Bostadsrättsföreningen Tellus 6 i Södertälje

Köpmangatan 5 - 7, 151 71 Södertälje

Organisationsnummer:769618–9310

Hemsida: https://tellus6.bostadsratterna.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 SFS 2014:334) och föreningens stadgar.

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

Läs dem – följ dem - spara dem

Innehåll

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

Bilaga

Trivselregler fastställda av föreningsstämma 2011-10-25

https://tellus6.bostadsratterna.se/trivselregler

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 uppgifter på hemsidan, https://tellus6.bostadsratterna.se/styrelsen

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. År 2013 såldes affärsdelen och våning 1 - 3 samt altanen, till Södertälje Tellus 4 AB, som ägs av Hemfosa och Skanska. År 2018 övertog Nyfosa denna del utav fastigheten och numera sedan årsskiftet 2025/2026 ägs den av Storsala Tellus AB.

Bostadsrättsföreningen övertog våning 4 - 10 den 15 december 2009, inalles 63 lägenheter och 2 lokaler. Föreningen disponerar även lägenhetsförråd och tvättstugor på det övre källarplanet samt grovsoprum och cykelförråd på det nedre källarplanet.

Vissa faciliteter som avloppssystem, hissar m.m. ägs gemensamt med Storsala Tellus AB och bostadsrättsföreningen i s.k. gemensamhetsanläggningar.

Idag finns det 69 st bostadsrättslägenheter i föreningen samt en hyresrätt. Sammanlagd lägenhetsyta uppgår till 5 218 km².

Styrelsens uppgift

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 och reviderats vid föreningsstämma 2026-04- 27.

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 och ventilation
- Städning, underhåll och reparationer av de gemensamma utrymmena
- TV-avgift för Tele 2 basutbud och bredband 250/50
- Kollektivt bostadsrättstillägg.

Det är mycket 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 är berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning.

Föreningen använder Bostadsförvaltning Sverige som administrativ konsult och vi följer deras något mjukare regler enligt följande:

1. En vecka efter obetald månadsavgift skickas en påminnelse. Påminnelseavgift 60:- debiteras på kommande avi.

2. Om avgiften fortfarande är obetald ca. 20 dagar efter förfallodatum skickas ett kravbrev med information om att fordran kommer att överlämnas till Kronofogden om inte betalning sker omgående. Kravavgift 180:- debiteras på kommande avi.

3. Vid fortsatt utebliven betalning tillämpas Bostadsrättslagen vilket kan innebära uppsägning och tvångsförsäljning av bostadsrätten

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. Bostadrättshavaren 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, dra nya rör i kök och badrum eller göra ändringar i ventilationssystemet. 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.

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.

Om du hyr ut din lägenhet i andrahand är det bra att prata med det försäkringsbolag du tecknat din hemförsäkring hos för att kontrollera att försäkringen du har i nuläget täcker detta.

Nycklar

Nycklar till fastigheten är spärrade och tillhör en serie som hanteras av Telge Lås, Paradisgränd 10 Södertälje, tfn 08-550 180 06. Vid behov av extra nycklar, kontakta någon i styrelsen som meddelar Telge lås att du har rätt att göra en ny nyckel. Du betalar själv för nya nycklar och priset följer ordinarie prislista hos Telge Lås.

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

Lägenhetsnyckel Märkt med **L**

Är unik för din lägenhet men öppnar även dörrar till:

1. gatuportar
2. garagevåningarna plan 1 och 2
3. genomgången mellan Köpmangatan 5 och 7 på plan 1 och 2
4. rum för grovsopor, (via hissen från Köpmangatan, ”Bridgelokalen”)
5. altanen plan 3 på Köpmangatan 7

OBS! Om L-märkning saknas på din lägenhetsnyckel behöver du en extranyckel för att öppna dörrarna enligt numreringen1 – 5 ovan. Denna nyckel är märkt **PK**. Kontakta styrelsen för extranyckel..

Källarnyckel/hissnyckel Märkt med **HU**.

Används i hissen vid transport till källarplan med tvättstugor och lägenhetsförråd. Samma nyckel fungerar i hissarna på Köpmangatan 5 och 7.

Som lägenhetsinnehavare är du ansvarig för de nycklar och låscylinder som tillhör lägenheten. Styrelsen har inga nycklar till de enskilda lägenheterna.

Passersystem

Samtliga entréer till fastigheten är låsta dygnet runt.

Inpassering för <u>boende</u> kan ske med

1. Lägenhetsnyckel märk L / Nyckel märkt PK

Öppnar dörrar till:
Gatuportar / Garagevåningarna plan 1 och 2 / Genomgången mellan Köpmangatan 5 och 7 på plan 1 och 2 / Rum för grovsopor, (via hissen från Köpmangatan, ”Bridgelokalen”) och Altanen plan 3 på Köpmangatan 7. Se även under rubriken Nycklar.

2. Passerbricka/tagg

Varje lägenhet har en eller flera brickor registrerade och programmerade med ett unikt nummer och obegränsad giltighetstid i vårt digitala system. Om en bricka kommer bort eller slutar fungera måste detta snarast anmälas till styrelsen så att brickan kan spärras.

Ny bricka erhålls till en kostnad av 100 kronor.

3. Portkod

Koden består av fyra siffror och avslutas med ”OK”. Koden byts en gång per år och meddelas i Hej alla grannar.

Inpassering för <u>besökare</u> kan ske med

1. Porttelefon (Köpmangatan)

Porttelefon fungerar mellan klockan 07:00 och 23:00

- Besökaren söker upp den boendes namn på displayen. Porttelefonen ringer upp det/de telefonnummer som är programmerat i systemet.
- Du svarar som ett vanligt telefonsamtal. För att låsa upp porten trycker du på en specifik knapp (vanligtvis siffran 5 eller * (stjärna). Vill du inte öppna lägger du på luren.

Mellan klockan 23:00 och 07:00 kan besökande, direkt på panelen, slå ditt telefonnumm er, inklusive riktnummer följt av ”OK”. Upplåsning av porten sker med siffran 5 eller * på din telefon.
OBS! Byte/tillägg av telefonnummer måste anmälas till styrelsen då programmering av systemet görs för hand.

2. Portkod

Av säkerhetsskäl vill vi att besökare i första hand använder porttelefonen för att bli insläppta i fastigheten. Lämna alltså inte ut portkoden till okända, t ex bud eller hantverkare, utan be dem kontakta dig via porttelefonen för att bli insläppta.

Inpassering för <u>blåljuspersonal</u>

Vi är anslutna till Blåljuskod i samverkan vilket innebär att blåljuspersonal vid akut behov, när som helst under dygnet, kan ringa polisens ledningscentral för att få tillgång till en kod som öppnar porten.

Automatiska dörröppnare finns innanför entrédörrarna på Köpmangatan. De är i första hand till för personer med nedsatt rörelseförmåga eller funktionsnedsättning men även för att underlätta för alla boende och besökare som har svårt med tunga dörrar.

Använder du dörröppnaren är du ***skyldig*** att se till att porten går igen efter dig så att obehöriga personer inte kan komma in. Porten låses 10 sekunder efter att den går igen.

Släpp aldrig in någon i fastigheten, som du inte känner igen, 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.

<u>Om du fastnar i hissen</u>
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.

Paraboler 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 bokningstavla med låscylinder. Det finns tre tvättpass per dag 07:00 - 13:00, 13:00 - 18:00 och 18:00 till 23:59.

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 (nyckeln 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, rullatorer

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

Garage

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

Det har varit problem med garageporten flera gånger på senare tid. Aimo Park felanmälan har öppet dygnet runt. Telefonnumret dit är 0771 – 96 90 01. Är porten öppen när den skall vara stängd så ring direkt och påtala detta. Lägg gärna in numret till Aimo Park på din mobiltelefon.

Rökning

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

Sophantering

Sophanteringen 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)
- batteriholk för använda småbatterier

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

Komposterbart skräp slängs i bruna papperspåsar (finns att hämta i tvättstugorna) som i tillslutet skick kastas i sopnedkastet. Sopnedkastet på Köpmangatan 5 är avstängt men det på Köpmangatan 7 går att använda för alla medlemmar.

Övrigt hushållsavfall slängs i väl hopknutna vanliga plastpåsar i sopnedkastet.

Det har hänt vid flera tillfällen 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 eller en ID-handling. Besökskort 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

Det är viktigt att inte spola ned föremål som kan förorsaka stopp i toaletten eller annat avlopp. Spola endast ned toalettpapper och sådant som kommer ifrån kroppen. Du kommer själv att få betala rensningen av avloppet om du åstadkommer ett stopp som beror på annat än detta.

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 (blankett finns). 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 §.)

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 och reviderades av styrelsen senast den 1 juli 2026.

Birgitta Kiviniemi Wallersten
Ordförande