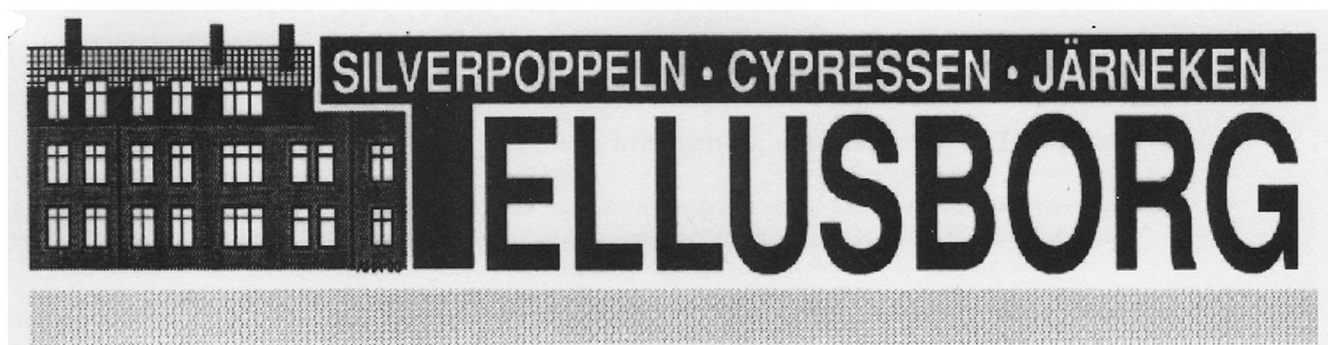


Välkommen till brf Tellusborg



Innehåll

Välkommen	sid 5
Föreningen	sid 6
Förvaltning	sid 6
HSB	sid 6
Expedition	sid 7
Informationsblad	sid 7
Verksamhet	sid 7
Orienteringsskiss brf Tellusborg	sid 8
Gårdar och gårdsgrupper	sid 9
Soprum	sid 10
Tvättstugor	sid 11
Dusch, bastu, gym och hobbyrum	sid 11
Festlokal och övernattningsrum	sid 12
Låssystem	sid 12
Förråd	sid 13
Kakelugnar	sid 13
Ventilation	sid 13
Trappstädning	sid 14
Månadsavgift	sid 14
Renovering	sid 14
Vindstillbyggnad	sid 15
Andrahandsuthyrning	sid 16
Överlåtelser	sid 16
Tänk på grannarna	sid 17
Husdjur	sid 17
Historien om Tellusborg	sid 18

Välkommen!

Vi hälsar dig varmt välkommen till bostadsrättsföreningen Tellusborg och hoppas att du ska trivas i din nya bostad. Som boende i Tellusborg har du en del av det gemensamma ansvaret för vår förening, våra fastigheter, gårdar och gemensamma lokaler. Med denna lilla folder vill vi i brf Tellusborg bekanta dig med vår trivsamma förening. Vi hoppas att du får nytta av informationen och dessutom får veta lite mer om vår verksamhet. Tillsammans med foldern bifogar vi våra stadgar. På hemsidan www.tellusborg.com hittar du de senaste verksamhetsberättelserna och boksluten. Hemsidan uppdateras kontinuerligt med aktuell information.

När det är något du undrar eller om du upptäcker fel,

- kolla hemsidan för information
- gör en felanmälan
- kontakta styrelsen

För frågor, funderingar och idéer är du alltid välkommen att kontakta styrelsen; via brev, mail (styrelsen@tellusborg.com), eller ett besök på expeditionen Aprilgatan 8.

Än en gång, välkommen!

Styrelsen
brf Tellusborg

Föreningen

HSBs brf Tellusborg består av tre kvarter: Cypressen, Järneken och Silverpoppeln. De ligger runt Julikullen. Föreningen består idag av 218 bostadsrättslägenheter. Dessutom finns hyreslokaler bl.a. Kulturföreningen Tellus med kafé och biograf, blomsteraffär, tobakshandel, cykel- och sportaffär, keramiker, snickeri, galleri, designateljé, restaurang, massör och frisör samt ett par småbutiker med olika utbud. Vill du veta mer om föreningens historia så finns en skrift att hämta på expeditionen eller att läsa på hemsidan. En kort historik kring Tellusborg hittar du även längst bak i detta häfte.

Förvaltning

Tellusborg ekonomiska och tekniska förvaltning sköts f.n. av Riksbyggen. Vår fastighetsskötare utses av Riksbyggen och tar hand om bl.a. felanmälningar. Upptäcker du något som är galet och bör åtgärdas, t.ex. en tvättmaskin som är trasig eller en trasig lampa i ett trapphus, gör en felanmälan, se hemsidan www.tellusborg.com. Om ni har dålig TV-bild anmäl detta till Sappa, eller problem med bredbandet så kontakta Stockholms stadsnät.

HSB

Brf Tellusborg är medlem i HSB Stockholm. Det ger oss bl.a. en HSB-representant i föreningens styrelse och tillgång till HSBs kunskap och erfarenhet.

Genom att vi på vår föreningsstämma utser ett ombud till HSB Stockholm distrikt Sydvästs stämma, kan vi föra fram våra åsikter och påverka HSB Stockholm. Vid distriktsstämman utses dels en distriktsstyrelse och dels ledamöter till HSB fullmäktige som är HSB Stockholms högsta beslutande organ.

Distriktets funktion är att bevaka och agera i ärenden som rör boendet i området, att underlätta för medlemmarna att påverka HSB och vara ett stöd till styrelserna för bostadsrättsföreningarna i distriktet. HSB Stockholm distrikt sydväst omfattar HSBs brf som ligger i Aspudden, Gröndal, Liseberg, Midsommarkransen, Sätra, Vårberga, Västertorp och Älvsjö.

HSB Stockholm är i sin tur medlem i HSBs Riksförbund som samordnar de olika HSB-föreningarnas verksamhet över hela landet. HSBs Riksförbunds styrelse väljs på en årlig förbundsstämma.

Expedition

Föreningens expedition ligger på Aprilgatan 8. För aktuella öppettider se hemsidan.

Informationsblad

Ca 5 ggr per år kommer ett informationsblad i din brevlåda. Där kan du läsa vad som är på gång i föreningen. Vill du ha med något i infobladet så meddela styrelsen. Tidigare infoblad finns att läsa på hemsidan.

Verksamhet

En gång om året hålls stämma i brf Tellusborg. Då väljs föreningens styrelse, revisorer, valberedning, gårdsgrupper och representanter till HSB Stockholm distrikt sydväst. Stämman behandlar motioner från medlemmarna och ev. proposition från styrelsen. Stora frågor som berör föreningens ekonomi på ett betydande sätt tas upp på stämman. Mindre frågor och idéer tar styrelsen beslut om. Vad som tas upp på stämman regleras av stadgarna.

Styrelsen ansvarar för föreningens löpande verksamhet och fastigheternas kort- och långsiktiga underhåll. Ansvaret omfattar också planering av föreningens ekonomi och att på ett säkert sätt förvalta föreningens kapital, samt bevaka medlemmarnas intressen.

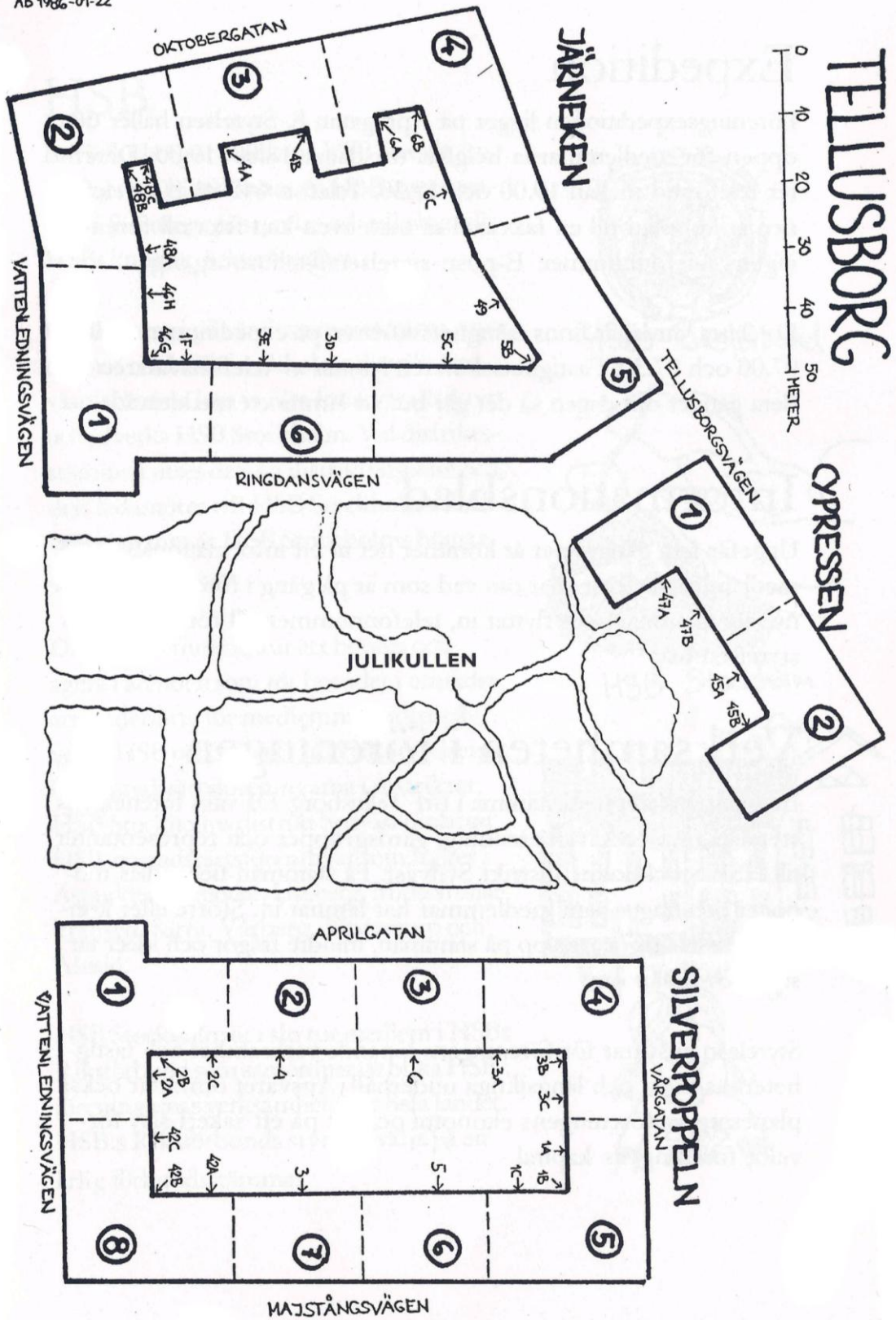


Bild: Orienteringsskiss för brf Tellusborgs fastigheter. De streckade linjerna anger fastighetsgränser som har betydelse för t ex. låssystemet.



Gårdar och gårdsgrupper

På varje gård finns en gårdsgrupp med en sammankallande som väljs av föreningsstämman. Gårdsgruppens huvuduppgift är att skapa trivsel för alla boende bl.a. genom att samordna vår- och höststädning där man hjälps åt att bära ut/in trädgårdsmöbler, planterar blommor, sätter lökar, krattar löv etc. Städningen brukar avslutas med gemensamt fika eller korvgrillning. Containers för brännbart materiel (ej miljöfarligt avfall såsom målarfärgsrester) finns alltid vid dessa tillfällen så medlemmarna kan passa på att rensa källar- och vindskontor. Det är önskvärt att föreningens alla medlemmar hjälps åt vid dessa städtillfällen och att alla även under resten av året ser till att hålla efter våra gårdar så de är trivsamma och trevliga.

För allas trivsel gäller följande på gårdarna:

- Endast barn under skolålder får cykla på gårdarna
- Cyklar skall stå i cykelställ eller cykelrum
- Motorcyklar och mopeder får inte förvaras på gårdarna eller i cykelrummen av miljö- och brandhänsyn och p.g.a. risk för olycksfall för barn

- Barn vistas på gårdarna under föräldrarnas ansvar
- Håll uppsikt på vad dina barn gör och se till att städa upp efter leken
- Sparka inte boll i valven eller mot fasaderna
- Lekredskapen är utformade för att vara säkra att leka på och installerade efter gällande EU-regler. De får inte ändras.
- Katter och hundar får inte vistas lösa på gårdarna.
- Grilla i mitten på gårdarna, ej utmed husväggarna då det osar in i lägenheterna ovanför.
- På gårdarna finns gemensamma grillar som kan nyttjas av medlemmarna.
- Var noga med att städa upp efter er och slänga allt skräp. Matrester och skräp drar hit råttor.
- Mata inte småfåglar, vare sig med fröhållare eller från fönsterblecket! Även detta drar hit råttor.
- Medlemmarna själva ansvarar för privata tillhörigheter som placerats på gårdarna. Brf ansvarar ej för saker som skadas vid fastighetsskötsel, exempelvis vid snöskottning.

Soprum

Cypressen har soprum för grovsopor och källsortering, för hushållssopor finns tre behållare utomhus mitt emot gungorna (mot Aprilgatan), Järnekens soprum (Vattenledningsvägen 46-48) och Silverpoppelns soprum (Vattenledningsvägen 42) har behållare för hushållssopor, grovsopor och källsortering.

I samtliga soprum finns behållare för grovsopor. Enligt renhållningsordningen omfattar grovsopor inte byggavfall, bildelar, tegel, jord och schaktmassor. Inte heller vitvaror, målar- eller spackelburkar eller bilbatterier. Dessa typer av avfall måste man själv köra till tippen. Närmsta tipp finns i Sättra industriområde. Närmsta miljöstation är Shellmacken i Kilaberg. Det finns också särskilda behållare för glas, metall, aska, glödlampor, elektronik, batterier, kartong och wellpapp. Papper skall packas ihop ordentligt utan luft emellan. Läs på anslagen vad som gäller.

Hushållssopor har naturligtvis även de egna behållare. Låt inte din soppåse stå i trappuppgången i väntan på nästa gång du ska gå ut, det är en sanitär olägenhet.

Det är mycket viktigt att sopsorteringen hanteras korrekt. Det blir mycket kostsamt för föreningen att betala för felsorterat avfall.

Tänk på att inte kasta exempelvis glas efter kl.22.00 då det är lyhört och boende kan störas.

Tvättstugor

Föreningen har två tvättstugor, en i Järneken (Ringdansvägen 5) och en i Silverpoppeln (Majstångsvägen 5). Båda tvättstugorna har tvättmaskiner, grovtvättmaskin, centrifug, torktumlare och torkskåp. I varje tvättstuga finns instruktioner och regler för bokning och användning. Uppdaterad information finns även på hemsidan.

Tvättstugan i Silverpoppeln är nyrenoverad och har elektroniskt lås. Till alla lägenheter hör en nyckelbricka som låser upp och används vid bokning.

Dusch, bastu, gym och hobbyrum

I tvättstugan i Järneken finns en dusch som får användas utan att bokas. I tvättstugan i Silverpoppeln finns både dusch och bastu som måste förbokas. Observera att det är olika tider för dusch och bastu/relax! Respektera duschtiderna, det finns medlemmar som ej har dusch i lägenheten/badrum under renovering och som går ner på morgonen och duschar innan jobbet.

För att få tillträde till gym och bastu/relax betalar du en avgift på 500 kr vardera, information om pg mm finns på hemsidan www.tellusborg.com, och ett avtal skrivs. Ta med papperskvitto på betalningen till expeditionen och skriv på avtalet så aktiverar styrelsen den elektroniska brickan.

Hobbyrummet avsett för diverse hobbyverksamhet såsom mindre snickeri och måleriarbeten ligger i valvet Ringdansvägen 1-3. Hobbyrummet får inte användas till näringsverksamhet.

Nyckel hobbyrum kan kvitteras ut på expeditionen mot en depositionsavgift på 200 kr, se ovan. Depositionen betalas tillbaka

när du lämnar in nyckeln vid flytt. Gammal hobbynyckel kan bytas mot en ny på expeditionen.

Festlokal och övernattningsrum

I föreningen finns en festlokal som avgiftsfritt kan bokas av medlemmarna. I lokalen finns bl.a. husgeråd, kyl och frys, kokplattor, bord och stolar. Lokalen skall alltid städas och lämnas i gott skick efter lån. Vid utebliven eller dåligt utförd städning skickas en faktura för städning. I lokalen finns en lista med tydliga anvisningar om vad som gäller vid lån och städning.

Sedan augusti 2014 finns ett övernattningsrum för långväga gäster. Information och bokning: se hemsidan www.tellusborg.com

Låssystem



Till lägenheten hör två typer av nycklar, dels en vanlig lägenhetsnyckel, dels en s.k. husmorsnyckel. I samband med byte av nyckelsystem bytte en del medlemmar även lås i dörren, för dem passar husmorsnyckeln även till lägenheten. Husmorsnyckeln går till tvättstugor, källare, vind, cykel- och barnvagnsrum samt portarna och trädgårdsförråd. Varje gård har sin unika husmorsnyckel.

Valvportarna är låsta dygnet runt och öppnas med nyckel eller kod till kodlåset. När koden ändras meddelas detta i informationsbladet. Dörren till tvättstugan i Järneken har kodlås,

Silverpoppeln har elektroniskt lås. Var noga med att stänga portar och dörrar med tanke på barnen som leker på gårdarna och att vi inte vill ha in ovälkomna gäster. Vid fel, gör en felanmälan.

Förråd

Till varje lägenhet hör ett förrådsutrymme i källaren eller på vinden. Förråden skall hållas låsta p.g.a. risk för anlagda bränder och ovälkomna gäster. Medlemmarna äger inte sina förråd utan disponerar dem och föreningen kan ta dem i anspråk för t ex byggnad av gemensamma utrymmen för föreningsverksamheter. Omdisposition kan då bli aktuell.

Var försiktig med vad du förvarar i förråden. Temperatur och luftfuktighet varierar mycket. Förvara inte heller för stora värden i förrådet p.g.a. inbrottsrisken. Man får inte lov att förvara saker i vinds- och källargångar. Sådant som står där slängs. För brandfarliga vätskor och gas finns särskilda bestämmelser. Alla skall ha ett förråd. Skulle någon mot förmodan vara utan så hör av er till styrelsen.

Kakelugnar

Våra hus är K-märkta och kakelugnarna får inte rivas utan tillstånd (Stadgarna § 41), och medlemmen står för reparationer/omsättning av kakelugn. Föreningen svarar för rökgångar i skorstenen (ej rökkanaler i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med. Om kakelugnen inte använts på länge bör den provtryckas av en sotare som kan ge besked om huruvida ugnen kan användas eller ej. Elda försiktigt. Långsam uppvärmning gör att kakelugnen inte spricker. När du trivseldar med öppna luckor bör du inte ha mer än två vedträn åt gången. Risker är annars att det blir för varmt ovanför och snett bakom luckorna och att kakelplattorna lossnar. Med stängda luckor kan du lägga in mer ved (3 – 4 vedträn åt gången). Syretillförseln minskar då och det brinner långsammare. Det är på detta sätt man eldar om man vill höja rumstemperaturen i lägenheten.

Ventilation

Våra hus är byggda för självdragsventilation. En fungerande självdragsventilation är fortfarande en godkänd ventilation i våra lägenheter. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Trappstädning

Trappstädning sköts av Neonia städ. De städar varje vecka under november-april, varannan vecka under maj-oktober.

Har du synpunkter på städningen vänligen meddela detta till städbolaget i första hand, styrelsen i andra hand.

Tänk också på att vid en ev. utrymning måste trappuppgångarna vara framkomliga– din väg ut är räddningsvägen in!

Det är inte tillåtet att förvara saker i trappuppgångarna t.ex. möbler, cyklar, grillar o.dyl.

Månadsavgift

Månadsavgiften fastställs av styrelsen och skall täcka föreningens utgifter men inte mer. Det vill säga, vi bor till självkostnad. I detta ingår också att spara till fastigheternas framtida underhåll.

Föreningens utgifter består bl.a. av driftskostnader t.ex. reparationer, el, vatten, sophämtning, trädgårdsskötsel, snöskottning samt kapitalkostnader d.v.s. räntor, amorteringar, fastighetsskatt och avskrivningar.

Månadsavgiften betalas månadsvis i förskott. För varje nytt kvartal delas inbetalningsavier ut. Om du inte betalar avgiften i tid utgår en påminnelseavgift. Släpar du med avgiften under en längre tid kan du mista din bostadsrätt.

Renovering

Från föreningens sida är vi angelägna om att underlätta renovering och underhåll av lägenheterna. Skriftligt tillstånd av styrelsen krävs om du tänker göra en väsentlig förändring av lägenheten. Som sådan räknas t.ex. ombyggnation av kök eller badrum, rivning av väggar och uppförande av nya väggar. Kakelugnar får ej rivas. Detta är inte för att hindra, utan för att föreningen skall kunna hjälpa till, samordna och kontrollera våra ombyggnationer. Vid renoveringar skall gällande blankett fyllas i. Hantverkaren måste vara godkända. Information finns på hemsidan eller via styrelsen.

Vid renoveringar vill föreningen att lägenheternas ursprungliga karaktär bevaras. Se stadgarna. Således är det viktigt att tillvarata

de tidstypiska detaljerna såsom spegeldörrar, högt till tak, kakelugnar, stuckaturer mm.

En medlem som vill bygga om i sin lägenhet skickar in ritningar till styrelsen för kommentar och godkännande. I vissa fall krävs bygganmälan till Stadsbyggnadskontoret. Tänk på att alla arbeten i lägenheten även om du gör dem själv skall göras fackmannamässigt.

Enligt våra stadgar § 36 ansvarar föreningen för målning av utsidor på fönster och dörrar, i övrigt ansvarar medlemmen för lägenhetens inre. Stamledning för vatten och avlopp underhåller föreningen. Övriga ledningar skall du själv underhålla. Elledningar från stigarna och in i lägenheten är också medlemmens ansvar.

I brf Tellusborg byts stammar stegvis i samband med badrums och köksrenoveringar. Detta sker så smidigt att man inte behöver evakuera lägenheten.

Det är viktigt att styrelsen får information om planerade renoveringar. Kontroll och eventuell åtgärd av stammarna bekostas av brf.

Föreningen har två dörrförråd, ett i Järneken och ett i Silverpoppeln där medlemmar kan hämta enstaka originaldörrar.

Om det finns gas i lägenheten och du slutar använda den är du skyldig att anmäla detta till styrelsen.

Vindstillbyggnad

I enstaka fall har tillbyggnad på vinden godkänts. I första hand ges tillstånd när det gäller en torkvind som ligger rakt ovanför den befintliga lägenheten. Torkvindarna är dessutom föreningens gemensamma egendom som fortfarande används som torkvindar av dem som har egen tvättmaskin och som tillfälligt avlastningsutrymme vid t.ex. renovering. F.n. är vindstillbyggnader lagda på is tills utredning och åtgärd av ventilation och fukt i källarna är utrett. Det kan bli så att föreningen måste bygga förråd på torkvindarna om källarna inte blir godkända för förvaring. Statsbyggnadskontoret har detaljerade regler som begränsar möjligheten till byggnation. Inget hindrar dock att lämna in intresseansökan.

Andrahanduthyrning

Om du behöver hyra ut din lägenhet i andra hand måste du ansöka om tillstånd hos föreningen. Bostadsrättslagen är numera mer generös med andrahanduthyrningar. Andrahanduthyrning beviljas för ett år i taget. Detta kan dock inte förlängas hur många gånger som helst. Föreningen ser helst att den som äger sin bostadsrätt också bor där och är skriven där. Om du hyr ut utan tillstånd kan du mista din bostadsrätt. Blankett för ansökan finns på hemsidan och på expeditionen. Även om uthyrningstiden är kort, eller om du lånar ut lägenheten utan avgift, krävs tillstånd. Hyr du ut en del av lägenheten, men inte bor där själv, räknas även detta som andrahanduthyrning.

Överlåtelse

Vid en överlåtelse upprättas oftast med hjälp av mäklare ett överlåtelseavtal mellan köpare och säljare. Avtalet lämnas till föreningens styrelse för godkännande. Köparen betalar en överlåtelseavgift till föreningen. Man måste inte vara medlem i HSB för att få köpa en bostadsrätt i Tellusborg.

Köparen övertar inte bara en lägenhet utan också säljarens samtliga förpliktelser mot föreningen, inklusive obetalda avgifter. Särskilt bör här observeras att om stamledningar är inbyggda och reparation eller byte behöver göras så svarar medlemmen för friläggning och efterlagning. Avsågade och rötskadade bjälkar, felaktiga installationer och avsaknad av ventilation svarar även den nya medlemmen för. Köparen bör kontrollera med säljaren om det förekommer några s.k. dolda fel som kan orsaka kostnader i framtiden.



Tänk på grannarna

Våra hus är väldigt lyhörda. Normal hänsyn och sunt förnuft råder. Meddela grannarna om du ska ha fest, spela musik eller vara högljudd på annat sätt. Även vid ombyggnad eller renovering kan det vara bra att meddela grannarna att det kommer att låta lite mer än vanligt

Respektera även grannarna vid användande av tvättstugor, gym, hobby- och soprum samt festlokal och övernattningsrum.

Husdjur

Vanliga husdjur får man ha men de får aldrig lämnas lösa eller rastas på föreningens gårdar. Hund, katt, hamster, fåglar, marsvin, fiskar o.dyl. räknas till de vanliga husdjuren. För reptiler krävs tillstånd från styrelsen.

Historien om Tellusborg



Under 1800-talet följde i industrialismens spår en snabb inflyttning till städerna. Problemen med boendemisär, sanitära brister och slumförhållanden blev utomordentligt stora.

I början av 1900-talet var Midsommarkransen till stor del

skogsbevuxet med hagmarker och en och annan åker insprängd. År 1905 fanns det femton bostadshus med ca: 160 bofasta invånare. De bostadshus som numera tillhör Tellusborg uppfördes under åren 1910 – 1913 runt den lilla parken Julikullen.

Genom avtal med Stockholms stad kunde vatten och avlopp anläggas i Midsommarkransen samtidigt med gatunätets framväxt. Vattenledningsvägen har fått sitt namn av Stockholms nya vattenledning som drogs genom Midsommarkransen från Norsborg.

1921 hade samtliga lägenheter försetts med elektriskt ljus. Med början 1926 och under de följande åren försågs samtliga lägenheter med WC.

År 1935 övertog HSB förvaltningen av fastigheterna i Silverpoppeln och Järneken och bildade av dem en bostadsförening. Föreningen fungerade som ett bostadskooperativ. Bildandet av föreningen trädde i kraft den 1/1 1937 och insatsen var en krona.

Hotet om förstående rivning präglade bostadsföreningens verksamhet ända från början vilket framgår av föreningens stadgar. Där föreskrevs att medlemmarna skulle få nyttjanderätt till lägenheterna på en maximal tid av 25 år. Man räknade helt enkelt med att husen skulle rivas inom denna tid för att ersättas med modernare bostäder. Inte förrän 1971 visade det sig att det inte längre var aktuellt med någon sanering genom rivning i Midsommarkransen. Detta besked medförde att en successiv upprustning av fastigheterna påbörjades.

From 1 juli 1974 ingick Cypressen i Tellusborg. Fastigheten hade sålts i slutet av 20-talet pga. de svåra tiderna. Efter köpet av

Cypressen byggdes en elvärmecentral som skulle förse hela föreningen med varmvatten.

Vid årsstämman 1990 fick efter flera års strider de som förespråkade bostadsrätt majoritet. Den 31/8 1992 registrerade länsstyrelsen den nya stadgan och omregistrerade föreningen till bostadsrättsförening.

*Ovanstående är hämtat ur broschyren **Historien om Tellusborg 1911 – 1998** som vid intresse finns att hämta på expeditionen. Häftet finns även att läsa på hemsidan.*

Bild: Oktobergatan 1931

Denna skrift sammanställdes
av styrelsen i brf Tellusborg
under våren 2011 och
uppdaterades våren 2015