



MEDLEMSINFO **Årgång 48**

Nummer 4, december 2016

Gott nytt år alla Tellusborgare!

Vi har just firat julen, snart är det nytt år och innergården på min gård lysas upp av en klädd gran. Det slog mig härom kvällen vilket fint jobb som gårdsgrupperna gör och hur viktig del av helheten som gårdarna utgör. Efter den lilla betraktelsen följer ett omfattande infoblاد och mastiga bilagor. Håll gärna upp ett glas glögg, luta dig tillbaka och läs om vad som händer i vår fina förening.

Kontakt med styrelsen

Vill du komma i kontakt med styrelsen så finns flera alternativ. Du kan maila till styrelsen@tellusborg.com, besöka expeditionen när den är öppen eller lämna ett meddelande i vår brevlåda på Aprilgatan 8. Mailen och brevlådan bevakar vi regelbundet.

Om du vill du vara med och engagera dig i styrelsearbetet så kontakta valberedningen.

Ny hemsida

Efter gedigen betatestning har vi nu lanserat nya hemsidan. Surfa gärna in på www.tellusborg.com och hör av dig om du hittar något som kan förbättras.

Ordinarie föreningsstämma

Torsdagen den 23 februari 2017 kl. 19 är det ordinarie föreningsstämma. För att alla ska få bättre plats kommer stämman i år att hållas på Midsommargården vid Telefonplan. Kallelsen sätts upp på våra anslagstavlor senast två veckor innan stämman. Material att läsa inför stämman, så som årsredovisningen, motioner m.m., delas ut i samtliga brevlådor innan stämman.

Info från extra föreningsstämma

Den 27 oktober hölls en extra föreningsstämma där stämman beslutade att föreningen tillfälligt ska få ta över underhållsansvaret för fönstren, i samband med installation av bullerreducerande ruta, i lägenheter med fönster mot Tellusborgsvägen. Protokoll från stämman finns på hemsidan. I januari kommer installationen av dessa rutor påbörjas och entreprenören kommer att avisera berörda medlemmar.

Nytt bankgiro för betalning av avgifter

Under första kvartalet 2017 kommer föreningen få ett nytt bankgirokonto för betalning av avgifter. Tänk på att kontrollera så att du betalar till rätt bankgironummer, alltså det som finns angivet på avierna från Riksbyggen. De som betalar via autogiro kan bara bekräfta att ändringen genomförs av Riksbyggen, tanken är att du som medlem inte ska behöva göra något.

Källarrenoveringen

Den omfattande källarrenoveringen närmar sig äntligen sitt slut. En del arbete, vilket kommer att ske efter årsskiftet, kvarstår dock. Det kommer att innebära att vattnet under en eller två dagar, endast dagtid, kommer att behöva stängas av i delar av Silverpoppeln. Inför avstängningen så kommer berörda att aviseras. Viktigt att notera är att under avstängningen får inte heller avloppen användas.

Stämningsärende

En medlem stämde i september 2015 föreningen för bristande underhåll, alternativt åtgärder utifrån en upplevd skada som åsamkats i samband med renovering och nedtagning av vägg i underliggande lägenhet. I slutet av augusti 2016 avslutades ärendet genom en förlikning i Södertörns tingsrätt. Vi bifogar en mer detaljerad redogörelse angående detta ärende och innebörden av förlikningen.

Brand i förråd

Helgen 22-23 oktober upptäcktes en brand i ett förråd i Cypressen. Branden togs om hand av brandkåren och lägenheterna ovanför vädrades ut. Förrådet där det brann är ett av föreningens gemensamma förråd. Enligt brandkåren var dörren inte låst och mycket lättantändligt material fanns i förrådet och branden var troligtvis anlagd. Allt material i förrådet är nu slängt och förrådet är sanerat. Den här gången gick det bra men det framgår än en gång hur viktigt det är att vi alla är noga med att låsa dörrar och inte förvara brandfarliga saker på fel ställe. Vi ber er därför att vara extra noga med att kolla att portarna stängs ordentligt. Vi ber också att vi alla ser till att våra trapphus, källare och vindsgångar är tomma och rena från saker. Trapphusen är dessutom vår utrymningsväg i händelse av brand och de är även räddningstjänstens väg in.

Till detta infoblad bifogar vi ett informationsblad och checklista från Brandskyddsmyndigheten med tips för att minimera risk för brand i lägenheten.

Nya riktlinjer för ombyggnad i lägenheter

Styrelsen har upprättat nya riktlinjer och en ansökningshandling för att få genomföra ombyggnation i lägenhet. Det är tre olika riktlinjer - ombyggnad i våtrum, ombyggnad i kök och ombyggnad som innebär förändring i bärande konstruktion. Syftet med dessa är dels att underlätta för dig som planerar att genomföra en renovering eller ombyggnad i din lägenhet, och dels att minimera risken för skador. En sammanfattande beskrivning av dessa riktlinjer bifogas detta Infoblad. Detaljerade riktlinjer och ansökningsblanketten hittar du på hemsidan eller kontaktar styrelsen så ser vi till att du får dessa.

Cyklar

Ett tips är att inte låta din cykel stå kvar ute i cykelställen vid snö. Vid skottning av våra tak så finns det risk att cyklarna skadas. Vi har vid ett par tillfällen flyttat bort cyklar som blivit bortglömda på våra gårdar och i våra cykelrum. Dessa cyklar har nu förvarats under en tid och kommer inom kort att skänkas bort. Om du tror att din cykel hamnat där så kontakta omgående styrelsen på styrelsen@tellusborg.com för att hämta den innan de lämnas iväg.

Åldersgräns i gymmet

Vi vill påminna om att av säkerhetsskäl så måste man vara 16 år för att få vistas i gymmet utan vuxet sällskap.

Uthyrning i andra hand

Styrelsen påminner alla de som önskar att hyra ut sin lägenhet i andra att det kräver godkännande av styrelsen. Mer information och blanketter för ansökan finns på vår hemsida.

Kolla att porten stängs bakom dig

Nu på vintern har våra portar ibland svårt att stängas helt. Kolla gärna en extra gång att porten stängs och går i lås när du passerat. Tänk också på att inte ställa upp dörrar in till trapphusen och ha fönstren öppna under någon längre tid i trapphusen.

Julgranar

När det är dags att raska ut julen vill vi påminna att föreningen inte har någon gemensam insamling av granar. Det är ok att lägga dem i grovsoporna om de är nedsågade och det finns plats. Vi hänvisar till Stockholms stads hemsida där det brukar finnas information om var man kan lämna julgranarna.

Felanmälan

All felanmälan gör du direkt till Riksbyggen. Du gör det antingen via deras hemsida www.riksbyggen.se eller ringer dem på 0771-860 860, de svarar dygnet runt.

Öppet på expeditionen

Efter årsskiftet och fram till sommaren har expeditionen öppet 19.00 – 19.45 följande datum: 9 januari, 6 februari, 6 mars, 3 april, 8 maj, 7 juni

Styrelsen önskar alla ett riktig Gott Nytt år!

Information till medlemmarna i BRF Tellusborg ang stämningens ärende

Södertörns tingsrätt mål nr T 11736-15

Med anledning av ett nu avslutat ärende som avgjorts i Tingsrätten under september 2016, vill styrelsen informera både om sakfrågan och hur utgången ska tolkas och hanteras framgent.

Bostadsrättsinnehavaren av lägenhet 142 i Järneken har under hösten 2015 stämt föreningen för bristande underhåll, alternativt åtgärder, utifrån en upplevd skada som åsamkats i samband med en renovering och nedtagning av vägg i underliggande lägenhet.

Styrelsen har företrätt föreningen i frågan, och har avsatt tid för att tillsammans med juridiskt ombud hitta en lösning. Styrelsen har också deltagit i processen på plats i tingsrätten.

Resultatet av förhandlingar i Tingsrätten blev en förlikning, vilket var i linje med rekommendationer från vårt juridiska ombud.

Sakfrågan som det förlikats om är följande:

Bostadsrättsinnehavare i lägenhet 142 har i en stämning framställt att hans lägenhetsgolv lutar kraftigt, vilket bostadsrättsinnehavaren upplevt som hinder och men i nyttjanderätten. Han har därför yrkat på ekonomisk kompensation, vilket styrelsen motsatte sig.

Styrelsen har ansett att Föreningens fastigheters ålder - över 100 år - har medfört att det i många lägenheter finns mer eller mindre lutande golv, på grund av tex sättningar eller andra förändringar i fastigheten. Dessa förändringar har rimligen påverkats även av externa faktorer, dvs utvecklingen omkring fastigheten. Tyngre trafik, nybyggen och sprängningar till bl.a. tunnelbana kan nämnas som exempel på den typen av extern påverkan. Vidare så anser Styrelsen att man, som bostadsrättsinnehavare, bör ha förståelse för att gamla hus har andra toleranskrav än nybyggnationer när det kommer till t ex lutande golv.

Som ett resultat av förlikningen i Tingsrätten så har det dock fastslagits att kraftiga/stora golvlutningar i vissa fall kan hävdas utgöra hinder och men i nyttjanderätten. Med kraftig lutning avses nivåskillnader överstigande 50 mm inom ett separat rum, men på grund av komplexiteten i mätningar och andra faktorer så krävs i varje enskilt fall beaktande av ett flertal omständigheter för att avgöra om lutningen utgör ett faktiskt hinder och men i nyttjanderätten.

I de fall det finns hinder och men (enligt ovan) föranledd av golvets lutning kan styrelsen för varje enskilt fall besluta om viss ekonomisk kompensation till lägenhetsinnehavaren, i form av ett engångsbelopp baserat på lägenhetens årsavgift. Bostadsrättsinnehavare kan endast ansöka om ekonomisk kompensation vid reparation/renovering av lägenheten, och detta görs genom att inkomma med sedvanligt underlag för beslutsfattande av själva renoveringen/ombyggnationen. Styrelsen kan dock istället besluta att föreningen själva med hjälp av befintliga underleverantörer hanterar avhjälpandet av lutningen, istället för att utge ekonomisk kompensation.

Ekonomisk kompensation för golvlutning kan utgå max en gång per lägenhet, och styrelsen kommer att upprätta ett enklare register för att säkerställa att detta följs.

Information till medlemmarna med anledning av nya riktlinjer i samband med reoveringar

Med anledning av en motion på ordinarie föreningsstämma i juni 2013 om regler för byggnation i enskild lägenhet, fick styrelsen i uppdrag att utreda om och hur egenkontroller och eller besiktning kan genomföras på ett för medlemmen och föreningen kostnadseffektivt och för ändamålet relevant sätt.

Reglerna har även tidigare funnits i form av information och checklistor samt entreprenörsintyg. Information om detta har funnits på föreningens hemsida. I välkomstbroschyren som lämnas till samtliga nya medlemmar som flyttar in i föreningen informeras också att dessa regler finns.

Med anledning av motionen och styrelsens uppdrag från stämman samt för att förenkla och förbättra beslutsunderlagen, dokumentationen med mera har styrelsen nu omarbetat dessa instruktioner och har tagit fram nya riktlinjer för

- Renovering av kök
- Renovering av våtrum
- Förändring i bärande konstruktion

Vi har också tagit fram en ansökningshandling som ska medfölja varje ansökan som kräver styrelsens tillstånd.

Det främsta syftet med detta är att minimera risken för skador på våra fastigheter som beror på felaktiga reoveringar. Tyvärr är det vanligt att fel förekommer trots att man använt certifierade entreprenörer. För den som genomför reoveringen är det också av stor vikt att reoveringen sker på ett korrekt sätt. Om en skada inträffar och den beror på att reoveringen inte skett på korrekt sätt är risken stor att försäkringsbolaget inte betalas ut någon ersättning trots att man har en hemförsäkring.

Nytt är att vi rekommenderar att arbeten med ska besiktas före, under och efter reoveringen för att felaktigt utfört arbete ska kunna åtgärdas innan arbetet färdigställs och därmed minimera risken att skada vår fastighet och undvika skador i egen och grannars lägenheter. ***Detta ligger även i medlemmens intresse då ett felaktigt utfört arbete faller tillbaka på den som har utfört det, dvs medlemmen själv. För hjälp med kontakt till besiktningsperson kontaktar man Riksbyggen eller det branschorgan som är relevant för den aktuella ombyggnaden.***

Vi bifogar här de nya rutiner som gäller från nu. Detta material finns även på föreningens hemsida eller kan erhållas utskrivet från styrelsen. Vi kommer också dela ut denna till samtliga nya medlemmar tillsammans med välkomstbroschyren.

Hägersten 2016-12-21

Styrelsen för BRF Tellusborg

Riktlinjer i samband med renoveringar av kök, våtrum samt förändringar i fastighetens konstruktion

För att minimera framtida skador i våra fastigheter och för att underlätta för dig som planerar att renovera din lägenhet har styrelsen tagit fram nya riktlinjer för renoveringsarbeten i lägenheter.

Enklare renovering, t ex målning, tapetsering, omläggning av golv (om det inte är i våtrum) eller utbyte av köksinredning kräver inget tillstånd från styrelsen.

Om du planerar att göra ändringar i fastighetens konstruktion, renoveringar av kök eller renoveringar av våtrum behöver du styrelsens tillstånd. I vissa fall kan du även behöva bygglov eller bygganmälan från Stockholms stad, Stadsbyggnadskontoret.

Föreningens hus har så kallad grön klassning. Det innebär att våra hus har ett kulturhistoriskt värde och att ändringar och renoveringar ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas. Det kan även påverka vad och hur du får göra vissa renoveringar. Du kan läsa mer om klassificeringen av hus på Stadsmuseets hemsida (<http://stadsmuseet.stockholm.se/om-hus2/klassificering-och-k-markning/stadsmuseets-kulturhistoriska-klassificering/>).

Det är du som medlem som ansvarar för att samtliga handlingar, dokument, ansökningar med mera kommer till Styrelsen för godkännande samt även, i de fall det krävs, ansökningar och kontakter med Stockholms stad. Att du fått ett godkännande från Stockholms stad är inte automatiskt att även tillstånd från styrelsen.

Det är också du som är ansvarig för att arbetet i din lägenhet sker på ett korrekt sätt och att det inte skadar fastigheten. Om arbetet inte utförs på ett korrekt sätt är risken stor att din försäkring inte täcker en eventuell skada som uppstår med anledning av den renovering som skett.

Styrelsen har tagit fram regler och riktlinjer som ska följas av alla som renoverar sin lägenhet. Ansökan om renovering ska skickas till styrelsen för godkännande. För att underlätta och inte fördröja vår hantering och det är viktigt att all dokumentation finns med. Tänk på att vara ute i god tid. Styrelsen behandlar dessa ärenden på ordinarie styrelsemöte. Det kan ta upp till 1 månad innan du kan få beslut/besked från oss, ibland längre om vi behöver hämta in kompletterande information eller rådfråga sakkunnig. Under sommaren kan det ta längre tid innan du får ett besked från oss.

Föreningen rekommenderar att besiktning ska ske löpande under renovering av våtrum, se detaljerad information i anvisningarna för våtrumsrenovering. Syftet är att säkerställa att arbetet sker på ett korrekt sätt och eventuella felaktigheter kan åtgärdas i tid. Enligt information vi fått så är det tyvärr mer regel än undantag att arbeten och installationer sker på ett felaktigt sätt, även om de utförs av fackman.

För hjälp med kontakt till besiktningsperson så kontaktar du vår förvaltare Riksbyggen på tel 0771-860 860. Tänk på att även planera in detta i tidsplanen för ombyggnationen. Man kan även kontakta aktuellt branschorgan för hjälp med besiktningsperson.