



Välkommen till
brf Tellusborg

Innehåll

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

Välkommen!

Vi hälsar dig varmt välkommen till bostadsrättsföreningen Tellusborg och hoppas att du ska trivas i din nya bostad. Med denna folder vill vi bekanta dig lite med föreningen. På vår hemsida, tellusborg.com, hittar du förutom mer utförlig information också våra stadgar, de senaste verksamhetsberättelserna och boksluten samt info om vad du måste tänka på vid en eventuell renovering. Hemsidan uppdateras kontinuerligt med aktuell information.

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 (se aktuella öppettider på hemsidan).

Än en gång, välkommen!

Styrelsen
Brf Tellusborg

Föreningen

HSB brf Tellusborg består av tre kvarter: Cypressen, Järneken och Silverpoppeln som alla ligger runt Julikullen. Föreningen består idag av 220 bostadsrättslägenheter. Utöver dem finns hyreslokaler: Kulturföreningen Tellus med kafé och biograf, blomsteraffär, cykel- och sportaffär, tobakshandel, keramiker, galleri, designateljé, frisör och restaurang samt ett par småbutiker med olika utbud. Vill du veta mer om föreningens historia så finns en skrift att hämta på expeditionen. En kort sammanfattning hittar du även längst bak i detta häfte.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning sköts för närvarande av Riksbyggen. Från Riksbyggen kommer också vår fastighetsskötare som bland annat handhar felanmälningar. Om du upptäcker ett fel som behöver åtgärdas, till exempel en tvättmaskin eller en lampa i ett trapphus som är trasig, gör du en felanmälan direkt till dem, antingen via Riksbyggens hemsida, riksbyggen.se, eller telefon 0771-860 860. De svarar dygnet runt.

Frågor som rör TV, bredband, städning av gemensamma ytor och ohyra ska ställas till våra utomstående entreprenörer. Deras kontaktuppgifter hittar du på föreningens hemsida, tellusborg.com.

HSB

Brf Tellusborg är medlem i HSB Stockholm. Det ger oss bland annat 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 bostadsrättsföreningar i Aspudden, Gröndal, Liseberg, Midsommarkransen, Sättra, Vårberg, Västertorp och Älvsjö. HSB Stockholm är i sin tur medlem i HSBs Riksförbund som samordnar de olika HSB-föreningarnas verksamhet över hela landet. HSB:s Riksförbunds styrelse väljs på en årlig förbundsstämma.

Expedition

Föreningens expedition, som ligger på Aprilgatan 8, är öppen en gång i månaden. Aktuella öppettider hittar du på vår hemsida, tellusborg.com.

Informationsblad

Ungefär fyra gånger per år kommer ett informationsblad i din brevlåda. Där kan du läsa vad som är på gång i föreningen. Infobladen finns även på vår hemsida. Hör av dig till styrelsen om du vill ha med någon information i informationsbladet.

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 eventuella propositioner från styrelsen. Stora frågor som berör föreningens ekonomi på ett betydande sätt tas upp på stämman. Vad som tas upp på stämman regleras av stadgarna (finns på föreningens hemsida).

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. På vår hemsida finns den aktuella styrelsen presenterad.

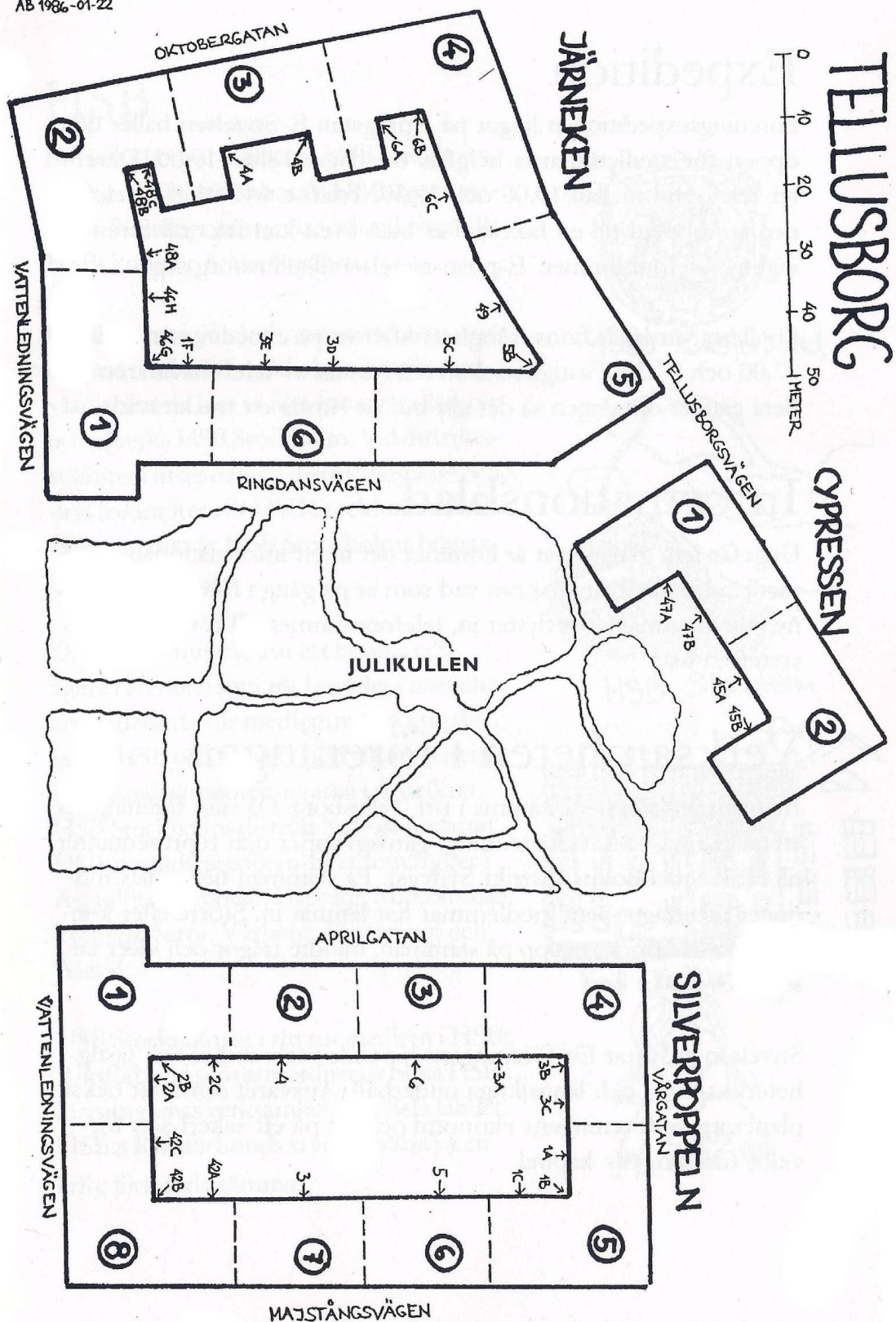


Bild: Orienteringsskiss för brf Tellusborgs fastigheter. De streckade linjerna anger fastighetsgränser som har betydelse för t ex. låssystemet.



Gårdar och gårdsgrupper

På varje gård finns en gårdsgrupp med en sammankallande person som väljs av föreningsstämman. Gårdsgruppens huvuduppgift är att skapa trivsel för alla boende genom att bland annat samordna vår- och höststädning där vi hjälps åt att bära ut/in trädgårdsmöbler och ser till att dessa är i bra skick, planterar blommor, sätter lökar, krattar löv etc. Gårdsstädningen avslutas i regel med gemensam fika eller korvgrillning. Med jämna mellanrum finns även containrar på plats för brännbart material (ej miljöfarligt avfall såsom målarfärgsrester) som en extra möjlighet för medlemmarna att slänga sina saker. Det är önskvärt att alla är med och hjälper till vid dessa städtillfällen och att vi även under resten av året hjälps åt att hålla efter våra gårdar.

Vi är många som använder gårdarna och vi gör det på olika sätt. För allas trivsel gäller därför följande på gårdarna:

- Cykling på våra gårdar är endast tillåten för våra minsta förskolebarn, alltså bara trehjulingar.
- Cyklar ska stå i cykelställ eller cykelrum, inte låsas fast i trappor och räcken, och ska heller inte stå i valven.

- Motorcyklar och mopeder får inte förvaras på gårdarna eller i cykelrummen av miljö- och brandskäl och på grund av risk för olycksfall för barn..
- Håll uppsikt på vad dina barn gör och se till att städa upp efter leken. Barn vistas på gårdarna under föräldrarnas ansvar.
- För att bevara gårdarnas mark och husens fasader är fotbollsspel inte tillåten på gårdarna.
- 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, inte utmed husväggarna då det osar in i lägenheterna ovanför.
- På gårdarna finns gemensamma grillar som kan användas av medlemmarna. Rengör grillgallret efter användning.
- Var noga med att städa upp efter dig och släng allt skräp och matrester i soprummet. Papperskorgarna på gårdarna blir fort fulla och drar till sig råttor.
- Mata inte småfåglar, vare sig med fröhållare eller från fönsterblecket! Även detta drar hit råttor.
- Du får gärna ta med dig privata saker ut på gårdarna men tänk på att inte låta sakerna bli stående där. Medlemmarna själva ansvarar för privata tillhörigheter som placerats på gårdarna. Föreningen ansvarar inte för saker som skadas vid fastighetsskötsel, exempelvis vid snöskottning.

Soprum

Cypressen har soprum för grovsopor och källsortering, för hushållssopor respektive matavfall finns tre behållare utomhus mitt emot gungorna (mot Aprilgatan). Järnekens soprum (Vattenledningsvägen 46–48) och Silverpoppelns soprum (Vattenledningsvägen 42) har behållare för hushållssopor, matavfall, grovsopor, pappersförpackningar/wellpapp och övrig källsortering.

I samtliga soprum finns behållare för grovsopor. Enligt renhållningsordningen omfattar grovsopor inte byggavfall, bildelar, tegel, jord och schaktmassor. Bilbatterier, vitvaror, målar- och spackelburkar, sprayburkar, lösningsmedel och liknande räknas som miljöfarligt avfall och tas inte om hand av sophämtningen. Den typen av avfall måste man själv köra till tippen. Närmaste tipp finns

i Sättra industriområde. Närmaste miljöstation finns vid Shellmacken i Kilaberg.

Det finns också särskilda behållare för glas, metall, batterier, glödlampor, elektronik och pappersförpackningar/wellpapp. Papper ska packas ihop ordentligt utan luft emellan. Aska läggs förpackad i kärlen för hushållssopor. Det är viktigt att askan är ordentligt släckt! Läs på anslagen vid respektive behållare vad som gäller.

Hushållssopor och matavfall har egna behållare. Matavfallet sorteras separat och ska slängas i speciella papperspåsar. Nya påsar hämtas i respektive soprum. Kontakta styrelsen om du behöver en behållare till din matavfallspåse.

Låt inte din soppåse stå i trappuppgången i väntan på nästa gång du ska gå ut, det är en sanitär olägenhet.

En fungerande sopsortering skapar inte bara en bättre miljö utan också lägre kostnader för föreningen och mindre irritation. Tänk också på att inte kasta exempelvis glas efter klockan 22.00 eftersom 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. Tvättstugan i Silverpoppeln är nyrenoverad och har elektroniskt lås. Till alla lägenheter hör en nyckelbricka som låser upp och används vid bokning. Nyckelbrickor finns att kvittera ut på expeditionen, se aktuella öppettider på föreningens hemsida.

Tvättstugorna får inte användas efter kl. 22.00 eftersom boende kan störas.

Dusch, bastu, gym och hobbylokal

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 och respektera duschtiderna.

För att få tillträde till gym och bastu/relax betalar du en avgift på 500 kr vardera. Mer information om hur du går till väga hittar du på vår hemsida. När betalningen är klar och avtal skrivet använder du samma nyckelbricka till bastu och gym som till tvättstugan.

Hobbylokalen, som är avsedd för hobbyverksamheter som mindre snickeri- och måleriarbeten, ligger i valvet Ringdansvägen 1–3. Observera att lokalen inte får användas för näringsverksamhet. Nyckel till hobbylokalen kan kvitteras ut på expeditionen mot en depositionsavgift på 200 kr, läs mer på tellusborg.com. Depositionen betalas tillbaka när du lämnar in nyckeln.

Festlokal och övernattningsrum



I föreningen finns en festlokal som avgiftsfritt kan bokas av medlemmarna. Lokalen rymmer ca 30 personer och där finns husgeråd, kyl och frys, spis, bord och stolar. I lokalen finns en lista med tydliga anvisningar om vad som gäller vid lån och städning.

Sedan augusti 2014 finns ett övernattningsrum som medlemmar kan boka mot en mindre avgift.

Bokning av festlokalen och övernattningsrummet sker via föreningens hemsida, tellusborg.com.

Låssystem

Till lägenheten hör två typer av nycklar, dels en vanlig lägenhetsnyckel, dels en så kallad 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. Koden ändras ca 3 gånger per år vilket alltid meddelas i infobladet i god tid innan. Dörren till tvättstugan i Järneken har kodlås, Silverpoppeln har elektroniskt lås som öppnas med en nyckelbricka som kan hämtas ut på expeditionen. 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 på portar eller lås, gör en felanmälan till Riksbyggen.

Förråd

Alla lägenheter har rätt till minst ett förrådsutrymme, källare eller vindsförråd, oavsett storlek på lägenheten. Medlemmen äger inte sina förråd utan disponerar dem. Förråden ska hållas låsta på grund av risk för anlagda bränder och ovälkomna gäster. Föreningen kan eventuellt ta förråd i anspråk för till exempel tvättstuga, bastubygge eller vindsombyggnader. Omdisposition kan då bli aktuellt. Det innebär att du kan bli tvungen att byta förråd till ett annat, eventuellt mindre. I undantagsfall kan du bli av med något av dina förrådsutrymmen, men aldrig alla.

Var försiktig med vad du förvarar i förråden. Temperatur och luftfuktighet varierar mycket. Förvara inte heller för stora värden i förrådet på grund av 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. Observera att de eluttag som finns på våra vindar och källare är avsedda för tillfällig användning och de eldon som används måste vara anpassade för jordsäkring.

Kakelugnar

Våra hus är grönklassade då de har ett kulturhistoriskt värde och kakelugnarna får inte rivas utan tillstånd (Stadgarna § 41), och medlemmen står för kostnaden av reparationer/omsättning av kakelugn. Föreningen svarar för rökgångar i skorstenen (inte rökkanaler i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med. Sotning sker vart fjärde år och brandskyddskontroll vart sjätte år. 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. Risken 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. Om du eldar mycket kan du behöva tätare sotning och besiktning av kakelugnen.

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 en utomstående entreprenör. De städar varje vecka under november–april, varannan vecka under maj–oktober. Eventuella synpunkter på städningen meddelas direkt till städbolaget. Aktuellt telefonnummer finns på vår hemsida.

Tänk också på att trappuppgångarna måste vara framkomliga för städarna, men också vid en eventuell utrymning. Därför är det förbjudet att ställa saker i trappuppgångarna.

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 bland annat av driftskostnader som till exempel reparationer, el, vatten, sophämtning, trädgårdsskötsel, snöskottning samt kapitalkostnader som räntor, amorteringar, fastighetsskatt och avskrivningar.

Månadsavgiften betalas månadsvis i förskott. För varje nytt kvartal skickas inbetalningsaviser 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 till exempel ombyggnation av kök eller badrum, rivning av väggar och uppförande av nya väggar. Kakelugnar får inte rivas. Detta är inte för att hindra, utan för att föreningen ska kunna hjälpa till, samordna och kontrollera våra ombyggnationer. Vid renoveringar skall gällande blankett fyllas i. Intyg på att entreprenören har behörigheter för el, VVS och våtrum ska bifogas. Information finns på föreningens hemsida eller fås av styrelsen. Vid renoveringar vill föreningen att lägenheternas ursprungliga karaktär bevaras, se stadgarna på hemsidan. Således är det viktigt att tillvarata de tidstypiska detaljerna såsom spegeldörrar, högt till tak, kakelugnar, stuckaturer med mera.

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

Enligt § 36 i våra stadgar ansvarar föreningen för utvändigt målning av 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 bnf Tellusborg byts stammar stegvis i samband med badrums- och köksrenoveringar. Detta sker så smidigt att man inte behöver evakueras lägenheten. Det är viktigt att styrelsen får information om planerade renoveringar. Kontroll och eventuell åtgärd av stammarna bekostas av föreningen.

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.

Andrahandsuthyrning

Om du behöver hyra ut din lägenhet i andra hand måste du ansöka om tillstånd hos föreningen. Bostadsrättslagen är numera mer generös med andrahandsuthyrningar. Andrahandsuthyrning 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 och är skriven där. Hyr du ut en del av lägenheten utan att själv bo där, räknas även detta som andrahandsuthyrning. Om du hyr ut utan tillstånd kan du mista din bostadsrätt. Blankett för ansökan finns på föreningens hemsida och på expeditionen.

Även om uthyrningstiden är kort, eller om du lånar ut lägenheten utan avgift, krävs tillstånd. Om du hyr ut din lägenhet kortare perioder, maximalt 14 dagar i sträck, till exempel via Airbnb, måste du lämna in en ansökan till styrelsen. Detta gör du på en blankett som du hittar på hemsidan. Där hittar du också mer information om vad som gäller vid korttidsuthyrning.

Överlåtelse

Vid en överlåtelse upprättas oftast ett överlåtelseavtal mellan köpare och säljare med hjälp av mäklare. Avtalet och medlemsansökan skickas till Riksbyggen, för aktuell adress se föreningens hemsida. Säljaren betalar en överlåtelseavgift till föreningen. Man måste inte vara medlem i HSB för att få köpa en bostadsrätt i Brf 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 så kallade 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 vistelse på gårdarna och 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 och liknande räknas som vanliga husdjur. För reptiler krävs tillstånd från styrelsen.

Historien om Tellusborg

Under 1800-talet följde en snabb inflyttning till städerna i industrialismens spår. Problemen med boendemisär, sanitära brister och slumförhållanden blev utomordentligt stora. I början av 1900-talet var Midsommarkransen till stor del skogbevuxet 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 bostadsföreningen Tellusborg av dem. Föreningen fungerade som ett bostadskooperativ. Bildandet av föreningen trädde i kraft den 1/1 1937 och insatsen var en krona.

Hotet om en 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 och ersättas av 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 även Cypressen i bostadsföreningen. Fastigheten hade sålts i slutet av 1920-talet på grund av de svåra tiderna. Efter köpet av Cypressen byggdes en elvärmecentral som skulle förse hela föreningen med varmvatten.

Vid årsstämman 1990 fick de som förespråkade bostadsrätt majoritet efter flera års strider. 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.*

Bild: Oktobergatan 1931

Denna skrift sammanställdes
av styrelsen i brf Tellusborg
under våren 2011.
Uppdaterad i maj 2019.

