## 1. Kontaktuppgifter / Brf Annexets styrelse 2013/14

## 2. Stadgar och regler

2.1. Stadgar
2.2. Högljudda grannar
2.3. Klagomålslista över störande uppträdande från granne
2.4. Ordningsregler för fastigheten
2.5. Ordningsföreskrifter balkonger
2.6. Regler för tvättstugorna

## 3. Brandskyddsinformation

3.1. Hemmets brandfaror, förebyggande av brand
3.2. Lär dig ingripa
3.3. Checklista brandskydd i bostaden
3.4. Om det börjar brinna
3.5. Skydda dig och dina grannar mot brand

## 4. Faciliteter och sophantering

4.1. Faciliteter
4.2. Sophantering i Brf Annexet
*4.2.1. Viktigt att tänka på*
4.3. Klagomålslista över missbruk av tvättstugeregler
4.4. Information om garaget
4.5. Storstugans gym

## 5. Trygghet för våra boende

5.1. Securitas Trygghetsjour
5.2. Trygghetsringning för ensamboende pensionärer

## 6. Din bostad

6.1. Din lägenhet
6.2. Regler för ändring i lägenhet
6.3. Begäran om tillstånd för ändring i lägenhet
6.4. Information om stambytet
6.5. Bostadsrättsförsäkring

## 7. Uthyrning

7.1. Andrahandsuthyrning
7.2. Ansök om uthyrning av bostadsrätt i andra hand

## 8. Överlåtelse

# Kontaktuppgifter

Version: 2013-10-16

## Styrelse

| Namn | Funktion | Telefon | E-post | Port |
|---|---|---|---|---|
| Ulf Paulsson | Ordförande | 070 – 292 95 79 | ulf@brfannexet.se | 2 |
| Therese Christensson | Vice Ordförande | 072 – 315 50 66 | therese@brfannexet.se | 6 |
| Annika Branderud | Sekreterare | 073 – 994 52 84 | annika@brfannexet.se | 6 |
| Eva Lindau | Ledamot | 070 – 269 91 21 | eva@brfannexet.se | 6 |
| Anders Ekström | Suppleant | 073 – 600 85 11 | anders@brfannexet.se | 4 |
| Marie Graversen | Suppleant | 070 – 495 46 54 | marie@brfannexet.se | 8 |
| Simon Wagemyr | Suppleant | 073 – 525 27 26 | simon@brfannexet.se | 6 |
| Carolina Taube Persson | HSB-representant | 010 – 442 12 54 | carolina.taubepersson@hsb.se | |

## Revisorer

| Namn | Funktion | Telefon |
|---|---|---|
| Åke Iledal | Revisor | 08 – 758 50 94 |
| Berhanu Yemane | Revisorsuppleant | 070 – 828 21 86 |

## Riksbyggen, växel: 0771 – 860 860

| Funktion | Telefon | E-post |
|---|---|---|
| Lägenhetsadministration | 0771 – 860 860 | boa@riksbyggen.se |
| Jonas Hammarstedt, förvaltare | 08 – 602 37 38 | jonas.hammarstedt@riksbyggen.se |
| Maskinist | 0771 – 860 860 | fastighetsservice@riksbyggen.se |
| Jourmontör | 08 – 657 77 22 | |

## Valberedning

| Namn | Hemtelefon | Telefon | E-Post |
|---|---|---|---|
| Sonja Berg | 08 – 638 04 62 | 070 – 296 68 84 | sonja.berg@ownit.nu |
| Gunilla Montén | 08 – 640 39 16 | 073 – 140 70 63 | gunilla@monten.se |
| Niclas Evén | | 070 – 492 30 09 | niclas.even@gmail.com |

## Felanmälan

| | | |
|---|---|---|
| Fastigheten | 0771 – 860 860 | felan.stockholm@riksbyggen.se |
| Garageportar | 08 – 82 66 66 | Täby Centrum |
| Felparkerade bilar | 0771 – 96 90 00 | Q–PARK |
| Fokus | 08 – 768 41 88 | Täby kommun |

### HSB Brf Annexet i Täby

Biblioteksgången 6
183 70 Täby

Organisationsnummer: 716000-1421

http://www.brfannexet.se

### Områdeskontor

Stugab AB
Storstugan
Nycklar, låsbrickor, parkeringstillstånd, fastighetsskötsel

Telefon: 08 – 758 25 22
Öppettider: vardagar utom tisdagar: 9-11, 13-16
tisdagar: 13-19

HSB Stockholms stadgar för avlämnad Brf (Brf 2004:31x)

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 Annexet i Täby

**Föreningens firma och ändamål**
§ 1
Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Annexet i Täby.
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 Täby.

**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, 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 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 stämmoordförande
2. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte stämmoordföranden 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 biträtts 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 till-, ny- och 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 för varje lägenhet beräknas av styrelsen och beslutas av föreningsstämma.

Totala årsavgifter för föreningen beslutas av styrelsen och fördelas efter lägenheternas andelstal enligt följande:

Andelstal 1 beräknas som varje lägenhets insatsbelopp i förhållande till totala insatsbeloppet. Det används för beräkning av lägenhetens andel av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar till fonder med undantag av vad som hänföres till andelstal 2 och 3. Styrelsen kan dock besluta att i årsavgiften ingående ersättning för investering som är till lika nytta för samtliga lägenheter i föreningen kan tas ut med lika stort belopp för varje lägenhet oavsett andelstal.

Andelstal 2 beräknas för lägenhet med utbyggd balkong i förhållande till det totala antalet lägenheter med utbyggda balkonger. Det används för beräkning av lägenhetens andel av kapitalkostnader och underhållskostnader för de utbyggda balkongerna. Med kapitalkostnader avses amorteringar och räntor för lån som tagits för att finansiera utbyggnaden av balkonger. Närmare regler för beräkning och årlig avräkning beslutas av styrelsen.

Andelstal 3 beräknas för lägenhet med uteplats uppförd 2004 som uteplatsens yta i förhållande till den totala ytan av uteplatserna. Det används för beräkning av lägenhetens andel av kapitalkostnader och underhållskostnader för uteplatserna. Närmare regler för beräkning och årlig avräkning beslutas av styrelsen.

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 upprättelse 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 fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Fond för inre underhåll

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

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.

**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, gas, 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 rummens 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 och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; 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, tätningslister, 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, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas, och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusivepackning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enlig sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten,
- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme,
- handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- egna installationer.

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. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. 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 stadgebestämmelse eller enligt lag.

***Bostadsrättsföreningen*** svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, informationsöverföring och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler. Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten.

§ 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. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

§ 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 avlopp, värme, gas, 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 stadgeändringsbeslut 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.

# Högljudda grannar

Om du upplever att du blir störd kontaktar du i första hand den granne som stör dig och ber honom eller henne att dämpa ljudnivån.

Ibland kan det vara svårt att själv ringa på, eller att veta vem det är som stör. Då kan du följa instruktionen nedan.

* För dagbok och gör anteckningar över störningar. Notera för varje störningstillfälle

- **Typ av störning**
- **Dag/tid**
- **Störningens art**

Använd det bifogade formuläret som Riksbyggen har utformat (se nästa sida). Detta formulär finns även att ladda ned från hemsidan.

Kontakta även grannar intill lägenheten som stör och uppmana dem att fylla i formulär över störningar om även de blir störda. Om det rör sig om återkommande störningar överlämnar du ditt formulär till styrelsen, antingen i vår brevlåda på föreningskontoret eller genom att överlämna till styrelsemedlem. Därefter skriver vi ett brev till den som stör och markerar att detta måste upphöra. Om det trots våra brev inte sker en varaktig förbättring kan styrelsen driva detta vidare till hyresnämnden för deras agerande. I detta sammanhang är det viktigt att vi kan påvisa dokumentation på störning samt även kopior på styrelsens brev.

Du kan också informera styrelsen. Antingen via mail, styrelse@brfannexet.se eller direkt till en representant. Namn och telefonnummer finns på anslagstavlorna och i informationspärmen/nätet. Vi kan då genom direktkontakt försöka få den som stör att upphöra med detta.

Om ärendet är riktigt akut kan du kontakta Securitas Trygghetsjour på telefonnummer 0104705510, mer information om det under fliken “Securitas Trygghetsjour” samt på hemsidan. Securitas gör då en utryckning och är då beroende av att få vetskap om var störningen äger rum.

**Mellan kl. 22:00 och 07:00 gäller största möjliga hänsyn till grannar.**

**Borrning och annan störande bygg och hantverksaktivitet ska begränsas till:**

**Måndag – fredag 08.00 – 19.00**

**Lördag, söndag 09.00 – 17.00**

# Klagomålslista över störande uppträdande från granne

Störande bostadsrättshavare/hyresgäst: .....

Adress: ..... LGH Nr.: .....

Förening: .....

Klagomålslista lämnas till förvaltaren

**Noteringar**

| Datum | Klockslag | Art av klagomål (så detaljerat som möjligt) |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

# Ordningsregler för fastigheten

**För att bevara den goda trivseln i vårt hus Annexet gäller nedanstående ordningsregler:**

- Lägenheten med tillhörande utrymmen ska vårdas väl och nyttjas med aktsamhet.
- Anmäl omedelbart om ohyra förekommer.
- Dörrmatta får inte läggas ut utanför lägenhetsdörr. Detta är viktigt både för att minska brandspridning och tillgänglighet vid brand och för städningen.
- Det är förbjudet att skaka och piska kläder och mattor m.m. från fönster och balkonger. Använd piskställningen på baksidan mellan BG 2 och 4.
- Låt den musik du lyssnar på vara underhållning för dig själv och inte en plåga för dina grannar. Detta gäller både dag- och kvällstid. Inga störande ljud tillåts mellan klockan 22.00 och 07.00. Visa hänsyn under alla tider på dygnet. Undvik att slå hårt i dörrar och gå inne med träskor etc. Många människor är på grund av arbete hänvisade till att sova på dagen. Underlätta för dem att få den vila de behöver!
- När du använder föreningens tvättstugor ska du följa de föreskrifter som utfärdats.
- Använd endast toalettpapper i toaletterna. Det är förbjudet att spola ned föremål som kan orsaka stopp. Du får själv betala rensning vid stopp.
- När du slänger sopor i sopnedkastet ska soporna vara väl inslagna i paket eller i en ordentligt hopknuten plastpåse. Det är förbjudet att placera föremål i trapphusen samt i gångarna.
- Skyltning och anslag på fastighetens ytterväggar eller i hissar tillåtes inte.
- Rökförbud råder i hissar och trapphus och andra gemensamma utrymmen utanför den egna bostaden. Det är också förbud mot rökning vid portarna.
- Cyklar, barnvagnar, källkar m.m. får inte ställas i korridor, trappuppgång eller källargång. Cykelrum finns.
- Se till att ingen som tillhör ditt hushåll eller är din gäst gör åverkan på fastigheten. Du är ansvarig för deras uppförande.
- Dörrar till källarplan och förråd ska hållas stängda och låsta. Porten ska alltid vara stängd.
- Det är absolut förbjudet att beträda fastighetens tak. Alkolholhaltiga drycker får inte förtäras på takterasserna. Där får ej heller användas matgrillar.
- Låt träd och buskar få växa i fred. Det är förbjudet att cykla på gräsmattorna.

# Ordningsföreskrifter balkonger

**Föreningen vill skapa största möjliga trivsel för alla medlemmar och undvika skador på balkonger, tredje person och tredje persons egendom.**

**Tänk på att det som är trevligt på balkongen för dig och dina gäster också ska uppfattas som trevligt för dina grannar.**

**Har du frågor om din balkong kan du med fördel kontakta någon i styrelsen eller föreningens förvaltare.**

1. Inga infästningar får göras i någon del av balkongens konstruktion. Stor risk för skador på balkongkonstruktionen om så sker.
2. Avtal om balkonginglasning ska tecknas mellan bostadsrättshavare och föreningen innan balkonginglasning får sättas upp.
3. Inglasning av balkongen ska ske enligt föreningens anvisningar och under förutsättning att bygglov inhämtats från Täby kommun.
4. Inga infästningar får göras i balkonginglasningen. Stor risk för skador på balkonginglasningen om så sker.
5. Markiser på fasaden får ej sättas upp.
6. Balkonglådor får placeras på balkongräckets insida. Inga borrhål får göras i räcket.
7. Blomvattning måste ske med försiktighet och hänsyn till din granne under.
8. Värmerörsarmatur och belysningsarmatur får endast monteras på fasad. Infästning ska ske så att skruvar fästes i de träreglar som finns under fasadbeklädnaden.
9. Det är inte tillåtet att piska mattor på balkongerna.
10. Det är inte tillåtet att skaka mattor, sängutrustning och kläder på balkongen eller över räcket.
11. Det är tillåtet att hänga tvätt på balkongen. Tvätten får dock inte hängas synlig över balkongräcket.
12. Städning och rengöring av balkongen ska ske med försiktighet och med hänsyn till grannen under.
13. Rökning får anses vara tillåten, men inte att kasta fimpar eller att aska över räcke och från fönster. Ta hänsyn till dina grannar.
14. Det är inte tillåtet att mata fåglar på balkongen.
15. Balkongen får ej användas som förråd.
16. Brandfarliga vätskor och lättantändliga material får inte förvaras på balkongen.
17. Hög musik och störande ljud ska undvikas på balkongen. Speciell hänsyn ska tas under tiden 22.00 – 07.00 alla dagar.
18. Grillning på balkongen är ej tillåten.
19. Varje medlem ska hålla sin egen balkong fri från snö och is; dels för att trygga säkerheten för dem som passerar nedanför och dels ur fastighetens underhållssynpunkt. Julprydnader på balkongens utsida kan medföra risk för istappar vintertid.
20. Trätrallen bör oljas med träolja varje vår. Det ger en vacker och behaglig yta och säktrar lång livslängd. På inglasad balkong kan intervallet öka till två, tre år.
21. Lackade ytor som räcken, plåtbeslag och metallytor kan rengöras med vanligt rengöringsmedel för hushåll (utan slipmedel).
22. Skotta under vintertid bort snö som annars kan ge fuktskador på dörr och vägg. Håll på inglasad balkong en spalt på 20-30 mm öppen på sidorutan för att undvika kondens.
23. Rör aldrig låsmuttrarna på dragstagen. Justeringar får endast göras av fackfolk.
24. Se till att eventuella istappar slås ned innan de blir för stora.
25. Vädring i lägenhet med inglasad balkong ska vintertid göras sparsamt som om man inte har en inglasning. Ständig vädring vintertid medför högre värmekostnader.

# Regler för tvättstugorna

Tvättstugorna får endast användas av de boende i brf Annexet. Tvättstugorna ska bokas i ditt namn även om du får hjälp med tvätten av annan person.

**BOKNING**

Bokning görs med hjälp av det digitala bokningssystemet, som du antingen kommer åt i korridoren utanför tvättstugorna eller via hemsidan (www.brfannexet.se). För att komma in i den bokade tvättstugan använder du din gröna bokningsbricka. Har du ingen bokningsbricka - som bör följa med lägenheten - kan du kontakta styrelsen. Förkommen bricka ersätts mot avgift på 100 kronor.
Tvättider är alla dagar i veckan med följande tider: 06:30-10:00, 10:00-13:00, 13:00-16:00, 16:00-19:00, 19:00-22:15.
Du får boka max en tid per gång. Men du kan alltid boka grovtvättstugan (tvättstuga 6) samtidigt som du bokar en tid i tvättstuga 1-5. När din bokade tid är slut kan du boka en ny. Du kan när som helst ändra din bokning till en tid som passar dig bättre.

Om du inte har börjat tvätta i din bokade tvättstuga inom 30 minuter, får tiden bokas av annan medlem.

**FELANMÄLAN**/KLAGOMÅL

Om du har något att klaga på i tvättstugan så fyller du i formuläret (se nästa sida eller hemsidan) och lämnar det i styrelselokalen vid Biblioteksgången 6 (parksidan).

Det går också bra att mejla till styrelse@brfannexet.se. Du måste ha tydliga klagomål. Exempelvis ”Lördagen 2013-03-30 kl 13.00 var tvättmaskin nr 2 i tvättstuga 3 inte rengjord. Som ett alternativ till pappersformulär och mejl kan du fylla i ett webbformulär på www.brfannexet.se.

Om fel uppstår i tvättstugan ska du anmäla det snarast till Felanmälan, telefon 0771-860 860. Fäst gärna en lapp med notering ”Felaktig” på den berörda maskinen.

**SKÖTSEL**

Följ anvisningarna för hur maskinerna ska skötas och läs anslagen.

**EFTER TVÄTT**

- Torka av maskinen med fuktig trasa.
- Rengör doseringsfack.
- Maskinerna ska lämnas med inmatningslucka öppen.
- Också lock för tvätt- och sköljmedel ska stå öppna.
- Ta bort ludd från torkskåpens och torktumlarens filter.
- Sopa och/eller våttorka golvet efter dig.

**VAGNAR**

Det är förbjudet att avlägsna tvättvagnar från tvättstugorna.

# VIKTIG INFORMATION OM BRAND-SKYDDET OCH SÄKERHETEN I DIN BOSTAD

# HEMMETS BRANDFAROR

- Varje år inträffar flera tusen bostadsbränder som är så allvarliga att räddningstjänsten larmas. 100 människor omkommer och skador vållas för 1,1 miljarder kronor.

- Småbränder och tillbud lika många. Vanliga brandorsaker i våra hem är elfel och överhettningar av olika slag. Brand i TV, diskmaskin samt torktumlare genom elfel förekommer. Lämna aldrig Din bostad med någon maskin igång.



- Kvarglömda levande ljus orsakar många onödiga bränder.

- Fyra av fem bränder orsakas av den mänskliga faktorn.

- Brand i kastrull eller stekpanna på spisen, s.k. torrkokning, utvecklar liksom övriga bränder en giftig rök. Branden kan lätt spridas i en igenfettad imkanal och vidare till hela lägenheten eller huset. Rökning orsakar många svåra bränder med personskador och dödsfall som följd.



# FÖREBYGG BRAND

- En brandvarnare är den viktigaste brandskyddsutrustningen i Din bostad. En brandvarnare upptäcker mycket snabbt rökutveckling och börjar tjuta med en skarp signal. Kontrollera regelbundet brandvarnarens batteri. Tänk på att funktionen på en brandvarnare börjar bli sämre efter tio år. Byt då brandvarnare.

- Det är fastighetsägarens ansvar att det finns en brandvarnare i bostaden. Den boende ansvarar för att brandvarnaren fungerar.

- Glöm inte brandvarnare i sommarstugan eller husvagnen. Det finns också särskilda resebrandvarnare att ta med på hotell.

- Åtgärda blinkande lysrör direkt. Varje år orsakas faktiskt flera hundra bränder av felaktiga lysrör.

- Vid flertalet av de cirka 100 dödsbränder som varje år inträffar i bostäder saknas fungerande brandvarnare.

# ANDRA GODA RÅD FÖR ATT UNDVIKA BRAND

- Var försiktig med levande ljus. Sätt upp en påminnelselapp om "Glöm ej ljusen" på insidan av ytterdörren.




- Ta för vana att stänga av TV:n med avstängningsknappen på apparaten. Undvik att ha TV:n i bokhylla eller på annan plats där det kan samlas damm och bli varmt.

- Dra ut kontakten när Du använt kaffekokaren och brödrosten.

- Se till att filter och spisfläkt är fria från fett.

# LÄR DIG INGRIPA

Alla bränder är små i början. Det är därför viktigt att veta hur man direkt ska agera, om brand uppstår. Grundregeln är **RÄDDA - VARNA - LARMA via 112 - SLÄCK.**

- **BRAND I GRYTA.** Flytta kastrullen från kokplattan. Kväv branden med ett lock. Använd **aldrig** vatten om brand uppstår i margarin, olja eller annat fett.



- **BRAND I TV.** Börjar oftast med rökutveckling från TV:n. Dra ut kontakten, häll vatten på och försök få ut apparaten i det fria (exempelvis på balkongen).

- **ANNAN BRAND.** Är branden liten och Du har utrustning för att släcka, närma Dig branden i låg ställning och spruta på brandhärden. Kryp under röken.

- **KAN DU INTE SLÄCKA SJÄLV:** Stäng dörren till det utrymme där brand uppstått, larma räddningstjänsten och lämna lägenheten.
  OBS! stäng lägenhetsdörren!

- Lär Dig begreppen.
  **NER UNDER RÖKEN**
  och **STÄNG IN BRANDEN.**



# VIKTIG INFORMATION

- Om det brinner på annan plats i fastigheten än i din egen lägenhet ska Du tänka på följande:

- Gå aldrig ut i trapphuset om det är rök i trappan. Röken förökas blixtsnabbt och är dödande.

- Stanna kvar i lägenheten, där är du säkrast.

- Din lägenhetsdörr står emot brand i minst 30 min.

- Om Du känner oro, ring 112. Är räddningstjänsten på plats ge dig till känna via fönster eller balkong.

- Avvakta räddningstjänstens instruktioner.



# LARMA

När Du ringer 112 kommer Du till SOS-centralen. Svara på SOS-operatörens frågor så får Du den snabbaste och bästa hjälpen. Medan en operatör frågar påbörjar en annan alarmeringen av den närmaste brandstationen.



- Var beredd att ta instruktioner av SOS-operatören.

- Möt upp och visa var hjälpen behövs.

- Ring gärna SOS 112 igen om Du har kompletterande uppgifter.

- Var beredd på att en brand, eller en olycka kan inträffa när som helst. Tänk igenom hur Du ska agera om Du då behöver ringa SOS 112.

# CHECKLISTA BRANDSKYDD I BOSTADEN



## FYLL I OCH KONTROLLERA BRANDSKYDDET I DIN BOSTAD/FASTIGHET.

### Checklista för ökad säkerhet för Dig och Dina grannar

**Följ den här listan och kontrollera brandskyddet i Din bostad och i fastigheten.**

- ❑ Bostaden ska vara utrustad med minst en brandvarnare.
- ❑ Kontrollera brandvarnarens funktion. Det är ditt ansvar att brandvarnaren fungerar.
- ❑ Kontrollera elutrustningen i lägenheten. Sladdar i kläm? Glapp i kontakter?
- ❑ Åtgärda blinkande lysrör. Elfel är en av de vanligaste brandorsakerna.
- ❑ Placera inte levande ljus på TV:n.
- ❑ TV:n ska stå fritt. Slå av TV:n med knappen på apparaten.
- ❑ Förvara tändstickor och tändare utom räckhåll för barnen.
- ❑ Dra ur kontakten när Du använt kaffekokare och brödrost.
- ❑ Förvara inte brandfarlig vara i källare eller vindsförråd.
- ❑ Se till att filter och spisfläkt är fria från fett.
- ❑ Tillse att onödigt skräp och tidningar inte samlas i trapphus, källare eller på vinden.
- ❑ Sopluckorna i trapphusen ska alltid vara stängda.
- ❑ Container på gården? Säkerhetsavståndet till byggnad är 4 meter för täckt container och 6 meter för öppen container.
- ❑ Dörrar till källare och vindar ska alltid vara låsta.
- ❑ Bostaden bör vara utrustad med minst en handbrandsläckare (Rek. 6 kg pulver•ABC).
- ❑ Kontakta i första hand fastighetsägaren om Du tycker att det är brister i brandskyddet. Har Du frågor är Du alltid välkommen att ringa till räddningstjänsten i Din kommun.

### Om det börjar brinna

Rädda, varna, larma, släck är fyra viktiga ord att komma ihåg vid en brand.

- Rädda folk i fara, varna omgivningen och larma räddningstjänsten via 112.
- Försök släcka om Du har släckare eller slang, men tag inga onödiga risker!
- Om rummet fylls med rök – kryp under röken. Vid golvet finns syre.
- Stäng dörren till det utrymme där det brinner.
- Stanna i Din lägenhet om det brinner på annan plats i fastigheten. Gå inte ut i trapphus med rök. Behöver Du hjälp – ring 112.

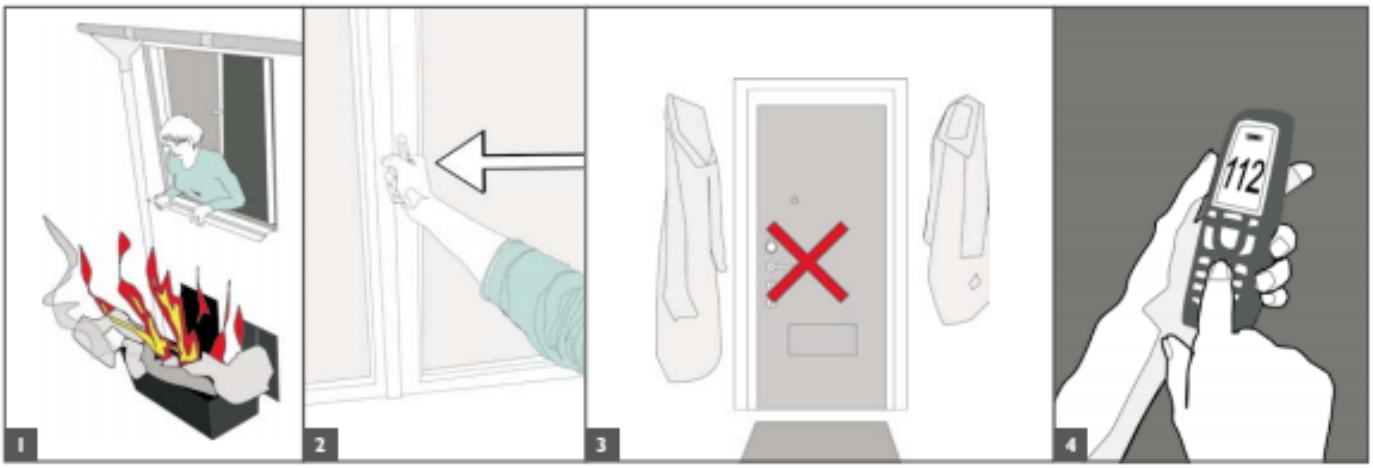
### Anlagd brand

Många bränder är anlagda. Varje år anläggs i Sverige cirka 10 000 bränder. Hjälp oss i kampen mot de anlagda bränderna.

- Var vaksam på obehöriga.
- Förvara aldrig tidningsbuntar, kartonger och liknade i källare och trapphus.
- Håll dörrar till källare och vindar låsta.
- Se till att sopluckorna i trappan är stängda.
- Har Du tips att lämna i samband med en brand, kontakta polisen.

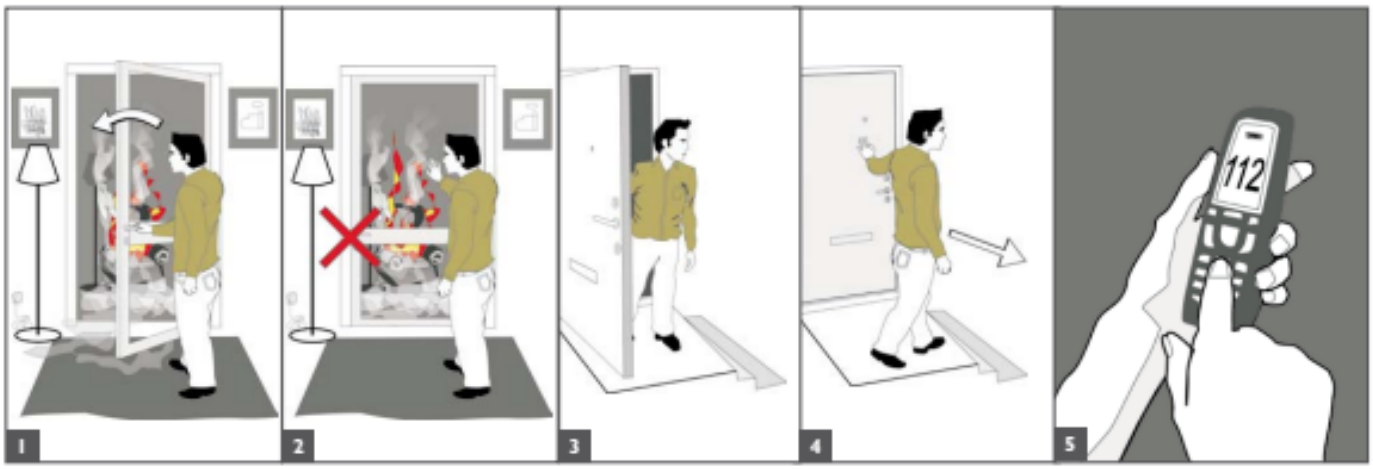
© Copyright 2006 • BRANDSKYDDSBOLAGET

# Om det börjar brinna










ART DIRECTOR ANNA H LINDBERG. ILLUSTRATÖR NER STEFAN LINDBLAD.

Brandskyddsföreningen är en medlemsorganisation som arbetar för ett brandsäkrare Sverige. Genom information och utbildning hjälper vi människor, företag och organisationer att ta eget ansvar för sitt brandskydd. 08-588 474 00. www.brandskyddsforeningen.se

Brandskyddsföreningen




# Skydda dig och dina grannar mot brand

## Ställ inget brännbart i trapphuset

Trapphuset är en viktig utrymningsväg. En brand där kan få svåra konsekvenser. Därför måste det hållas rent från brännbart material som barnvagnar, tidningar och kartonger.

## Håll vind, källare och garage låsta

Låsta dörrar minskar risken för anlagda bränder.

## Blockera inte trapphuset

Framkomligheten får inte hindras. Trapphuset är din väg ut och räddningstjänstens väg in om det brinner. Även ambulanspersonal med bår måste kunna komma fram.

## Stäng in branden!

Brinner det i din lägenhet – ta dig ut och stäng lägenhetsdörren efter dig. Då sprider sig inte branden och den giftiga röken ut i trapphuset lika fort.

## Gå aldrig ut i ett rökfyllt trapphus!

Brinner det hos någon annan och trapphuset är rökfyllt – stanna i din lägenhet! Larma 112. Räddningstjänsten hjälper dig ut.

RÄDDNINGS VERKET

www.raddningsverket.se

# Faciliteter

**Gården**

Föreningen äger marken på framsidan till och med planteringarna. På baksidan äger vi marken upp till cirka 30 meter från husvägg. Parksofforna på baksidan ägs av oss.

Vår markentreprenör ombesörjer sommartid rensning av planteringarna och klippning av gräsmattan. Vintertid även snöröjning.

Vägen på husets baksida är en brandutrymningsväg och den får inte blockeras. Hit får du endast köra för att lämna av skrymmande gods och för persontransporter.

På husets gavel, vid Mäklarringens kontor, äger föreningen en markyta på cirka en meter.

På husets framsida finns skyltar som markerar ett maximalt axeltryck på 3,5 ton. Det betyder att där får inga tunga transporter köra. Undantag gäller för brandkåren.

**Entréplan**

Entréplanen tillhör våra gemensamma utrymmen. Ju mer vi tar hand om dem, desto längre håller de.

Några enkla tips:

- Vi ser till att dörren går i lås när vi går in eller ut. Om grus eller snö hindrar att dörren går igen finns det en sopkvast i cykelrummet. Entréporten får endast tillfälligt ställas upp. Under den tiden ska du ha tillsyn över entrén.

- Om vi märker någon åverkan gör vi en felanmälan till Riksbyggen.

**Låssystem och entréer**

Ytterportarna öppnas med låsbrickan, som också går till grindar och dörrar i källarkorridor.

Låssystemet är anslutet till ett porttelefonsystem. Koden till lägenhetsinnehavaren finns på namntavlan vid sidan om porten. Koden fungerar mellan klockan 07.00 och 21.00.

När din besökare slår koden ringer telefonen i din lägenhet eller till din mobiltelefon. På andra tider kan besökaren ringa direkt till ditt anslutna telefonnummer och du kan öppna porten. Om besökaren ska släppas in genom porten trycker du på siffran 5 på den egna telefonen. Trycker du 0 öppnas inte porten och samtalet avslutas.

Detta förutsätter att du har anmält ditt telefonnummer till systemet, vilket du gör genom att ringa till Felanmälan på telefonnummer 0771 860 860.

**Anslag**

Privata anslag får inte sättas upp i entréerna eller i hissarna. All form av privat utsmyckning av allmänna utrymmen får endast ske i samråd med styrelsen.

**Hissar**

Om du fastnar i hissen ska du trycka på nödsignalknappen och hålla den intryckt i minst 15 sekunder. Genom högtalare och mikrofon i taket kontaktas du av larmmottagare och du kan tala med dem. Larmmottagaren kallar på servicepersonal.

Vid in- och utflyttning kan väntan på hissen förkortas för andra genom att du samlar så mycket som möjligt i entrén eller på våningsplanet, innan inlastningen påbörjas.

**Källarplanet**

Källarplanet är försett med dörrar och gallergrindar som öppnas med magnetbrickan i husets hela längd. Dörrarna och grindarna finns där för att försvåra för obehöriga att röra sig i källarkorridoren.

Vid eventuellt strömavbrott tänds nödbelysningen och grindarna är då manuellt öppningsbara. De övriga dörrarna i källarkorridoren öppnas med vred. Du kan använda spiraltrappan bakom varje hisspar och öppna den bakre ytterdörren som är försedd med ett manuellt låsvred.

**Förråd**

Varje lägenhet har ett förråd märkt med lägenhetsnumret på en plåtbricka. Du ska skaffa dig ett eget lås till källarförrådet. Eller gärna flera vajerlås om du har en förrådsdörr av enklare modell.

Tänk på att försäkringsbolagen har stränga bestämmelser vad gäller ersättning för inbrott i källarförråd.

Om du upptäcker inbrott hos dig eller någon annan, anmäl till polisen samt Felanmälan för reparation av förrådsdörr.

**Cyklar**

Vid entréerna till Biblioteksgången 2 - 6 finns särskilda cykelrum som bör nyttjas. Cykeln ska ställas i ställ eller hängas i taket. Ett större cykelrum finns i källargången mellan Biblioteksgången 4 - 6. Alla cyklar ska vara märkta med namn och lägenhetsnummer.

Cyklar kan också ställas i cykelställ utanför entréerna. Ställen finns delvis på Biblioteksgången, men även på parksidan.

Föreningen har inget ansvar för skador på eller stöld av föremål som förvaras i gemensamma utrymmen eller i cykelställ.

# Sophantering i Brf Annexet

**Elavfall Biblioteksgången 4**

El- och elektronikavfall, dvs allt som har sladd eller drivs med batteri, ska samlas här. TV-apparater, vitvaror och andra större föremål ska ställas i grovsoprum, Biblioteksgången 4.

Nedanstående får **inte** lämnas i Annexets grovsoprum:

- Farligt avfall såsom färg, lösningsmedel, olja, rengöringsmedel m.m. lämnas på en miljöstation.

- Returförpackningar, flaskor och burkar lämnas i butik.

- Övriga förpackningar av glas, papper, plast och metall lämnas i glasigloo och på återvinningsstationer. Närmaste glasigloo finns på Åkerbyvägen 90 (Storstugan).

**Returpapper Biblioteksgången 6**

Endast dags- och veckotidningar, reklamtryck, broschyrer, kataloger och kontorspapper hör till returpapper.

Släng **inte** papperskassar, kuvert, post-it-lappar, presentpapper, mjölkförpacknigar, kartonger eller plastpåsar tillsammans med returpapper. Klistret i till exempel kuverten förstör återvinningen av papper.

Töm dina plast- och papperskassar på sitt pappersinnehåll och släng påsarna tillsammans med vanliga soporna. Kartonger av wellpapp (brun eller vit) och andra papperskartonger hör till grovsoporna.

**Grovsopor Biblioteksgången 2 och 8**

Här får lämnas mindre möbler av trä och plast, husgeråd, emballage av trä, papp och cellplast. Kartonger och emballage ska skäras och vikas för att inte ta för stor plats.

I kommunens avtal med SITA om fri grovsophämtning ingår **inte** fast monterad utrustning som värmelement, diskbänk, badkar, toalettstol och tvättställ. Inte heller virke från rivning eller ombyggnad, garderober, större möbler, madrasser m.m.

**Sopnedkasten**

I sopnedkasten lämnas  matavfall, städsopor och mindre föremål som inte skadar miljön och som inte kan återanvändas eller återvinnas. Det ska vara **väl förslutet**. Där får **inte** slängas flaskor eller paket med flytande innehåll. Varje kärl har ett hål i botten och vi vill inte ha en massa ”gegga” som fastnar i kärlen eller rinner ut på soprumsgolvet.

Lösa, lätta saker får inte kastas i sopnedkastet (plastpåsar, löst papper). De kan lätt sugas upp av soprumsfläkten som sitter högst upp och täppa till vid gallret eller sugas in i fläkten och få den att tanna. Fläkten ventilerar soprummet från dålig lukt.

# Viktigt att tänka på

Vi har två rum för grovsopor, ett rum för tidningar och ett rum för elsopor. De verkar vara populära för de boende. För oss som förening utgör de ofta en utmaning. När det fungerar bra följer man instruktionerna: man viker ihop kartongerna medan man inte ställer dit kylskåp, möbler eller slänger tidningar kvar i sitt emballage.

När det inträffar störningar får vår personal extraarbeten, vilka kostar cirka 250.000 kronor per år. För en boende i en 47 kvm lägenhet blir det en kostnad per år på omkring 970 kronor. Så mycket kostar det för den enskilde. Det motsvarar en kostnad per månad på 81 kronor.

Ett annat problem med att dumpa fel saker på fel sätt i soprummen är att vi får en dålig service för de boende då vi blir tvungna att låsa soprummen när det är överfullt.

Det finns ett enkelt sätt att hantera frågan: släng inte ert byggavfall i soprummen, släng inte möbler i soprummen. Kör istället bort det till Hagbytippen.

Vi kan också möjliggöra lån av ett stort sopkärl när ni har extra behov. Säg bara till styrelsen eller fastighetsskötaren så ordnar vi ett extra kärl. Du får själv köra upp det i hissen och in i din lägenhet. Tänk på vad mycket enklare, och billigare, det blir för alla om du gör så.

# Klagomålslista över missbruk av tvättstugeregler

Missbrukande bostadsrättshavare/hyresgäst: .....

Adress: ..... LGH Nr.: .....

Förening: .....

Klagomålslista lämnas till styrelsen

**Noteringar**

| Datum | Klockslag | Art av klagomål (så detaljerat som möjligt) |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

# Information om garaget

**Garaget är ombyggt och renoverat. Det blev färdigställt i juni 2013.**

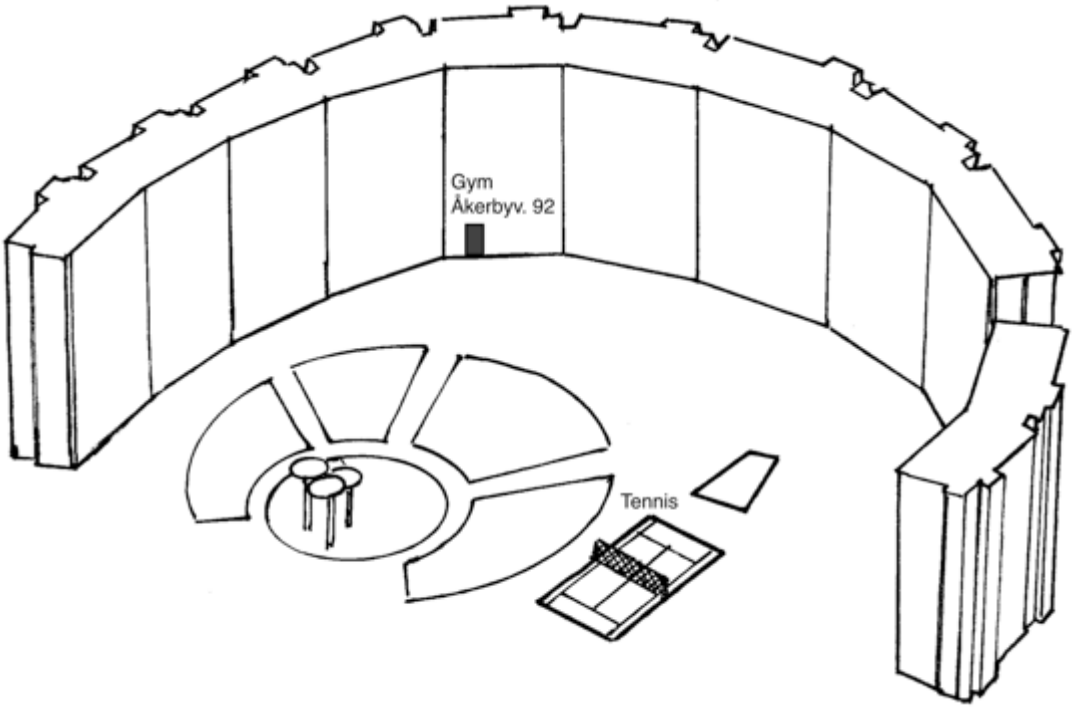
De tidigare två portarna har ersatts av en port och man kommer dit genom Täby Centrums nya södra garage på det översta garageplanet - 1. Infarten görs nu till det nedre garageplanet. För att komma till och från det övre garageplanet kör du på de nya ramperna. För uppfart används den högra rampen  och för nedfart den vänstra.

Ombyggnaden har inneburit att ett antal platser har försvunnit och de är nu ersatta av ett motsvarande antal platser. Vi har därmed kvar våra 140 platser.

Du når fram till vårt garage via Täby Centrums nya södra garage, via den nya södra rondellen i på samma nivå som tunneln. Kör in på plan -1, dvs det översta planet i Täby Centrum garaget. Kör vidare in i det övre garageplanet och snedda över förbi rulltrappan in till höger. Läsaren till garagebrickan sitter på högra väggen, vilket innebär att du måste kliva ur bilen. Så småningom kommer Rodamco att sätta dit en enhet som möjliggör fjärrmanövrerad öppning. Den enheten kommer att kosta pengar. Mer information kommer om detta senare. Garagebrickan hämtar du ut på Storstugans områdeskontor. Du måste kunna legitimera dig. Kontoret ligger på innersidan av Storstugan mellan port 96 och 98. Det är den högra delen av Storstugan från vårt håll räknat.

# Storstugans gym

Annexets medlemmar får nyttja Storstugans nybyggda gym. Det är ett fint gym som är öppet dygnet runt och det är beläget på Åkerbyvägen 92. Se bild.




Du kommer in i gymmet genom att kvittera ut en nyckelbricka på Storstugans områdeskontor.

Där finns tre rum med bra utrustning för motionering: motionscyklar, roddmaskin, cirkelträningsmaskiner och allmän tyngdlyftningsutrustning. Dusch för herrar och damer separerat.

Styrelsen har beslutat att hålla gymmet kostnadsfritt för Annexets boende.

# Securitas Trygghetsjour

Trygghetsjouren är en service för dig som bor i Brf Annexet. Vi är måna om att du ska känna dig trygg i ditt hem.

I ett flerfamiljshus får vi räkna med att grannen ibland har fest eller att lekande barn är högljudda. Men någon gång händer det att hög musik eller bråk i lägenhet och trapphus når ljudnivåer utöver det normala. Då kan du vända dig till Trygghetsjouren.

Trygghetsjouren gör insatser vid akuta och allvarliga störningar. Om du kontaktar Trygghetsjouren tar personalen på Securitas personligen kontakt med den som stör och gör denne uppmärksam på att det har kommit in klagomål. Om störningen bedöms som allvarlig tillkallas polis. Störningsanmälningar meddelas till styrelsen som följer upp med ett skriftligt påpekande till berörd part.

Vid mindre störningar kan du följa den instruktion som finns på vår hemsida www.brfannexet.se. Borrningar och störande arbeten får bara göras på vardagar mellan 08.00 – 19.00 samt lördagar och söndagar 09.00 – 17.00. Du ska själv kontakta den som stör, samt dokumentera på den särskilda blanketten som finns på hemsidan. Om du saknar Internet kan du kontakta någon i styrelsen.

**Anmälan till Trygghetsjouren kan endast göras för störningar som händer mellan 22.00 – 07.00. Så här gör du vid akut eller allvarlig störning:**

**Ring Trygghetsjouren på telefon 010 470 55 10**

**Tala om ditt namn, adress och telefonnummer. Uppgifterna behandlas med sekretess. Berätta vad som är störande och om möjligt vem som stör.**

Securitas personal tar kontakt med den som stör. Om du inte kan ange vem det är, försöker Securitas själv reda på det vid sitt besök. Trygghetsjouren är öppen på vardagar mellan 15.30 – 07.00 och lördagar, söndagar och helgdagar dygnet runt.

Varje utryckning kostar idag 2.686 kronor. Föreningen kan komma att debitera den som missbrukar tjänsten.

# Trygghetsringning för ensamboende pensionärer

Du kanske har hört talas om personer, som råkar ut för någon olycka eller blir akut sjuka och blir liggande, kanske dagar i sträck, i sin lägenhet utan att kunna påkalla hjälp. I Täby finns det många ensamboende pensionärer som löper risk att hamna i liknande situationer. Har du inte daglig hemhjälp eller trygghetslarm eller anhöriga som ofta kommer på besök kan du vara illa ute. Men du kan gardera dig mot att bli bortglömd och få hjälp inom rimlig tid när det oväntade sker genom att ansluta dig till någon form av trygghetsringning.

Här i Täby finns föreningen Veteranringen, en fristående ideell förening, som varit verksam sedan 1990 och därför har stor erfarenhet av trygghetsringning. Ett medlemsskap i Veteranringen innebär att du kan få hjälp inom ett dygn om olyckan är framme. Det fungerar i korthet så här:

Varje dag före klockan elva ringer medlemmen till föreningens telefonsvarare och uppger sitt namn och telefonnummer. Året runt, alla dagar, finns det sedan avlyssnare, som prickar av alla medlemmar och ser till att ingen blir bortglömd. Har någon 'glömt' att ringa, kontaktar avlyssnaren vederbörande och försäkrar sig om att allt är väl. Får man inget svar efter att ha ringt några gånger, lämnar man över ansvaret till någon av de kontaktpersoner som varje ringare anmält till föreningen.

Vill du vara med i Veteranringen eller veta mer om verksamheten så ring gärna till någon av avlyssnarna:

Per Tamm, telefon: 08-758 25 72. Mobil: 0733-10 20 34

Gunilla Normelli, telefon: 08-768 64 92. Mobil: 0707-18 26 12

Birgitta Franzén, telefon: 08-758 78 55. Mobil: 0735-76 14 36

Annki Berthelsen, telefon: 08-758 41 75. Mobil: 0704-33 67 15

Att vara medlem kostar inte mer än ett lokalsamtal om dagen men kan rädda liv. Det handlar om att känna sig trygg utan att vara till besvär.

# Din lägenhet

Du äger inte din lägenhet, men har full nyttjanderätt till den så länge du uppfyller kraven enligt lagar, stadgar och ordningsregler. Nyttjanderätten ger dig möjlighet att själv avgöra hur du vill utrusta och utforma lägenheten, inom vissa ramar.

Med nyttjanderätten följer också skyldigheten att till exempel själv bekosta det inre underhållet.

**Bygga om?**

När du står i snickartagen, var extra försiktig med ändringar som kan orsaka skador på byggnaden samt ställa till besvär för dina grannar eller för dem som i framtiden tar över efter dig.

Vissa arbeten måste alltid utföras fackmannamässigt, särskilt elinstallationer, ytskikt i våtutrymmen och rörarbeten.

**Badrummet**

Du kan byta ut alla installationer förutom radiator, handdukstork och frånluftsdon.

Om WC eller badkar behöver flyttas måste rör ligga synligt. Det är förbjudet att bila eller göra hål i golvet.

**Köket**

Du får inte montera en direktansluten fläkt till frånluftssystemet. Köksfläktar kan med fördel vara av typen kolfilterfläkt.

**Väggar**

Lättbetongväggar kan i visa fall tas bort eller modifieras. Kontakta alltid förvaltningen i förväg, för besked om befintliga installationer av el, bredband och kabel-tv.

**Betongvägg**

Dessa är bärande och modifieringar påverkar därför hela huset. Ett eventuellt valv eller annan modifiering medges aldrig utan noggrann konsekvensutredning.

**Övriga frågor?**

Rådgör gärna med fastighetsförvaltaren. Du kan också skicka en noggrann beskrivning av vad du har tänkt att göra till styrelsen.

# Regler för ändring i lägenhet

**Styrelsen måste godkänna**

För att du ska få lov att göra väsentliga ändringar i din lägenhet, måste du anmäla detta till bostadsrättsföreningens styrelse, som ska godkänna ändringarna. Vissa ändringar innebär att du också, enligt plan- och bygglagen, måste göra bygganmälan hos kommunen minst tre veckor före byggstart. Det är din skyldighet att undersöka om sådan bygganmälan behöver göras.

**Vad är väsentliga ändringar?**

Väsentliga ändringar är sådana som till exempel berör bärande konstruktioner, som avsevärt förändrar planlösningen, eller som påverkar ventilation, vatten och avlopp. Du måste kunna visa upp intyg om väggarnas kvalitet. Om det är osäkert huruvida en vägg är bärande eller inte, måste du anlita en byggnadskonstruktör eller hämta in säkra uppgifter via byggnadsnämnden.

**Viktigt att veta**

- Icke bärande innerväggar är ditt ansvar som lägenhetsinnehavare. Dessa får du ändra, så länge det inte påverkar fastigheten enligt ovan.
- För att undvika framtida vattenskador, ska du vid renovering/ombyggnad i våtrum följa Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV), samt råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK).
- Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker. Ska du göra ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, elcentral eller det ordinarie nätet, måste den först dokumenteras på ritning och godkännas av föreningens styrelse.
- Ombyggnad av fastighetens gas- och vvs-system får endast utföras av för uppgiften utbildad och godkänd person. Även i detta fall behövs styrelsens medgivande.
- Du får inte sätta igen befintlig ventilation, eller ändra till annan typ av ventilation.
- Det är du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Det får inte läggas i föreningens grovsoprum eller container och inte heller belamra gemensamma utrymmen, som trapphus, källargångar, vind och gård.
- Tänk på att inte störa dina grannar i samband med ombyggnad. Anslå gärna i portuppgången innan du sätter igång. Ombyggnadsarbetet får inte utföras på kvällar eller nätter.

På nästa sida finns blankett för begäran om tillstånd för ändringar

# Begäran om tillstånd för ändring i lägenhet

Lämnas till styrelsen eller förvaltaren

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bostadsrättshavare | Namn | | Tfn |
| | Adress | | |
| | E-postadress | | |
| | Personnr/org.nr | | |
| | Postnr | Ort | |
| Bostadsrätt | Brf | | Lgh-nr |
| | Gatuadress | | |

**Ändringsbeskrivning**

Jag/vi har för avsikt att göra följande ändringar i lägenheten:
*Bifoga gärna en skiss.*

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Jag/vi har tagit del av reglerna för ändring i lägenhet.

Ort och datum _____ Underskrift _____

**Styrelsens beslut**

| | |
|---|---|
| ☐ Ansökan beviljas* | ☐ Ansökan avslås |
| Motivering/särskilda villkor | |
| | |
| | |
| | |

**Styrelsens underskrift**

Ort och datum _____ Underskrift _____

* Under förutsättning att ”Regler för ändring i lägenhet” följs, se föregående sida.

# Information om stambytet

Stambytet blev klart i december 2012.
Här är information om vad som gäller för garantin:

**Gällande stambytet**

Entreprenaden är nu klar och följande gäller för Er boende under garantitiden:

Garantitiden är enligt avtal 5 år. För vattentäta beläggningar, tätskikt inklusive genomföringar samt avjämningsmassa gäller 10 år.

Garantitiden gäller till 2017-12-20.

**Felanmälan:**

Vid eventuella fel skall detta anmälas till Riksbyggens felanmälan på telefon: 0771-860 860, det går även att göra via www.riksbyggen.se.

Om felet beror på oss kommer felanmälan oss tillhanda och någon ur byggorganisationen kontaktar Er för avhjälpande av fel.

Ni skall inte kontakta någon ur byggledningen eller styrelsen direkt.

OBS! Ni har fått en drift- & underhållsinstruktion i samband med att vi besiktat Er lägenhet. Kolla först i den om det är något som går att ordna själv innan ni kontaktar felanmälan.

**Det vanligaste felen:**

1. Lukt i badrummet – kolla att golvbrunn sitter ordentligt med sina styrskenor.
2. Jordfelsbrytaren eller någon säkring brukar ibland lösa ut – då är det troligtvis fel på den armaturen eller produkten du stoppat i jacket.
3. Skulle elen inte fungera fast alla säkringar är korrekt ställda så kan det vara en säkring i mätarskåpet som gått – kontakta då felanmälan hos Riksbyggen som kan byta säkring. Du kan även kontakta fastighetsskötaren.

Länsförsäkringar Stockholm

## Bostadsrättshavares försäkringsbesked

### RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRSÄKRING

Försäkringsgivare: Länsförsäkringar Stockholm

Försäkringsnummer: 9091247

Försäkringen gäller för bostadsrättshavarna i nedanstående bostadsrättsförening och med beskriven försäkringsomfattning.

| | |
|---|---|
| **Brf:** | BRF Annexet |
| **Försäkringstid:** | 2013-04-01 – 2014-03-31 |
| **Försäkrad egendom:** | Av bostadsrättshavare bekostad fast inredning i bostadsrätten. Som fast inredning i bostadsrätt räknas även egendom såsom balkong, veranda, altan eller liknande.<br>Egendom som tillhör bostadsrättsföreningen |
| men | för vilken bostadsrättshavaren har underhållsansvar enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. |
| **Försäkringsbelopp:** | Vid samtliga icke undantagna skadehändelser – max 500 000 kr. |
| **Försäkrade skadehändelser:** | Egendomsskada som kan ersättas enligt Länsförsäkringars villkor V513 Särskilt villkor bostadsrättsförsäkring. |
| **Självrisk:** | Grundsjälvrisk 2 000 kr. |
| **Försäkringsvillkor:** | Länsförsäkringars villkor V513:5. |

**Länsförsäkringar Stockholm**
www.lansforsakringar.se/stockholm
08-562 832 00
Utanför kontorstid gäller larmnummer 020-59 00 00.
Vid skada.

# Andrahandsuthyrning

Du har rätt att hyra ut din lägenhet om du har **beaktansvärda skäl** enligt bostadsrättslagen. Det kan vara att du ska arbeta eller studera på en annan ort, att du är borta på grund av sjukdom eller att du vill provbo med din partner.

Om du hyr ut lägenheten utan styrelsens medgivande riskerar du att bli av med nyttjanderätten. Då har föreningen rätt att säga upp dig och tvinga dig att flytta.

Brf Annexets styrelse samtycker till andrahandsuthyrning för max ett år i taget. Ansökan om medgivande till andrahandsuthyrning lämnas till föreningens ekonomiförvaltning. I ansökan anges ditt eget namn och dina kontaktuppgifter, namn och kontaktuppgifter på den hyresgäst som ska hyra i andrahand, skälet för upplåtelse samt den tid som upplåtelsen ska äga rum. Formulär för detta finns på föreningens hemsida för nedladdning, samt på följande två sidor. Dokumentet på hemsidan kan man fylla i direkt i datorn.

http://www.brfannexet.se/boende/andrahandsuthyrning-2021329

Riksbyggen

# ANSÖKAN OM UTHYRNING AV BOSTADSRÄTT I ANDRA HAND

**Till styrelsen för**

**Bostadsrättsförening**

---

## Nuvarande bostadsrättshavare

| | | | |
|---|---|---|---|
| Namn: | | | Personnummer |
| Namn: | | | Personnummer |
| Gatuadress | | Tel bostad | Tel arb |
| Postnummer | Postadress | | |
| Lägenhetens objektnummer | | | |

## Adress under uthyrningstiden

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gatuadress | | Tel bostad | Tel arb |
| Postnummer | Postadress | | |

## Andrahandshyresgäst/er

| | | | |
|---|---|---|---|
| Namn: | | | Personnummer |
| Namn: | | | Personnummer |
| Nuvarande adress: | | Tel bostad | Tel arb |
| Postnummer | Postadress | | |

## Hyrestid

| | |
|---|---|
| Fr.o.m: | T.o.m |

**Ansökan beviljas högst 1 år åt gången, sedan måste ny ansökan inlämnas!**

**Skäl för uthyrning:**

---

---

**Vid vistelse utomlands*:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kontaktman: | | | Personnummer |
| Gatuadress: | | Tel bostad | Tel arb |
| Postnummer: | Postadress: | | |

Ort _____ Datum _____

Underskrift _____ Underskrift _____

* Fullmakt ska lämnas med ansökan

## Observera!

Ni bör hos hyresnämnden säkra Er besittningsrätt till lägenheten innan uthyrningen påbörjas, om den ska vara uthyrd längre än 2 år i följd.

Enligt gällande bestämmelser kan prövning ske hos hyresnämnden om tillstånd ej lämnas till uthyrning.

---

**Styrelsens noteringar:**

**Ansökan bifalles** ☐ **Beslut den**_____

**Ansökan avslagen** ☐ **Beslut den**_____

**Styrelserepresentant:**_____
underskrift

**Återsändes till:**
Riksbyggen EKC
Box 540
721 09 Västerås

# Överlåtelse

Vid överlåtelse har styrelsen enligt stadgarna en månad på sig att behandla ärendet. Handlingar för detta skickas av fastighetsmäklaren till Riksbyggen, Box 540, 72109 Västerås. Avflyttande medlem skall i god tid begära avflyttningsbesiktning genom förvaltaren. Denna besiktning måste göras före avflyttning!

En överlåtelse av bostadsrätt är en affär mellan säljaren och köparen. Styrelsen ska dock godkänna köparen. Köparen har inte rätt att ta lägenheten i besittning förrän medlemskap i föreningen har beviljats.

**Du som flyttar in ska:**

- Vid pantsättning av lägenheten sända alla handlingar till föreningens ekonomiförvaltning för registrering.
- Meddela elleverantör att ny abonnent tillträtt.
- Informera **Felanmälan** om namn och telefonnummer för omskyltning och omprogrammering av porttelefonen.
- Beakta regler för ombyggnad eller renovering.
- Beakta regler för störande ljud.

All information finns på vår hemsida: www.brfannexet.se.

**Du som flyttar ut ska:**

- Vid överlåtelse sända in överlåtelseavtal till föreningens ekonomiförvaltning för att få köparen godkänd av styrelsen. Görs med hjälp av fastighetsmäklaren.
- Kontakta förvaltaren så att en avflyttningstillsyn kan göras.
- Lämna alla nycklar inklusive brickor till den nye ägaren. Returnera garagenycklar: låsbricka och Kaba-nyckeln till Storstugans områdeskontor.
- Tömma och städa lägenhetens källarförråd och eventuella extraförråd samt lämna förrådet olåst.