprummet är öppet dygnet runt, miljöfarligt avfall får ej lämnas och saker får ej ställas på golvet.

För mera information om hur du skall sortera miljöfarligt avfall hittar du på föreningens hemsida www.brftellus.se och under fliken Miljöhusen samt i SRV's Sorteringsguide.



Återvinningscentralen i Jordbro

Sådant som ej går att källsortera i föreningen får Du själv transportera till återvinningscentralen, Rörvägen i Jordbro.

E-post: kundservice@svatervinning.se

SRV har ett bomsystem vid återvinningsanläggningen. För tillträde erfordras då ett kort som Du kan beställa via SRV's hemsida.

För öppettider, ring 0200-26 46 00 eller kontrollera via SRV:s hemsida svatervinning.se



Trivselklubb mm

Föreningen har en Seniorklubb/Trivselklubb och en måndagsklubb som har sin verksamhet i föreningslokalen på Lejonets Gata 383, nb .

Måndagsklubben träffas på måndagar mellan kl 13.00- ca 15.00. De dricker kaffe och byter erfarenheter om vad som händer i föreningen. Det spelas också kort.

Seniorklubb/Trivselklubben är för tillfället vilande.

Bommar i området – ”Bilfritt”

Bostadsrättsföreningens innerområden skall så mycket som möjligt hållas fria ifrån bilar och andra motorfordon. Detta är förankrat i ett stämmobeslut och syftet är att våra gårdar skall vara trygga och trivsamma.

Det är tillåtet att – med försiktighet – köra in kortare stunder på gårdarna för lastning och lossning.

Hur öppnas bommarna?

Tvättstugenyckeln passar till låset på bommarna i området.

För att öppna en bom skall man trycka den lätt nedåt innan man kan vrida om nyckeln.

Nyckeln går ej att ta ur låset förrän bommen åter fallts ned.



Information

Webb-sida

Bostadsrättsföreningen har en egen hemsida som kan nås via följande adress: www.brftellus.se



Informationsbladet "Tellus informerar"

Bostadsrättsföreningen ger ut informationsbladet vid behov och detta anslås på anslagstavlor i entre. Ansvarig utgivare är brf Tellus styrelse.

Du är alltid välkommen med Dina textbidrag eller synpunkter till redaktionen för Infobladet.

Skriv till Föreningsexpeditionen, Lejonets Gata 383, 136 60 HANINGE.

E-post: styrelsen@brftellus.se



Bredband – ingår i avgiften

Samtliga lägenheter är utrustade med uttag för bredband. Föreningens bredbandsleverantör är Ownit.

Abonnemang från Ownit, med 100 Mbit in och 100 Mbit ut, ingår i månadsavgiften för lägenheten.

För anslutning kontakta Ownits kundtjänst på tfn 08-525 073 00.

Öppettider vardagar kl 08.00 – 22.00, helger kl 10.00 – 19.00



Telefoni via bredband – IP-telefoni

Du har möjlighet att använda föreningens bredbandsnät för IP-telefoni.

För information kontakta Ownits kundtjänst. *Se kontaktuppgifter ovan.*



com hem Kabel TV – Basutbudet ingår i avgiften

Samtliga lägenheter är utrustade med uttag för kabel-TV via ComHem. ComHems basutbud ingår i boendekostnaden.

ComHems tjänster via ”tre hål i väggen” samt ytterligare abonnemang genom box, bekostar man själv.

För beställning av box för ytterligare TV kanaler samt vid felanmälan, kontakta ComHem på tfn 90 222.

Öppet vardagar kl. 08.00-21.00, helger kl 09.00-18.00

Uppge ditt personnummer som kundnummer om Du saknar kundnummer.



Bostadsrättstillägg – ingår i avgiften

Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg hos Vardia, OBS! ej hemförsäkring.

Servicefunktioner inom HSBs brf Tellus

Lägenhets- administration:

HSB-ServiceCenter Telefon: 010-442 11 00
Förvaltning och Felanmälan

Till HSB ServiceCenter kan Du vända Dig med alla frågor som rör boendet. Även felanmälan. **E-post** servicecenter@hsb.se

Telefontider:

Vardagar: kl 07.00 – 17.30

Dag före röd dag: kl 08.00 – 13.00

Förvaltning:



HSB-kontoret – Ditt lokala förvaltningskontor

Sleipnervägen 115, 136 42 Haninge

Till det lokala förvaltningskontoret, som är beläget i föreningsgården Midgård, kan Du vända Dig med alla frågor inom vår bostadsrättsförening, tex överlåtelse, kontrakt, frågor angående reparationer/försäkringar och rådgivning i olika boendefrågor.

ÖPPET:

Boka tid för personligt besök.

Felanmälan:

Felanmälan görs till www.hsb.se/stockholm Där finner Du rubriken "Felanmälan" lite längre ner på sidan. Klicka där. Välj namnet på Din bostadsrättsförening och gör därefter Din anmälan. **OBS! Ha alltid Ditt lägenhetsnummer i beredskap. Lägenhetsnumret hittar du på din ytterdörr eller på avgiftsavin. Erfordras för att kunna göra felanmälan.**

Förvaltare:

Conny Bokvist *vxl. 010-442 10 00*
Information och rådgivning i boendefrågor. Ärenden kring underhåll i lägenheter, skadeärenden mm. Boka tid för personligt besök.

HSB-Jour

Telefon 08-695 00 00

Endast vid akuta fel i lägenhet eller fastigheter som inte kan vänta till vardagen därpå.

OBS! Otillbörliga jouranmälningar av åtgärder som lika gärna hade kunnat utföras av ordinarie skötselpersonal dagtid, debiteras den boende.

Hissjour

Telefon 08-779 53 53

Våra hissar sköts av Hiss- och Elteknik AB.

Hissjouren är bemannad dygnet runt och hjälper Dig om det skulle vara något problem.

Störningsjour

Telefon 08-741 32 00

Vi hoppas att alla medlemmar ska trivas i föreningen och visar varandra hänsyn som goda grannar. Men om det trots allt skulle uppstå störningar i huset, läs vidare på nästa sida om hur du skall förfara.

Skadedjurs- bekämpning

Telefon 08-517 63 400

Anticimex Skadedjursbekämpning (kostnadsfri hjälp)

Uppge försäkringsnummer HSB 500183-2

Låt Dig inte störas!

Glädjande nog är det inte ofta styrelsen får klagomål på att någon medlem är störande. Men när det någon gång händer är det naturligtvis viktigt att veta vad man skall göra för att få rätsida på problemet.

Enligt föreningens trivselregler skall man visa grannhänsyn och får därmed aldrig under någon tid på dygnet uppträda på sådant sätt att man stör sina grannar.

Samtidigt måste det vara möjligt att tex renovera sin lägenhet, men då måste man ta kontakt med de grannar som man tror kan bli störda och försöka hitta lämpliga tider för störande moment.

Men om du upplever att någon stör dig så vill styrelsen rekommendera dig, i allra första hand att du så snabbt som möjligt – och helst direkt när störningen pågår – själv tar direktkontakt med den eller de som stör och försöker reda ut frågan.



Om det inte skulle hjälpa att säga till . . .

Om det inte skulle hjälpa och du kanske försökt själv vid några tillfällen så kontaktar du Störningsjouren tel 08-741 32 00.

Om störningarna ändå fortsätter . . .

Om störningarna ändå fortsätter, kontaktar du HSB-kontoret på Sleipnervägen 115, i Midgård 010-442 11 00. Men då är det viktigt att du har gjort lite korta noteringar om vem som stör? och när? och hur? samt – vilket är nödvändigt – att du lämnar detta skriftligt.

Förvaltningskontoret handlägger då detta med instruktioner ifrån styrelsen.

Den yttersta konsekvensen om klagomålen är befogade och den störande inte tar regi är att styrelsen överlämnar ärendet för juridiska åtgärder med uppdrag att avhysa (läs vräka) den störande ifrån lägenheten. Om det gått så långt och om frivilligheten inte finns med i bilden är det aldrig fråga om några lätta ärenden. Sådant tar tyvärr tid, men då tar vi den i styrelsen.

Du som blir störd skall alltså inte tiga i det tysta.

Det är den som stör! som skall rätta sig efter föreningens stadgar och trivselregler, trivselreglerna hittar du på sidan 18.

Den som stör, eller ringer utan orsak får betala!

Styrelsen kommer att kräva de på ersättning för kostnaderna för uttryckning, som upprepat stör eller som upprepat ringer efter jouren utan orsak.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen



Går du i renoveringstankar?

Detta **skall** du känna till

- Vid lättare renoveringar som tapetsering/målning av väggar, målning av tak och fönster behöver du inte kontakta styrelsen.

Du **skall** alltid kontakta styrelsen vid

- Större renoveringar av kök och badrum.
- Byte av ytterdörr till säkerhetsdörr.
- Inglasning av balkong.
Speciellt tillstånd från styrelsen krävs vid
- Ny installation av golvvärme.
- Flytt av golvbrunn i badrum samt installationer som påverkar husets vattenförsörjning/förbrukning.
- Installationer av anordning som påverkar husets ventilation.

Innan du börjar renovera **skall** du tänka på detta

- Informera Styrelsen om att du har tänkt renovera, vilka byggföretag du anlitat samt en byggplan för arbetet.
- Informera grannarna genom att anslå i berörda portar under vilken tid renoveringen ska pågå. Ex 20xx-02-11- 20xx-03-10 kl. 9.00-16.00.
- Du ansvarar för att allt arbete med fuktisolerande skikt i badrummet är yrkesmässigt gjort. Du har även ansvar för att alla VVS och El-arbeten är utförda av auktoriserad utövare.
- Renovering/byte av golv, montering av alla sorts dörrtrösklar så gäller största försiktighet! Detta beror på att värmerören mellan de olika rummen går i golven (under trösklarna) och ut och in genom dörrhålen mellan rummen. Därför kan du inte skruva eller spika nedåt i golven. Om du förorsakar vattenskador är det du själv som är ansvarig och får stå för kostnaden. Om du anlitar hantverkare är det ditt ansvar att informera om detta. Ritningar med exakta ledningsdragningar finns ej.

Ventilation i din lägenhet. Detta gäller!

Viktigt att veta om ventilationen i Din lägenhet

airCano AB har injusterat ventilationen i din lägenhet, dvs ställt in samtliga ventiler i ett läge för ett korrekt flöde ska passera. Denna inställning får inte ändras. Så var försiktig när du rengör dessa så att inte konan i mitten av ventilen flyttas.



Fuktstyrd frånluftsventil skall hållas fri från smuts och damm. Var försiktig vid rengöring, så att inställningsplattan inte flyttas från sitt injusterade läge.

Om du planerar att bygga om i ett rum där det finns en ventil var noga med att ventilen är lätt åtkomlig (för rengöring, rensning och mätning).



Ventilation i badrum & WC:

Det måste finnas en ventil vid kanalens öppning i vägg och det får inte monteras några så kallade tryckande fläktar, torkskåp eller torktumlare direkt mot utan isådantfall använda ett dragavbrott.



Om det finns ventiler ovan fönster i sovrum & vardagsrum ska dessa vara öppna. Dessa bör rengöras och dammsugas några gånger per år.



Ventilationsdon i kök

Det finns två typer av godkända kåpor att montera:

Alternativ 1: Spiskåpa med ett grundflöde och forceringspjäll vid matlagning. Ansluts mot ventilationskanal.

Alternativ 2: Kolfilterfläkt som inte ansluts mot ventilationen.



En direktkopplad fläkt stör systemet och kan få negativa effekter.

Spiskåpor/kupor som vi kan använda i våra kök

F 251-10 Spiskåpa Timer

Effektiv belysning och nätt, fast volymdel. Denna produkt saknar motor och är beroende av någon typ av centralfläkt för evakuering av luft.



Tender kolfilter 729

Kupa med kolfilter för väggmontage (komplett). Hög osuppfångning. Halogenbelysning. Metalltrådsfilter.



Tender System Timer 722-10

Klassisk kupa i rundad design. Halogenbelysning, metalltrådsfilter, motordrivet spjäll 160 mm



Kolfilter Universal

Passar till de flesta fläktmodeller.



Dessa regler gäller samtliga boende och finns det några funderingar kring detta kontakta **HSB Servicecenter 010-442 11 00** eller oss på airCano 08-556 324 50

Till dessa korta stadgar tillhandahålls ett komplement med ett urval av paragrafer i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Styrelsen ansvarar för att ett aktuellt komplement hålls tillgängligt.



STADGAR

för HSB Bostadsrättsförening Tellus i Haninge

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Tellus i Haninge. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Haninge.

Samverkan

§ 3

Föreningen skall vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB skall vara medlem i föreningen. Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 6

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen i § 1 rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

§ 7

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras medlemskap i föreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts åger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodd med bostadsrättshavaren.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 8

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma, kallelse mm

§ 9

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om a) föreningens försättande i likvidation eller b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Motionsrätt

§ 10

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

Dagordning

§ 11

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av stämмоordförande
2. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisor/er och suppleant
15. val av valberedning
16. erforderligt val av representation i HSB
17. övriga i kallelsen anmälda ärenden

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Röstning

§ 12

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

§ 13

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Beslut vid stämman

§ 14

Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Valberedning

§ 15

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Styrelse

§ 16

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en ledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§ 17

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen.

Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

Beslutförhet

§ 18

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 19

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 29.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

§ 20

Revisorena skall till antalet vara minst två och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämman hållits, dock skall en revisor alltid utses av HSB Riksförbund.

Revisorena skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 30 april.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämman över av revisorena i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorena gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen

§ 21

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 avsättning 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 mm.

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

§ 22

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% 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% 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

§ 23

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

§ 24

Inom föreningen skall bildas följande fond:

- Fond för yttre underhåll

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 23.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 25

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 29 om förändring av lägenhet. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar, stuckatur,
- inredning i lägenheten exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin och övriga utrymmen tillhörande lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,

- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningsslistor, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningsslistor mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- anordningar för informationsöverföring som endast bejånar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten,
- brandvarnare som en bostadsrättshavare själv försett lägenheten med,
- handdukstork,
- egna installationer,
- elektrisk golvvärme. Nyinstallation kräver styrelsens tillstånd.
- Installation av anordning som påverkar husets vattenförsörjning/förbrukning kräver styrelsens tillstånd.
- Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ingår i upplåtelsen förädd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgelsebestämmelse eller enligt lag.

- Bostadsrättsföreningen** svarar för reparationer av ledningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet och informationsöverföring som föreningen har försett lägenheten med. Föreningen har därutöver underhållsansvaret för följande – som föreningens försett lägenheten med:
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke, spolanslutning i WC, mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- radiatorer och värmeledningar i lägenheten,

- ventilationsdon,
- brandvarnare som föreningen försett lägenheten med,
- mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten till brytare och eluttag som föreningen försett lägenheten med.

Om en bostadsrättshavare byter vattenarmaturer svarar föreningen endast för underhåll av dessa om de är av en typ som styrelsen godkänt och medgett att bostadsrättshavaren förser lägenheten med.

§ 26

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 25 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 27

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 28

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 29

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar, ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för el (inklusive mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp) avlopp, värme, eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Särskilda regler för giltigt beslut

§ 30

För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av styrelsen för HSB och såvitt gäller p 2 och 3 även av HSB Riksförbund.

- Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
- Beslut om ändring av dessa stadgar. Godkännande av stadgelsesändringsbeslut fordras dock ej om föreningen beslutat utträda ur HSB enligt § 14.
- Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

Upplösning

§ 31

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Stadgar antagna vid föreningsstämman 2006-03-30 2006-09-19

Bengt Wikman Bengt Petersen
Firmatecknarnas namnteckningar

Carin Bekker J. Carl
Firmatecknarnas namnteckningar bevitnas

Godkännes
HSB Stockholms ek. för.
Charlotte Axelsson Anders Svensson

Godkännes
HSB Riksförbund ek för

Enligt fullmakt

Firmatecknarnas namnteckningar

ORDNINGSFÖRESKRIFTER

Det åligger alla som bor i området att väl vårda lägenheter och andra delar av fastigheten såsom husets ytterväggar och trappuppgångar.

För den gemensamma trivseln är det inte tillåtet

- att* i lägenheten utföra arbete eller annat som kan vara störande för kringboende, varken på dagarna eller nätterna. Efter kl. 22.00 bör nattro råda. Detta betyder inte att ni får störa grannarna fram till kl. 22.00
- att* lämna dörr till källare, cykelrum eller dylikt olåst. Cykelrum, portar, trappor eller källare får ej användas för lek eller störande verksamhet.
- att* lämna vattenkran öppen, även om vattnet är avstängt.
- att* tillstoppa ventilationskanaler. Ventilationsdon bör hållas rena.
- att* skaka mattor eller dylikt på balkonger eller genom fönstren.
- att* i avlopp och wc spola ned olämpliga föremål såsom sanitetsbindor eller kemikalier.
- att* förorena och skräpa ner i trapphus, entréer och hissar.
- att* utan tillstånd uppsätta skyltar eller anslag i portar, entréer eller våningsplan.
- att* belamra källargångar eller andra allmänna utrymmen med möbler, lådor etc.
- att* ställa barnvagnar, cyklar, mopeder, leksaker mm i portar, entréer och på våningsplan.
- att* placera torkmattor, skor och liknande i trappuppgången.
- att* parkera fordon i planteringar, på parkvägar, framför portar eller där skyltar utmärkt att parkeringsförbud råder.
- att* piska mattor efter kl. 20.00
- att* ha parabolantennor eller balkonglådor på utsidan av balkongräckena.
- att* rökförbud råder inom brf Tellus allmänna utrymmen. Rökning inte är tillåten i direkt anslutning till fastigheterna/portarna (minimum 6 m från porten gäller).

Se noga till

- att* allt som kastas i sopnedkassen är väl emballerat i lagom stora paket. Nedsmutsat sopnedkast kan medföra skadeståndsskyldighet.
- att* större föremål lämnas i grovsoprum. Papper, kartonger, plast, glas mm lämnas på anvisade platser. Kartong- eller pappförpackningar delas i mindre bitar före inlämning.
- att* husdjur inte för oljud eller förorenar i trappor eller i föreningens yttre omgivning.

DET ÄR FÖRBJUDET

att rasta hundar eller katter i planteringar, sandlådor, på gångbanor eller på gräsmattor.