



Välkommen som
medlem i
HSBs brf Tellus



www.brftellus.net



Innehållsförteckning:

Välkommen som medlem i brf Tellus

- Adresser, nycklar mm 3-4

Verksamhet i föreningen

- Föreningsexpedition 5
- Föreningslokal..... 5
- Gymlokal..... 5
- Bastu 6
- Tvättstugor..... 6
- Miljöhus / Källsortering 7
- Grovsoprum..... 7
- Seniorverksamhet 8
- Bommar i området – "Bilfritt"..... 8

Information

- Hemsida 8
- Medlemsblad..... 8
- Intern-TV..... 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

Stadgar och ordningsregler

- Stadgar..... 11-13
- Ordningsregler 14

Översiktskarta 15

.....

.....!

Välkommen som medlem i BRF Tellus

Adress:

Lägenhetsnr:

Detta material ger Dig information om Din nya bostadsrättsförening

När Du som köpare tillträder lägenheten övertar Du allt ansvar som den tidigare innehavaren har haft. Det är av yttersta vikt att Du har en giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Renoveringsarbete i din lägenhet är tillåtet, men absolut inga spikar eller skruvar i golvet får förekomma. Limning rekommenderas istället. Detta beror på att värmerören mellan de olika rummen går i golvet, under dörrtrösklar och mellan rummens dörrhåll - och inte utefter ytterväggarna. Vid skruvning eller spikning i golvet är risken för vattenskador uppenbar! Anlitar du hantverkare är det viktigt att Du informerar om detta eftersom Du ensam bär ansvaret för kostnad som uppkommer pga. vattenskada som förorsakats av Dig.

Till Din lägenhet hör ett antal nycklar som går till ytterport, tvättstuga, cykel- och barnvagnsutrymmen, bommar, miljöhus mm. Nycklar till lägenhetsdörren ansvarar Du som bostadsrättshavare för. Föreningen har ingen information om hur många nycklar som finns till denna dörr. Extranycklar samt passerbricka till miljöhusen kan beställas på egen bekostnad hos HSB-kontoret.

Är Din lägenhet belägen i höghusen har Du förråd i källaren. Förrådet skall vara märkt med Ditt lägenhetsnummer. För att komma in i källarkorridoren behövs en nyckel, men lås (hänglås) och nycklar till förrådet är bostadsrättshavarens ansvar.

Garage- och parkeringsplatser hyrs ut via HSB-kontoret.

Din tvättstuga är belägen

Ditt cykelrum är beläget

Till cykelrummet skall finnas en nyckel med märkning

Ditt barnvagnsrum är beläget

Till barnvagnsrummet skall finnas en nyckel med märkning

I barnvagnsrummet får endast barnvagnar förvaras.

Ditt miljöhus heter

och är beläget



I materialet finns mer information av intresse för Dig som nyinflyttad medlem. Ta gärna även en titt på översiktskartan som kan hjälpa Dig att orientera Dig i området.

***Vi i BRF Tellus styrelse hälsar Dig hjärtligt
välkommen till vår bostadsrättsförening och hoppas
att Du ska trivas som medlem!***

Verksamhet i föreningen

Föreningsexpedition

Lejonets gata 383, 136 60 Handen

Tfn 08-777 94 54 (vidarekopplas till HSB kontoret)

Fax 08-777 87 74

E-post: brf.tellus@ownit.nu

Här träffar Du representanter för styrelsen och har möjlighet att framföra Dina frågor och synpunkter direkt.



Öppettider

Öppet under första torsdagen i månaden kl 18.30 – 20.00. (januari dock första torsdagen efter trettonhelgen)



Föreningslokal – för sammankomster

Besöksadress. Lejonets gata 383, nb

Om Du funderar på att ha någon form av fest eller sammankomst av familjekaraktär finns det möjlighet att hyra föreningens festlokal.

Lokalen är 110 m² och godkänd för 50 personer av brandförsvaret.

Lokalen är utrustad med kök med spis, ugn, mikrovågsugn, kylskåp, kaffekokare och diverse köksredskap. Porslin, glas, tillbringare, skålar mm finns även att tillgå.

Lokalen har handikappanpassad toalett.

Öppettider

Lokalen hyrs ut under helger, samt under kvällstid övriga dagar. Verksamhet får pågå till senast kl 23.00 i lokalen.

Kostnad

Hyran är 500:-. Städning utförs av hyresgästen efter användning av lokalen.

Bokning

Bokning av lokalen förmedlas av HSB-kontoret i Midgård under kontorstid.

Tfn 08-785 30 70, fax 08-777 81 06.

Gymlokal

Besöksadress: Lejonets gata 385, nb

Inom föreningen har vi en egen träningslokal för föreningens medlemmar. Där finns träningscyklar och andra motionsredskap.

Öppettider

Träningslokalen är öppen alla dagar i veckan kl 08.00 – 22.00.

Kostnad

Att använda motionslokalen under ett år kostar 700:-.

Bokning

Information om bokning samt passerbricka lämnas av HSB-kontoret, tfn 08-785 30 70.





Bastu

Besöksadress: Lejonets gata 384, nb

Inom föreningen finns en bastu samt tillhörande dusch, stolar och bord.

Öppettider

Bastun är öppen alla dagar i veckan kl 15.00 – 22.00. Varje pass är 90 minuter.

Kostnad

Mot en deposition på 150 :- får du nycklar och bokningscylinder.

Bokning

Vill Du använda bastun kontaktar Du HSB-kontoret i Midgård, tfn 08-785 30 70.



Tvättstugor

Inom föreningen finns sex tvättstugor.

Varje tvättstuga har två avdelningar för fintvätt och en avdelning för grovtvätt/snabbtvätt.

Det finns en tvättstuga i varje höghus och en i låghuset på Tvillingarnas gata 302.

Bokning

Med Din tvättstugenyckel har Du tillgång till den tvättstuga som ligger närmast Din bostadsadress.

Vill Du använda tvättstugan så skall Du boka med bokningscylinder på bokningstavlan i tvättstugan i aktuellt hus.

Tvättpassen är följande:

Måndag – lördag: 07.00 – 11.00, 11.00 – 15.00, 15.00 – 19.00, 19.00 – 22.00

Söndag: 10.00 – 13.00, 13.00 – 16.00, 16.00 – 19.00

OBS 1 Med hänsyn till boende närmast tvättstugan bryts all ström i tvättstugan kl 22.45, efter sista tvättpasset.

OBS 2 Om tvättstugan inte tagits i bruk inom 30 minuter på bokat pass, så är det tillåtet för annan att ta det tvättpasset.



Miljöhus

Inom föreningen finns tre fristående miljöhus som är uppkallade efter tre av våra planeter. De används för källsortering av papper, glas, elektronikavfall, metall, batterier, glödlampor mm.

Utanför varje miljöhus finns containrar för kartong och plastförpackningar.

Utanför miljöhusen Saturnus och Jupiter finns glasigloos.



Besöksadresser:

Jupiter: Tvillingarnas gata 308 (vid vändplan)

Venus: Tvillingarnas gata 312 (vid vändplan)

Saturnus: Lejonets gata 386 (på parkering)

Öppettider

Miljöhusen är öppna dygnet runt. En särskild passerbricka erfordras för att komma in. Passerbrickan fungerar i den miljöstation som ligger närmast Din bostadsadress. (se sid 3).

Grovsoprum

Inom föreningen finns ett grovsoprum.

Besöksadress:

Grovsoprummet är beläget på långsidan i garagebyggnaden vid vändplanen på Lejonets gata, intill garageporten.

Du kommer in med samma passerbricka som till ditt närmaste miljöhus. Av vikt är att borttappad bricka anmäls till HSB-kontoret och att brickan överlämnas till de nya nyttjarna vid lägenhetsöverlåtelse.



Återvinningscentral i Jordbro

Sådant som inte går att källsortera i föreningen får Du själv transportera till återvinningscentralen på Rörvägen i Jordbro. Tfn 0200-26 46 00. E-post: kundservice@srv-atervinning.se

Hemsida: www.srv-atervinning.se

Återvinningsstationen på Rörvägen 23 i Jordbro är öppen:

Tisdag – torsdag	15.00 – 20.00
Fredagar	13.00 – 18.00
Lördagar	09.00 – 15.30
Söndagar	10.00 – 15.30

Bommar och passerkort till återvinningscentralen i Jordbro



Under 2008 inför SRV ett bomsystem med passerkort på återvinningscentralen i Jordbro. Boende i Tellus kommer via föreningen att få ett erbjudande om anmälan för passerkort.

Seniorverksamhet

Besöksadress: Lejonets gata 383, nb



”Måndagsklubben”

Måndagsklubben har sin verksamhet på måndagar kl 13.00 med kaffe och kortspel mm.

”Trivselklubben”

Trivselklubben har möten första onsdagen i varje månad. Mötena aviseras på anslagstavlor i portarna. På måndagar har trivselklubben Chi Gong kl 12-13. Flera är välkomna!

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.

Bommen trycks ner lätt först och nyckeln kan endast tas ur då bommen är nerfälld.

Information

Hemsida

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



Medlemsbladet Satelliten

Bostadsrättsföreningen ger ut informationsbladet ”Satelliten” fyra gånger per år. Ansvarig utgivare är brf Tellus styrelse.

Du är alltid välkommen med Dina textbidrag eller synpunkter till redaktionen för Satelliten. Skriv till Föreningsexpeditionen, Lejonets gata 383, 136 60 HANINGE. E-post: brf.tellus@ownit.nu



Intern-TV

Bostadsrättsföreningen har en Intern-TV informationskanal som uppdateras vid behov. Den finns på S7 (147 MHz) i det ordinarie kabel-TV utbudet.

Bredband – ingår i avgiften

Samtliga lägenheter är utrustade med uttag för bredband. Föreningens bredbandsleverantör är Ownit. Abonnemang från Ownit, med 100 Mbit ingår i månadsavgiften för lägenheten.

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

Öppettiderna för abonnemang och eventuella frågor är 08.00 – 19.00.



Telefoni via bredband – IP-telefoni

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

För information kontakta Ownits kundtjänst på tfn 08 525 073 00.

Flera leverantörer kan användas. Exempelvis finns ett erbjudande ifrån Tele2.

Tele2 kundservice nås på tfn 0200-25 25 25. E-post: tele2bredbandstelefoni@tele2.com

Öppettider vardagar 7.00 – 22.00, helger 9.00 – 21.00



Kabel TV

Samtliga lägenheter är utrustade med uttag för kabel-TV via Com Hem.

Com Hems basutbud ingår i boendekostnaden.

Com Hems 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

Com Hem på tfn 0771-55 00 00.

Uppge ditt personnummer som kundnummer om Du saknar kundnummer.

Servicefunktioner inom HSBs brf Tellus

HSB-kontoret

Sleipnervägen 115, 136 42 HANDEN

Tfn 08-785 30 70, fax 08-777 81 06

Till förvaltningskontoret kan Du vända Dig med alla frågor inom vår bostadsrättsförening, t.ex. överlåtelse, kontrakt, frågor angående reparationer/försäkringar, och rådgivning i olika boendefrågor.



Öppettider

måndag – torsdag 09.00 – 11.30, 13.00 – 15.00

fredag 09.00 – 12.30

(Kvällsöppet på torsdagar till 18.00, under perioden 15 september t.o.m. 15 maj)

HSB Kundservice Tfn 08-578 775 70 — för service dagtid

Öppettider

Du kan anmäla fel dygnet runt.

Anmälan via telefon

Felanmälan är bemannad följande tider:

måndag – torsdag 08.00 – 15.00

fredag 08.00 – 13.00

Under övriga tider kan anmälan göras via telefonsvarare.

Anmälan via webb

Du kan även gå in på HSB:s hemsida www.hsb.se/stockholm

Under rubriken "tjänster" finner Du rubriken Felanmälan via webb/Teknisk förvaltning.

Klicka där. Välj namnet på Din bostadsrättsförening och gör därefter Din anmälan.

HSB-Jour – 08-695 00 00

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

Hissjour – 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 – 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, ring omgående till STÖRNINGSJOURN.

Skadedjursbekämpning – 08-517 63 400

Anticimex Skadedjursbekämpning (kostnadsfri hjälp)

Uppge försäkringsnummer 108557*1, Brandkontoret

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 bostads-lägenheter 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 t ex ras, hudfärg, nationalitet, etnisk 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 äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde 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 samtliga 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 företes 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 stämma

§ 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 organisator 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

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

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

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna 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: sanitetsporlin, 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, tätninglistor, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. 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, tätninglistor 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 vattenlös,
- anordningar för informationsöverföring som endast betjänar 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 vattenledningsskada (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 förråd, 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 stadgelse 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 föreningen försett lägenheten med:

- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke, spol-anordning 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 försett 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 ersättningsskyldig 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.

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar. Godkännande av stadgändringsbeslut fordras dock ej om föreningen beslutat utträda ur HSB enligt § 14.
3. 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.

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. Efter kl. 22.00 bör nattro råda.
- 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 parabolantenner eller balkonglådor på utsidan av balkongräckena.

Se noga till

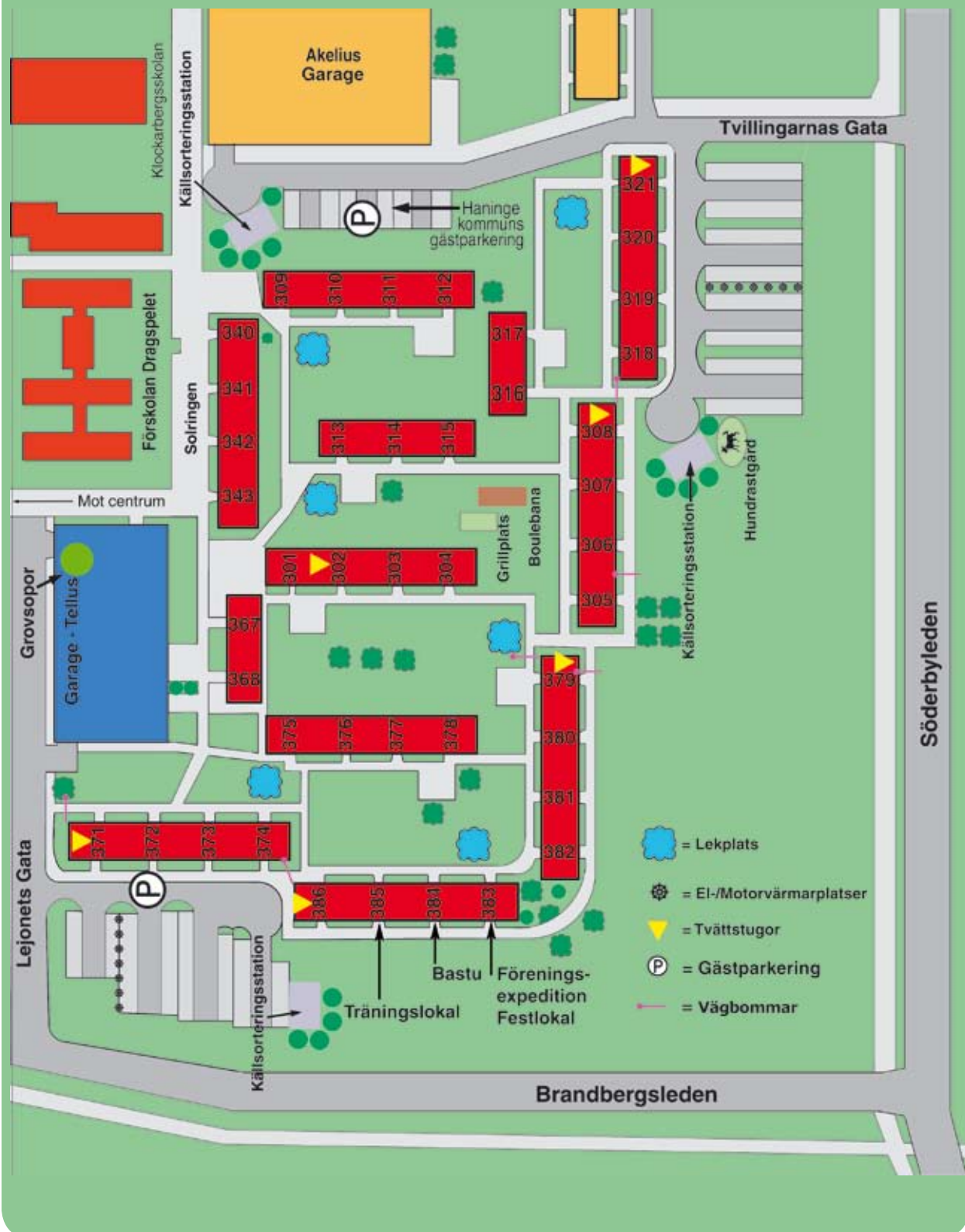
- att* allt som kastas i sopnedkassen är väl emballerat i lagom stora paket. Nedsmutsat sopnedkast kan medföra skadeståndsskyldighet.
- att* större föremål lämnas i grovsoprum. Papper, kartonger, plast, glas mm lämnas på anvisade platser. Kartong- eller pappförpackningar delas i mindre bitar före inlämning.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

Översiktskarta

Tvättstugor, Miljöhus, Grovsopor
Hundrastgård, Föreningslokaler, Grillplats, Boulebana
Boendeparkering, Garage, Gästparkering, Vägbommar





Brf Tellus • Haninge