

Bostadsrättsföreningen Tellus 6

Köpmangatan 5-7, 151 71 Södertälje

Org nr:769618-9310

Hemsida: www.tellus6.se

E-post: brf@tellus6.se

Välkommen till bostadsrättsföreningen Tellus 6.



Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Tellus 6, som omfattar plan 4 – 10 på Köpmangatan 5 - 7 i Södertälje.

Föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt till föreningens medlemmar.

Verksamheten i bostadsrättsföreningen regleras av Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) och föreningens stadgar.

Denna information är en komplettering av dessa bestämmelser med innehållsförteckning på sida 2.

Läs dem – följ dem - spara dem

Innehållsförteckning

	Sida
Att bo i bostadsrätt ett gemensamt ansvar	3
Historik	3
Styrelsens uppgift	3
Medlemsavgift	4
Lägenhetsunderhåll	4
Förändringar i lägenheten	5
Säkerhet	6
Försäkringar	6
Nycklar	6
Porttelefon	7
Hissar	7
Balkonger och altanen på plan 3	8
Tvättstugorna	9
Källarförråd	9
Cyklar, barnvagnar m.m.	9
Garage	9
Rökning	10
Sophantering	10
Städning	11
Husdjur	11
Skadeinsekter och ohyra	11
Avlopp	11
Gästlägenhet	11
Andrahandsuthyrning	12
Åtgärder vid flyttning	12

Bilagor

1. Trivselregler fastställda av föreningsstämma 2011-10-25
2. Aktuella telefonnummer (revideras årligen)

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar!

Som medlem i föreningen har Du inte bara köpt rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och mot övriga medlemmar. Styrelsen kan i allvarliga fall, efter tillsägelse, ifrågasätta om Du skall få bo kvar.

Skillnaden mellan att bo i en bostadsrätt eller i en hyreslägenhet är främst att ägaren, föreningen, inte skall gå med vinst utan driva verksamheten så att medlemsavgifterna kan göras så låga som möjligt. Detta i sin tur kräver att medlemmarna inte orsakar föreningen onödiga kostnader

Informationen och trivselreglerna omfattar inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare utan även Dina familjemedlemmar, gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. De gäller även för andrahandshyresgäster.

Särskilt viktigt är att Du läser och följer de regler som gäller om Du vill göra förändringar i Din bostadsrätt.

Har du frågor eller funderingar är Du alltid välkommen att kontakta någon i styrelsen. Telefon mm enligt bilaga 2.

Historik

Kvarteret Tellus byggdes i mitten av 1960-talet vid den stora citysaneringen. Huset ritades av arkitekt Fritz Voigt och byggdes av Baltzar Lundström AB. De första hyresgästerna flyttade in i februari 1966. Huset har under åren haft många ägare, speciellt under senare år. Affärsdelen och våning 1-3 samt altanen, ägs numera av Gästgivaregatas fastighets AB (org nr 556925-8741) Bostadsrättsföreningen övertog våning 4-10 den 15 december 2009, inalles 63 lägenheter och 2 lokaler. Bostadsrättsföreningen har genom servitut tillgång till altanen på plan 3 samt, källarkontor, tvättstugor mm i källaren.

Styrelsens uppgift

är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också trivsel- och ordningsfrågor samt att medlemmarna får information.

Styrelsen har utarbetat denna information, som ska ses som ett komplement till Bostadsrättslagenföreningens stadgar. I bilaga 1 till denna information redovisas de trivselregler som antagits gemensamt vid föreningsstämman 2011-10-25.

Styrelsens informationsblad. "Hej alla grannar" utges normalt efter varje styrelsemöte och i övrigt vid behov. Ytterligare information finns på föreningens hemsida som har adressen: www.tellus6.se

Medlemsavgift

Medlemsavgiften skall täcka våra gemensamma kostnader.

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom väl, så att inga onödiga kostnader uppstår genom t.ex nedskräpning och vattenläckage.

I medlemsavgiften ingår kostnader för:

- värme, vatten, ventilation och
- städning, underhåll och reparationer av de gemensamma utrymmena
- TV-avgift för ComHem basutbud

Det är otroligt viktigt att medlemsavgiften betalas i tid. Enligt Bostadsrättslagen är nyttjanderätten till bostadsrätten förverkad om medlemsavgiften inte är betald en vecka efter förfallodagen och föreningen därmed berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning. Föreningen använder HSB som administrativ konsult och vi följer deras något mjukare regler. Dessa innebär att den som inte betalt får en påminnelse efter en vecka och om man inte betalar då, så sägs man upp efter ytterligare två veckor. Efter ett sådant uppsägningsbesked har bostadsrättshavaren tre veckor på sig att betala för att ärendet inte skall lämnas till kronofogden. Missar en medlem medlemsavgiften flera gånger kommer bostadsrättslagens regler att utnyttjas, dvs uppsägning sker en vecka efter förfallodagen. Styrelsen är också skyldig att underrätta Din bank om Du är mer än tre veckor sen med att betala Din medlemsavgift.

Styrelsen rekommenderar att bostadsrättshavare skaffar autogiro så att problemet med obetalda medlemsavgifter elimineras.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen t ex lägenhetsförråd i gott skick.

Till lägenhetens inre skick räknas: rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, elektricitet och ventilation som bostadsrättshavaren försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidan av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll av radiatorer än målning av dessa. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för reparation av ventilationskanaler eller ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Är bostadsrätten försedd med balkong åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation, byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

Förändringar i lägenheten

Eftersom Du inte äger Din lägenhet utan disponerar den med bostadsrätt gäller följande beträffande förändringar i lägenheten.

Mindre förändringar får Du själv besluta om. Du får t.ex. lägga nytt golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror och tapetsera.

Mer omfattande förändringar kräver dock alltid styrelsens skriftliga tillstånd, t.ex. om Du vill göra ingrepp i en vägg, eller dra nya rör i kök och badrum. Du skall göra en skriftlig ansökan till styrelsen om detta.

Av anmälan skall framgå vem som skall utföra åtgärderna samt bevis på att vederbörande är certifierad för att utföra typen av åtgärder och har en ansvarsförsäkring. Styrelsen kommer också att ge föreskrifter om hur bullerstörande åtgärder får utföras.

Ibland kan det också behövas bygganmälan (eller bygglov) hos kommunen för att utföra åtgärder i lägenheten. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för och bekostar detta. Innan Du får styrelsens tillstånd till åtgärden skall Du visa upp Kommunens startbesked för åtgärden.

OBS!!!

Arbetena får inte påbörjas förrän såväl startbesked från kommunen som styrelsens skriftliga tillstånd föreligger

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Tillåtna tider framgår av trivselreglerna i bilaga 1. Planerar Du sådana arbeten skall Du sätta upp en lapp i hissarna (i båda uppgångarna) veckan innan arbetena påbörjas. Av lappen skall framgå vilken lägenhet det berör, vilka tider som gäller samt namn och telefonnummer till en kontaktperson

OBS! Fuktspärrarna i golv och på väggar i badrummet är anpassade efter kraven på 1960-talet med badkar. Det är därför inte tillåtet att ersätta badkaret med en duschkörna utan att fackmässigt låta göra om fuktspärrarna. Att ersätta badkaret med en duschkabin med avlopp, som leds till golvbrunnen är tillåtet.

Vattenavstängning vid installation av VVS-produkter beställs hos fastighetsskötaren och debiteras beställaren. (telefonnummer se bilaga 2)

Planerad vattenavstängning skall i första hand ske vardagar mellan kl 0900 och 1100 eller kl 1300 och 1600. Den skall alltid meddelas på båda hissarna i båda trappuppgångarna senast dagen före avstängningen.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

Säkerhet

Din lägenhet skall vara utrustad med minst en brandvarnare och helst även en brandsläckare och en brandfilt. Batteriet i brandvarnaren skall kontrolleras minst en gång om året

Nödutgång vid brand är via trapphuset. Hissarna får inte användas!

Meddela gärna någon granne om du ska vara bortrest en längre tid, (=grannsamverkan).

Släpp aldrig in okända personer i Din lägenhet. Styrelsen informerar alltid i förväg om en entreprenör behöver tillträde till lägenheten.

Försäkringar

Du bör ha en egen hemförsäkring som täcker Dina egna inventarier och skador i Din egen lägenhet.

Som bostadsrättsinnehavare har Du ett utökat ansvar för skador på föreningens egendom och andra lägenheter. Tilläggsförsäkring för detta tecknas kollektivt av bostadsrättsföreningen. Självrisken för skador som Du åstadkommer betalar Du själv.

Har Du gjort förändringar lägenheten som inte är fackmässigt gjorda riskerar Du att Din ersättning från försäkringsbolaget reduceras eller avslås.

Nycklar

Lägenhetsnyckeln (märkt L) öppnar dörrar även

- till gatuportar
- till garagevåningarna på plan 1 och 2
- till genomgången mellan Köpmangatan 5 och 7 på plan 1 och 2
- till rum för grovsopor, (via hissen från gatan, "Bridgelokalen")
- till altanen plan 3 i 7:ans uppgång

Källarnyckeln (märkt HU) används i hissen vid transport till källarplan, till tvättstugor och lokalen med lägenhetsförråd.

Våra nycklar tillhör en spärrad serie som hanteras av Telge Lås, Paradisgränd 10, tel 08-550 180 06. Behöver Du extra nycklar, så kontakta dem. De kommer att kontakta någon i styrelsen för att verifiera att Du har rätt att göra ny nyckel.

Vissa av cylinderlåsen börjar bli slitna. Det är möjligt att renovera dem på egen bekostnad. Kontakta Telge Lås även om detta

Porttelefon

Porttelefon innebär att ytterdörrarna är stängda dygnet runt.

Möjligheten för besökare att utnyttja namn för att ringa till en lägenhet fungerar mellan klockan 0700 och 2100.

Besöksmottagaren öppnar porten med telefonen genom att trycka "" eller "5". Det kan vara så hos någon teleoperatör att det är antingen "" eller "5" som gäller. Kontrollera gärna vad det är som gäller för just Dig. Neka tillträde gör Du genom att trycka "#".

Byter Du telefonnummer måste Du anmäla detta till styrelsen då omprogrammering av portkodssystemet görs för hand.

Övrig tid kan besökare nå Dig genom att på panelen slå Ditt telefonnummer (inklusive riktnummer) och avslutar med "OK".

Det går också att öppna dörren med en portkod, som meddelas i särskild ordning och som byts minst en gång varje halvår. Portkoden består av fyra siffror och avslutas med "OK".

Varje lägenhet har fått fyra brickor av olika färg, som gör det möjligt att öppna portarna och dörrarna från garageplanen. Varje bricka är programmerad och har obegränsad giltighetstid. Skulle en bricka komma bort, måste Du snarast anmäla lägenhetsnummer och färg på brickan till någon i styrelsen, så att brickan kan spärras. Ny bricka kommer att kosta Dig 100 kronor.

Porten låses tio sekunder efter det att den går igen. Det är viktigt att vi alla ser till att porten går i lås för att minska städkostnaden och att förhindra att obehöriga kommer in i fastigheten.

Släpp aldrig in någon, som Du inte känner igen, i fastigheten utan hänvisa denne till att själv kontakta besöksmottagaren enligt anvisningarna ovan.

Hissar

Om du skall åka med hissen från ett våningsplan där det finns två tryckknappar "PIL UPP" respektive "PIL NED", tryck då på tryckknappen "UPP" om Du skall åka upp och tryckknappen "NED" om Du skall åka ned. Om du trycker på båda tryckknapparna så kommer båda hissarna fast du bara har behov av den i rätt riktning, då förstör du ett effektivt system och en hiss får gå tom i onödan.

Om du skall åka med hissen från ett våningsplan där det finns en tryckknapp, tryck då på tryckknappen så kommer den hiss som på kortast tid kan vara där.

Om du har behov av "den stora hissen", håll tryckknappen intryckt i mer än 3 sekunder, så kommer den. Observera dock att det blir längre väntetid om "den stora hissen" är upptagen och "den lilla hissen" är ledig.

I några av våra hissdörrar har kommunen installerat automatiska dörröppnare för att underlätta för våra medlemmar med funktionshinder att komma in och ut ur hissarna. Öppnar man med den automatiska dörröppnaren får man inte stänga dörren med handkraft, för då skadas automatiken..

Om Du fastnar i hissen

Håll nödsignalknappen **intryckt i mer än 10 sekunder** då ringer telefonen upp och du får prata med larmcentralen som skickar en jourreparatör, som kommer och släpper ut dig. Är Du utanför hissen och hör att någons sitter fast i denna kontakta någon i styrelsen, som kommer att lösa problemet.

Om hissen inte fungerar

Anmäl detta direkt till någon i styrelsen, som vidtar nödvändiga åtgärder.

Balkonger och altanen på plan 3

Balkonger får inte användas för

- Skakning av mattor, sängkläder, m.m. utanför balkongräcket.
- Grillning av något slag
- Matning av fåglar. Det kan dra till sig skadedjur och orsaka nedskräpning på underliggande lägenheter.
- Rökning på balkongerna bör undvikas. Det är strängt förbjudet att aska och kasta fimpar utanför balkonger och fönster med hänsyn till brandrisken och nersmutsning av altanen.

Blomlådor skall placeras på insidan av balkongräcket.

Parabler får placeras på balkongerna om de i sin helhet placeras innanför balkongräcket, så att de inte skymmer utsikten för någon granne. Du kan få tillstånd att placera den på taket om Du kontaktar styrelsen.

För uppsättande av markiser krävs godkännande av föreningen. Styrelsen förordar blåvita markiser men kan på begäran godta diskreta färger med dragning åt beige.

Altanen är inte vår, men enligt avtal får vi utnyttja den under ansvar.

OBS! Grillning får endast ske för privat bruk!

Bestämmelser för den gemensamma grillen är anslagna i utgången till altanen.

Det finns ingen personal, som städar på altanen. Var och en som utnyttjar altanen skall ta reda på sitt eget skräp. Det är väsentligt att Du gör ren den gemensamma grillen, när Du använt den.

Det finns en piskställning i norra delen som kan användas.

Tvättstugorna

Varje uppgång har en tvättstuga i källaren. Källarnyckeln (märkt HU) passar i dörren. Bokning sker på lista i respektive stuga. Det finns tre tvättpass per dag 0700-1300, 1300-1800 och 1800 till 2400. Boka alltid med det namn som står på Din lägenhetsdörr och ange på vilket telefonnummer som Du kan nås.

Lämna alltid tvättstugan i det skick du vill finna den vid nästa besök.

Detta innebär att Du:

- Torkat av alla maskiner.
- Kontrollerat att det inte finns glömda plagg eller ludd kvar i maskinerna.
- Tagit bort ludd ur torkskåp och tumlare.
- Städat golvet i båda rummen.

Det är självfallet inte tillåtet att gå in i tvättstugan på någon annans bokade tid, ta ut dennes tvätt ur maskinen och börja tvätta sin egen tvätt. Har Du behov av att tvätta på annans tid måste Du självfallet kontakta den som har bokningen och fråga om Du får lov att utnyttja hans/hennes tid.

Tvättkorgarna på hjul skall ovillkorligen vara tillbaka i tvättstugorna senast när tvättiden är slut.

Källarförråd

Källarförråd finns ett till varje lägenhet. Lättast att ta sig dit är via hissarna med hjälp av källarnyckeln (Nyckel märkt HU) eller via trappen vid hissarna i entrén(vit dörr) en trappa ner till höger, där en skyddsrumsdörr är ingången.

Du får där inte förvara sådant som kan sprida dålig lukt eller annan olägenhet för andra i källarförrådet. Du får heller inte placera några föremål i gångarna.

Cyklar, barnvagnar m.m.

Cyklar skall förvaras i cykelrummet i källaren, ingång från gatan (bridgelokalen) eller i lägenheten. Barnvagnar, rullatorer m.m. skall förvaras i lägenheten eller i de avbalkningar som finns på våningsplanen. I entrén eller utanför hissarna får de ej placeras med hänsyn till lagstadgad bredd på utrymningsvägar.

Garage

Garageplats i fastigheten, kan i mån av plats beställas på tfn 0771-96 90 00, Q-Park AB. Det billigaste alternativet är en oreserverad plats på det övre planet.

Det har varit problem med garageporten flera gånger på senare tid. Q-park felanmälan har öppet dygnet runt. Telefonnumret dit är 0771 - 969000. Är porten öppen när den skall vara stängd så ring direkt och påtala detta. Lägg gärna in numret till Q-park på Din mobiltelefon.

Rökning

Rökning är inte tillåten i gemensamma utrymmen som entré, hissar, tvättstuga, garage och källarförråd. Rökning är tillåten på altanen, men fimpar får inte slängas på plattor eller i blomlådorna.

Sophantering

Sophantering är en dryg kostnad för föreningen och därför är det viktigt att den sköts riktigt. Slängs fel sopor på fel ställe får vi betala en merkostnad. Soporna måste hanteras enligt nedan:

I källaren finns kärl för:

- pappersåtervinning
- vitt och färgat glas
- wellpapp och uppskurna eller hopvikta kartonger
- hård och mjukplastföremål i samma kärl och
- metall (t.ex. burkar och foliepapper).

Inga andra slags sopor får placeras i de olika kärlen eller bredvid dessa!

Komposterbart skräp slängs i gröna plastpåsar (finns att hämta i tvättstugorna) som i hopknutet skick kastas i sopnedkastet.

Övrigt hushållsavfall slängs i väl hopknutna vanliga plastpåsar i sopnedkastet.

Det har hänt vid flera tillfällen på sista tiden att sopor fastnat i sopnedkastet. Detta innebär en onödig kostnad för föreningen, dvs för oss själva. Fyll inte avfallspåsarna för mycket för att minska risken för stopp.

Upptäcker Du att det är stopp i sopnedkastet så kontakta någon i styrelsen, som kommer att låta åtgärda problemet

Grovsopor får var och en själv frakta till Returen i Moraberg eller Tvetaberg. För att lämna på Returen måste Du ha ett besökskort. Det beställer Du på telefon 08-550 221 00.

Under inga förhållanden får någon form av sopor placeras i de gemensamma utrymmena.

Detta gäller även förbindelsegångarna på plan 1 och 2 samt utanför källarförråden.

Styrelsen betraktar alla föremål som placerats i strid mot bestämmelserna som värdelöst skräp, som osolidariska medlemmar tycker att deras grannar skall betala bortforslingen av. Detta kommer att innebära ökade kostnader för föreningen.

Städning

Städning av entré, hissar och våningsplan sker centralt. Om du däremot skulle skräpa ner t.ex. vid flytt eller renovering, städar du självklart efter dig.

Husdjur

Du som har husdjur ska övervaka så dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Rastning av djur på altanen är totalt förbjudet eftersom den inte tillhör föreningen.

Skadeinsekter och ohyra

Förekomsten av skadeinsekter eller ohyra skall omedelbart anmälas till styrelsen.

Avlopp

Inom några år är det planerat att byta avlopps- och vattenstammar i huset. Det är därför extra viktigt att inte spola ned föremål som kan förorsaka stopp i toaletten eller annat avlopp. Du kommer själv att få betala rensningen av avloppet om Du åstadkommer ett sådant stopp.

Gästlägenhet

I fastigheten finns en möblerad övernattningslägenhet, som våra bostadsrättsinnehavare och hyresgäster kan hyra för tillfälliga gäster.

Lägenheten finns på plan 9, Köpmangatan 7. Den är avsedd för två personer.

Lägenheten som får bokas högst en vecka i sänder bokas hos Boel Strömwall, Köpmangatan 7, plan 8, telefon 08-550 176 50. Är lägenheten inte bokad av någon annan kan Din bokning förlängas.

Nycklar hämtas hos Boel efter klockan 12.00 inflyttningsdagen och lämnas åter där senast klockan 12.00 den dagen lägenheten lämnas.

Lägenheten kostar 200 kr/dygn. Betalning sker kontant till Boel senast avflyttningsdagen. Sänglinne och handdukar ingår inte i hyran.

Du som lånar gästlägenheten är ansvarig för att denna städas och lämnas i samma skick, som den var när gästerna kom. Ej städad lägenhet innebär att den felande enligt styrelsens beslut kan avstängas från ytterligare uthyrning.

OBS! Gästlägenheten får inte utnyttjas, som "festlokal"!

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver alltid styrelsens samtycke enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen 7.kap 10§. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet till begäran, vem som ska hyra bostadsrätten, kontaktuppgifter till denne och vilken tid uthyrningen skall ske. Bostadsrättsinnehavaren är under uthyrningstiden ansvarig för medlemsavgiften.

Hyr Du ut Din bostadsrätt i andra hand utan styrelsens godkännande är nyttjanderätten till bostadsrätten förverkad och styrelsen är berättigad att säga upp Dig till avflyttning. (Bostadsrättslagen 7 kap 18 §.)

Andrahandshyresgäst har inte rätt att hyra ut bostadsrätten i tredje hand utan såväl styrelsens som 1.handsinnehavarens skriftliga godkännande.

Åtgärder vid flyttning

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Av föreningens stadgar framgår vad som krävs för att få medlemskap

Styrelsen kommer inte att godkänna juridiska personer som medlemmar. Detta innebär att Du inte kan sälja Din bostadsrätt till en juridisk person.

Fastställande

Detta dokument har beslutats av styrelsen den 18 mars 2015



Arne Norman
Ordförande