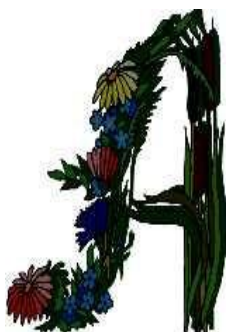




Välkommen till **BRF TURKOSEN**



ABC-häftet ska finnas tillgängligt vid lägenhetsförsäljning



Vi hälsar dig välkommen och hoppas att du kommer att trivas i föreningen och i din nya lägenhet.

Brf Turkosen med adress Ormingeringen 44A – 61D har 258 lägenheter i 17 hus med 50 trapphus. Byggnaderna uppfördes 1969–1970 och i början på 1990-talet gjordes stambyten, en renovering av bl.a. bad- och duschrum, och en uppfräschning av grönområdena.

I byggnaden Ormingeringen 54 A och B finns tvättstugor, bastu och fritidslokal. I fristående byggnader finns källsorteringsrum, grovsoprum och mopedförråd. Inhägnade parkeringsplatser och gästparkering finns på två olika platser.

Att köpa en bostadsrätt innebär inte att du köper en lägenhet, men väl nyttjanderätten till en viss lägenhet. I praktiken betyder det att du själv, med vissa undantag, har ansvar för denna lägenhets inre underhåll och skötsel. Som medlemmar i föreningen har vi alla ett gemensamt ansvar för våra byggnader, för de allmänna utrymmen och utemiljön.

Turkosens verksamhet leds av en styrelse valda av föreningsstämman. En styrelseförteckning finns uppsatt i varje trapphus. Föreningens stadgar finns på www.brfturkosen.se under förening/stadgar.

Varje gård har en gårdsvärd som ställer upp ideellt för föreningen. En ansvarig person sköter bokning av fritidslokalen och vår förvaltning sköter uthyrningen av parkeringsplatser och har hand om nycklar, magnetlås och extra källarförråd.

På nästa sida börjar Turkosens ABC, viktig och nyttig information om föreningen. Turkosens ABC finns även på www.brfturkosen.se.

Vi hoppas att du kommer att trivas i vår förening!

Styrelsen
Maj 2025

Innehåll

A Adresser och öppethållande	4	Karta	10
Andrahandsuthyrning	4	Källarförråd	10
Anslagstavlor	4	Källsortering	11
Ansvariga	4	L Lås och nycklar	11
Arbetsgrupper, arbetsuppgifter	4	M Mailadress	11
B Badbassänger	5	Mopeder	11
Badrum	5	Månadsavgift	12
Balkonger	5	Ombyggnad av Lägenhet	12
Bastu	5	P Parkering	12
Borra i ytterväggar eller pelare	5	Pantförskrivning	12
Boulebana och utomhusgrill	5	Postfack	13
Cyklar	5	R Rökning	13
D Disk- och tvättmaskiner	6	S Snöskottning	13
E Elektricitet	6	Sopor	13
F Felanmälning	6	Stadgar	13
Fasad	7	Städning	13
Flaggstång	7	Säkerhetsdörrar	13
Fläktar	7	T Trapphus	14
Fordon	7	Tvättstugor	14
Fritidsaktiviteter	7	U Upphittade eller borttappade ägodelar	14
Fritidslokal	7	Utemiljön	14
Förslagslåda/Postlåda	8	Uteplatser	15
Försäkringar för bostad	8	V Vem ska underhålla bostadsrätten?	15
Försäljning av lägenhet	8	Vägbommar	15
G Grannsamverkan	8	Värme och ventilation	15
Grovsopor	8	Y Ytterdörr	15
Grillning	8	Å Årsstämma	16
Gårdsvårdar	9	Ö Överlåtelse av bostadsrätt	16
H Hemsida	9		
Husdjur	9		
Hänsyn	9		
I Inbrott och skadegörelse	9		
Informationsblad	9		
J Jourtjänst	10		
K Kabel-TV och bredband	10		

A Adresser och öppethållande

Vår förvaltning sköts av:

AFF, Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka AB Utövägen 29

132 30 SALTSJÖ-BOO

Telefon 08-715 13 00 www.affinacka.se

Expeditionstider mån-fre 7.30-11.00

Övriga tider är expeditionen stängd och telefonen kopplad till en telefonsvarare. Lämna uppgift om namn, adress, telefon vid dagtid och ditt ärende så tar AFF kontakt med dig.

Jourtelefon, 08-657 77 22, **endast i akuta nödsituationer**, vid risk för hälsa och egendom. Se AFF:s webbsida: www.affinacka.se.

Styrelsemedlemmars, olika funktionärers och gårdsvärdars kontaktuppgifter finns uppsatta i varje port och på www.brfturkosen.se.

Andrahandsuthyrning

Om du av någon anledning inte själv skall bo i din lägenhet utan vill hyra ut i andra hand, fordras tillstånd av styrelsen. Föreningen följer Hyresnämndens rekommendationer. Om du hyr ut i andra hand utan tillstånd kan du förlora nyttjanderätten till din bostadsrätt. Vänd dig till HSB för att få blankett för ansökan om andrahandsuthyrning.

HSB Stockholm servicecenter.stockholm@hsb.se Box 1385 171 27 Solna,

Direkttelefon: 010-442 11 00

Styrelsen har beslutat att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning. Kostnaden per år blir 10 % av ett prisbasbelopp. Eftersom uthyrning under längre tid än ett år inte godkänns, blir det fråga om en engångsavgift.

Anslagstavlor

Anslagstavlorna i trapphusen är endast avsedd för information rörande föreningen och dess medlemmar. Hjälp till med att ta bort reklamappar och anslag från olika affärsverksamheter så snart de dyker upp.

Ansvariga

De ansvariga över olika områden inom föreningen hittar du på www.brftturkosen.se eller på anslagstavlan i trapphuset.

Arbetsgrupper, arbetsuppgifter

Styrelsen har många skilda arbetsuppgifter. Arbetet med ekonomin är synnerligen viktigt och en styrelsemedlem har det som sin huvuduppgift. En fastighetsgrupp genomför den årliga besiktningen av fastigheterna och ser till att underhållsplanen följs och revideras allteftersom. En utemiljögrupp ansvarar för markskötsel, föreningens arbetsdagar höst och vår och för in- och utlämning av cyklar i cykelförrådet.

Om du har specialkunskaper/intresse inom ekonomi, fastighet, miljöarbete, fritidsverksamhet eller annat, som kan vara intressant för föreningen, är styrelsen tacksam för din hjälp. Kontakta I så fall någon i styrelsen eller ansvariga i valberedningen.

B

Badbassänger

Endast små barnbassänger tillåts inom området och måste tömmas nattetid.

En vattenfylld barnpool får alltså inte stå obevakad under dagen eller natten och ska alltid plockas undan vid dagens slut.

Badrum

Fler och fler råkar ut för att kaklet i dusch och badrum släpper. Ibland kan det synas genom att kaklet buktar ut. Det kan också uppfattas som bom eller tomt ljud när man knackar på det. Om dessa fel orsakar fuktskador på väggar och golv är det den boende som är ansvarig och får stå för alla kostnader för renovering. Därför är det angeläget att kakelsläpp åtgärdas så fort de upptäcks. Det är inte tillåtet att flytta på golvbrunn vid renovering. All renovering måste först anmälas till vår förvaltare före godkännande.

Balkonger

De som bor i övervåning och vill ha balkonglådor skall, för säkerhets skull, hänga dem på insidan. Det är inte tillåtet att bygga/måla om balkongernas utsidor, tak eller pelare. Det är inte heller tillåtet att borra i fasad, pelare eller balkongplattor eller sätta upp skruvar, krokar och dyl då detta förstör betong och armeringsjärn. För att glasa in balkongerna krävs byggnadslov från kommunen samt styrelsen.

Visa hänsyn till grannarna t.ex. genom att inte skaka mattor på balkongen. Om du grillar på balkongen kan det också uppfattas obehagligt för grannarna. (endast elgrill är tillåten) För att öppna upp balkongen måste vår förvaltare AFF kontaktas. Endast de får anlitas för att öppna upp. Det är absolut förbjudet att såga/öppna upp balkongen själv.

Inglasning av balkong

Boende som önskar glasa in balkongen själva får söka bygglov med tillhörande kostnader. Det går bra att ansöka gemensamt med andra boende i föreningen om flera önskar glasa in. Kontakta kommunen för information om vad som krävs. Kontakta AFF för att skriva på ett avtal om eventuell borttagning vid exempelvis renovering av balkonger. Viktigt är att utförandet görs enligt de redan befintliga inglasningar som finns i föreningen. Annan lösning tillåts inte. Kontakt till entreprenör får ni av AFF.

Bastu

I tvättstugan Ormingeringen 54A finns en bastu. Lägenhetsinnehavare, som vill använda bastun betalar 300 kr/år i avgift som debiteras via HSB. Meddela vår förvaltare AFF vid intresse. Bokning sker via vårt bokningssystem vid tvättstugan. Högst fyra timmar får bokas på en gång. Var och en städar förstär efter sig och tar ut sopor. Rökning är inte tillåten! Lägenhetsinnehavaren är själv ansvarig för eventuella skador som inträffar under vistelse i bastun. Ungdomar under 18 år får inte ensamma vistas i bastun.

Borra i ytterväggar eller pelare

Det är inte tillåtet att borra i husfasaderna, pelarna eller i balkongernas undersidor för att sätta upp något. Parabolantennar får endast monteras på stativ innanför balkongräckena. Kontakta AFF om du tänker montera en parabolantenn.

Boulebana och utomhusgrill

På gräsmattan bakom grovsophuset finns en boulebana och ett lusthus med grill. Dessutom finns fler grillar på andra platser inom området och ett lusthus på nedre, bakom 56:an. Ett trevligt ställe att träffa grannar och umgås.

C Cyklar

På brandförsvarets begäran är det inte tillåtet att förvara cyklar i trapphusen, eftersom det hindrar vid ev. utryckning från ambulans och brandkår. Även vid enklare sjuktransporter är cyklar och annat i trappuppgångarna i vägen.

Vintertid kan cyklar förvaras inlåsta i föreningens cykelförråd i källaren vid 60A. Meddelande om tider för in- och utlämning sätts upp på anslagstavlor höst och vår.

D Disk- och tvättmaskiner

Disk- och tvättmaskiner ingår inte i lägenheternas grundutrustning. Det är tillåtet att installera maskiner, men följande måste beaktas:

Enligt försäkringsbolagens statistik är disk- och tvättmaskiner den största orsaken till vattenskador i svenska hem. Försäkringsbolagen ställer därför numera större krav på hur maskinerna installeras och visar det sig att en skada har uppstått pga. felaktig installation, kommer lägenhetsinnehavaren själv att stå för hela kostnaden. Se alltså till att maskinerna är installerade på ett fackmannamässigt sätt. Kontrollera regelbundet slangar och slangkopplingar. Byt ut gamla slangar innan de hunnit springa läck. Vid nyinstallation kan AFF anvisa behörig installatör.

Observera att föreningen ställer krav på:

Underlägg av plast eller plåt under diskmaskinen samt under kyl och frys.

Att vattenanslutningarna förses med lättåtkomliga avstängningskranar som vid diskmaskinen ska placeras ovanför diskbänk, och som ska användas efter varje diskning resp. tvättning.

Det är inte tillåtet:

Att ansluta en tvätt- eller diskmaskin till badkarskran, tvättställskran eller kran till diskho.

Att ansluta tvätt- eller diskmaskin till varmvattnet är inte tillåtet. Endast enkel kallvattenkran får användas. Orsaken är att om maskinen ansluts till en blandare, kommer kallvatten att strömma in i varmvattensystemet och orsaka problem för grannarna.

E Elektricitet

Varje lägenhet har en egen mätare och ett säkringsskåp. Gårdsvärden har nyckel till skåpet i trapphuset och hjälper till med avläsning av elmätare eller byte av huvudsäkring.

Brf Turkosen har ett avtal med Boo Energi.

Du som bor i Turkosen och inte själv tecknat något eget el-avtal får automatiskt samma villkor som föreningen. Vill du inte omfattas av föreningens avtalsvillkor måste du själv ta kontakt med Boo Energi och aktuell elleverantör.

F Felanmälan

Om du upptäcker skador av olika slag på fastighetens utsida eller i gemensamma utrymmen som t.ex. trasiga lampor, läckage och kärva lås m.m. ska felen anmälas till AFF på 08-715 13 00, eller www.affinacka.se. Mejl: info@affinacka.se

Vid allvarliga tillbud, t.ex. vid akutvattenläckage, och AFF är stängt, så ringer du Jourtelefonen. (Se anslag i trapphallen.)

Tillkallande av jourmontör vid icke akuta fall debiteras bostadsrättshavaren

Fasaden

Det är inte tillåtet att borra i fasad, pelare eller balkongplattor eller sätta upp skruvar, krokar och dylikt då detta förstör betong och armeringsjärn.

Flaggstång

I parken vid boulebanan finns en flaggstång. Utöver officiella flaggdagar kan flaggan hissas vid viktiga bemärkelsedagar. Ta då kontakt med flaggansvarig, kontaktuppgifter finns i porten.

Fläktar

Kolfilterfläkt får, efter kontakt med AFF, installeras i köket. Vill du ha någon annan anordning, t.ex. spiskåpa med spjäll, måste du kontakta AFF för information om vilka utföranden som är godkända. Spiskåpa ska vara försedd med timer. AFF ska också justera och besiktiga den färdiga installationen.

Fordon

Bilkörning och parkering är inte tillåten på gårdarna. Undantag är för lastning och lossning av tyngre gods och transporter av funktionsnedsatta.

Fritidsaktiviteter

Höst och vår arrangeras arbetsdagar.

Vi städar allmänna marker och utrymmen, planterar, grillar korv och dricker kaffe tillsammans.

Boulebanan är givetvis fri att använda när som helst liksom lusthusen och utegrillarna. Titta efter meddelanden om andra aktiviteter på trapphusets anslagstavla! Styrelsen vill också gärna ha förslag till gemensamma aktiviteter, studiecirklar, o.dyl.

Fritidslokal

Barn och ungdomar som vill spela pingis får göra det utan avgift.

Föreningen ordnar också olika aktiviteter i lokalen och har sina möten där.

Lokalen kan också hyras för barnkalas, fester, studiecirkelverksamhet m.m. Efter 23.00 får man ej störa de närboende genom att vistas utanför. 01.00 ska lokalen vara stängd.

Bokning och uthyrning av lokalen sköts av lokalvärden, kontaktuppgifter finns i porten. När nyckeln hämtas betalas en avgift på 800 kr varav depositionsavgift är 500 kronor, för barnkalas som arr under dagen är hyran 150 kr med en dep på 500 kr. Under förutsättning att lokalen är oskadad och välstädd återlämnas depositionsavgiften.

Har närboende blivit störda av hög ljudnivå, om lokalen lämnas utan fullgod städning eller har skadats, återbetalas inte depositionsavgiften. Kostnader vid skador debiteras lägenhetsinnehavaren.

Högst 40 personer får vistas i lokalen samtidigt.

Vid uthyrning för barn- eller ungdomsfest står lägenhetsinnehavaren ansvarig och måste skriva på kontraktet samt även närvara vid festen. Rökning är inte tillåten i lokalen! Möjlighet finns att disponera lokalen utan kostnad vardagar före 16.00 för mindre sammankomster.

Förslagslåda/Postlåda

Vid tvättstugan, Ormingeren 54A, finns en förslagslåda/postlåda för föreningen uppsatt alternativt mejla till info@brfturkosen.se. Lämna gärna ett meddelande med idéer, önskemål, synpunkter. Skriv alltid vem du är ifall styrelsen behöver mer information.

Försäkring, Tilläggsförsäkring

Tilläggsförsäkring för bostaden ingår i månadsavgiften. Vi har valt att inkludera ett kollektiv bostadsrättstillägg i vår aktuella fastighetsförsäkring för 2025. Föreningens försäkring är tecknad i Folksam med nummer 487246. Kommande års avtal publiceras på www.brfturkosen.se, så snart vi vet vad som gäller för att den uppdateras i vår ABC.

Försäljning av lägenhet

Se Överlåtelse av bostadsrätt.

G

Grannsamverkan

Föreningen är med i organisationen Grannsamverkan, som arbetar med ökad trygghet genom samverkan.

Samverkan är en metod i organiserad form mellan grannar för att minska det som numera kallas mängdbrotten. Inbrott i bostäder, bilar, förråd och andra utrymmen liksom skadegörelse är exempel på sådan brottslighet. Grannsamverkan har också betydelse för tryggheten i ett bostadsområde.

Mer om denna organisation finns på www.grannsamverkan.se samt på föreningens webbsida www.brfturkosen.se.

Grillning:

Grilla gärna men inte på balkongen eller nära husen då det rycker in hos grannarna genom ventilationen. Endast elgrill får användas på eller nära balkongen. Ställ grillen en bit ut från husväggen när du ska grilla. Glöm inte att sen ställa undan den för kvällen.

Kolrester lämnas vid vår trädgårdskompost s.k. "hundgården" som finns nedanför Ormingeringen 53.

Grovsopor

I grovsopshuset finns kärl för el-artiklar och sådant som inte kan källsorteras.

Öppettider finns på anslag på grovsopsdörren.

Observera att vi endast kan ta emot material som ryms i kärlen. Större möbler, byggmaterial, spis, kyl/frys, torkskåp, torktumlare, tvätt- och diskmaskin ska lämnas av den boende direkt till kommunens återvinningscentraler: Alla textilier slängs nu i vår nya låda utanför grovsopshuset.

- Boo Återvinningscentral, Boovägen 30
- Österviks Återvinningscentral, Saltsjöbadsvägen

Vill du veta mer om återvinningscentralerna och dess öppettider, så gå in på www.nacka.se under Nacka vatten och avfall.

Gårdsvårdar

Varje gård har en gårdsvård som arbetar ideellt för föreningen. Gårdsvärden kan hjälpa nyinflyttade med information om föreningen, samordna idéer och önskningar från de boende på gården och vidarebefordra dem till styrelsen. 2 ggr per år har gårdsvårdar möten med representanter från styrelsen.

H

Hemsida

Föreningen har en egen webbsida www.brfturkosen.se. Där finns både aktuell och historisk information.

Husdjur

Hundar ska, enligt gällande regler och förordningar, hållas under uppsikt. Både hundar och katter måste skötas och passas så att de inte stör eller skrämmer människor och andra djur, eller förorenar trapphus, planteringar och sandlådor. Inga husdjur får tas in i tvättstugor, bastu eller fritidslokal.

Hänsyn

Vi bor gemensamt och måste ta rimlig hänsyn till varandra. Vissa ljud färdas lätt genom väggar och tak och vi har alla olika tider för arbete och fritid. Klockan 22.00 på vardagskvällen och 23.00 på helgen ska man kunna gå och lägga sig ostörd och man ska inte heller behöva väckas alltför tidigt.

Ska du ha fest hemma kan det vara lämpligt att informera grannarna på din gård.

I

Inbrott och skadegörelse

För att skydda dig själv och föreningen mot brott av olika slag kan du tänka på följande:

- Ha alltid ytterdörren låst, även när du är hemma.
- Tala om för en granne när du reser bort.
- Kontrollera alltid att tvättstugs- och källardörrar går i lås när du går därifrån.
- Rapportera till AFF om du ser skador eller åverkan på byggnader, källarförråd, osv.
- Ställ om eller begär lagring av posten eller be en granne ta hand om den om du skall vara borta länge.

Informationsblad

Turkosenbladet utkommer 2–3 gånger per år och innehåller bl.a. information från styrelsen om vad som händer i föreningen. Den skall också vara ett forum för diskussion där medlemmarna kan ställa frågor och uttrycka egna åsikter. Lämna ditt bidrag i Förslagslåda eller tala med någon i styrelsen.

J

Jourttjänst

Jourhjälp (08-657 77 22) får endast användas i situationer då det gäller allvarigare problem, som kan orsaka skada på personer eller fastigheten. Missbruk av detta debiteras den boende vid ej giltigt jourärende.

Mer om jourhjälp – www.affinacka.se

K

Kabel-TV och bredband

Vi har gruppanslutningsavtal med Telenor gällande Bredband 500 och kabel-TV Bas Plus inklusive Telenor Stream som gäller från 1 april 2025. I avtalet ingår lån av wifi6-router och TV hubb. För att uppnå maximal hastighet måste Ni beställa en ny router och TV-hubb. Har du redan bredband eller kabel-TV hos Telenor överförs tjänsterna automatiskt till gruppanslutningsavtalet. De kanaler som kan väljas framgår av det brev som du har fått, eller på Telenors hemsida. Bytet kan göras under ”mina sidor” på Telenors hemsida med de inloggningsuppgifter som står i utskicket som du har fått. Du kan alternativt ringa kundtjänst på telefon 020 222 222. Bytet sker oftast omedelbart.

För bredband ingår en router. Vid flytt kan ni kontakta Telenor för att beställa returembalage för er router och digitalboxen. Nya ägare av lägenheten måste då beställa en ny i sitt namn. Men det lättaste är att ni överlåter bredband och TV tjänster till den nya ägaren. Gå då in på <https://telenor.se/support/priser-villkor-och-blanketter/fast-bredband-tv-telefoni/overlatelse2/overlata-tv--eller-bredbands-abonnemang/>.

(länk finns på www.brfturkosen.se under TV-bredband)

Om du vill överlåta ditt abonnemang eller ta över någon annans abonnemang, behöver ni fylla i en överlåtelseblankett och mejla den till Telenor genom att använda deras mejlformulär. Du kan också skicka den via post till Telenor, FE 110, 106 56 Stockholm. Märk kuvertet med "överlåtelse". Glöm inte att blanketten ska undertecknas av er båda.

I bredbandsavtalet ingår utan kostnad även IP-telefoni. Man betalar endast samtalskostnaden. Kontakta Telenor för anslutning av telefoni.

Om du utöver grundutbudet önskar någon extrakanal eller ett extra kanalpaket, så får du själv betala för det. Samma om du önskar ett andrakort som speglar förstakortets utbud.

Alla ska utan kostnad, ha eller ha fått en inspelningsbar HD-box och de som har två kort ska också ha en fungerande box för det andra kortet.

Anslutningen till bredbandet sker via LAN-uttaget vid ytterdörren.

Kostnaden för avtalet med Telenor belastas på räkningen för månadsavgiften från HSB.

Källarförråd

Källargångarna skall vara tomma. Du får absolut inte ställa möbler, lådor, sopsäckar, brädor eller annat i gångarna. Förråden är märkta med lägenhetens nummer. Om ditt förråd inte är märkt eller är felmärkt, ta kontakt med förvaltaren.

Brand- och explosionsfarligt gods får inte förvaras i källaren.

Det finns också några extra källarförråd att hyra. Kontakta vår förvaltare AFF.

Källsortering

I källsorteringsshusen finns kärl för:

- Förpackningar av papper, glas, plast och metall. Tänk på att sorteringen gäller förpackningar och inte material.
- Tidningar, broschyrer, skrivpapper
- Batterier, lågenergilampor, glödlampor och lysrör
- Matavfall
- Restavfall är sopor som inte går att sortera och som inte är grovsopor
- Alla textilier slängs nu i vår nya låda utanför grovsopshuset.

Det är viktigt att du sorterar rätt för annars fungerar inte tömningarna, vilket leder till ökade kostnader och som i sin tur leder till högre avgift för oss alla.

Miljöfarligt avfall kan lämnas vid återvinningsstationerna. Begagnade användbara kläder och andra saker kan skänkas till Emmaus, Myrorna eller liknande organisation.

L Lås och nycklar

Stäng och lås alltid när du varit i tvättstuga, källare, källsorteringsrum, mopedförråd och på de låsta parkeringarna. Var försiktig med garagegrindarnas lås, man måste låsa dem ordentligt. Om man försöker ”slå” igen låset går det sönder och bilarna står helt oskyddade. Lämna inte heller olåst någonstans om du bara ”går ifrån” en liten stund – under den stunden hinner mycket hända. Nycklar kvitteras ut hos förvaltningen.

M Mailadress

Du kan mejla till alla i styrelsen. Mailadresserna hittar du på www.brfturkosen.se eller på listan i porten. Gemensam adress är info@brfturkosen.se

Mopeder

Mopeder är förbjudna att framföras på gårdar och gångvägar inom föreningen (samma regel gäller för hela Orminge). Moped kan ledas in på gården för tillfällig parkering.

Månadsavgift

Månadsavgiften bestäms av styrelsen och skall täcka alla våra gemensamma kostnader. Förutom kostnader för underhåll av fastigheten, byggnader och mark, skall kostnad för räntor och amorteringar, skatter, gemensamma kostnader för el, vatten och värme, avfallshantering, förvaltning med mera täckas av avgiften.

Avsättningar görs också till t.ex. fonden för det yttre underhållet så att större investeringskostnader fördelas över tiden.

Månadsavgiften skall vara betald senast sista vardagen i månaden före den månad som avgiften avser. Om betalningarna missköts kan du förlora nyttjanderätten till din bostadsrätt.

O

Ombyggnad av Lägenhet

Vi har tyvärr i efterhand fått konstatera att föreningens regler inte alltid följs i samband med ombyggnader i lägenheter. Framför allt vid ombyggnad av kök och våtrum.

Det medför i vissa fall att ombyggnaden inte godkänns, vilket innebär att kostnader för att rätta till felaktigheter drabbar den boende.

Därför ställer styrelsen krav på att all ombyggnad i lägenhet ska anmälas till AFF innan arbetet påbörjas

P

Parkering

Inhägnade parkeringsplatser för personbilar finns att hyra för de boende vara några för el-laddning. På parkeringsplatserna får endast kördugliga fordon placeras, dvs. inga bildäck, bensindunkar, bildelar, m.m. Separat hyresavtal med regler tecknas med alla som hyr plats. För förfrågan om plats och kontrakt kontakta AFF.

Motorfordonstrafik (bil, moped etc.) är inte tillåten på gårdarna, förutom vid i- och urlastning. Glöm inte att stänga av motorn under lastning och, naturligtvis, parkera aldrig bilen på gården.

Avgiftsbelagd gästparkering finns utanför inhägnaderna och sköts av ett parkeringsbolag som också patrullerar föreningens hela område.

Den som hyr en bil eller har gäster med bil ett par dagar kan hyra ”korttidsplats”.

Uthyrningen sköts av AFF.

OBS! För parkering på våra gästparkeringar krävs att p-tillståndet placeras i framrutan tillsammans med parkeringsbiljett. Till varje lägenhet har 2 stycken tillstånd delats ut. Om man vid tillfälle behöver flera tillstånd, kan man låna av grannen eller kontakta AFF.

Pantförskrivning

Sköts via: HSB Stockholm
Box1385
171 21 Solna

Vid pantsättning

Be din bank sända dina handlingar till HSB och inte till styrelsen och föreningens brevlåda. Handläggningstiden blir annars onödigt lång och viktiga papper riskerar bli försenade eller komma bort

Postfack

I varje trappuppgång finns postfacken. Längst ner finns ett större postfack, dit lite större post/paket levereras. Om ett sådant paket kommit får du en nyckel i ditt postfack, så du kan öppna paketfacket. Den nyckeln läggs sedan tillbaka i ditt eget postfack. Om du inte vill ha reklam, kontakta AFF för en korrekt, enhetlig och kostnadsfri dekal att sätta upp.

R

Rökning

Rökning är inte tillåten i några av de gemensamma utrymmena, trapphallar, källare, tvättstugor, bastu och fritidslokal.

S

Snöskottning

AFF sköter snöplogningen, men de boende måste hjälpas åt att hålla fritt framför portarna, framförallt när det snöar mycket. Parkeringsplatserna och gångarna fram till portarna plogas enligt en prioriteringsordning. Skottning av den egna parkeringsplatsen utför var och en

Sopor

I Brf Turkosen källsorterar vi vårt avfall!

Istället för ”sopor” så har vi källsortering, hushållsavfall och grovsopor. Genom en effektiv källsortering minskar föreningen kostnaderna för sophämtning. Dessutom gör vi en bra insats för miljön och sparar på naturresurserna.

Stadgar

Stadgar är de regler som föreningen följer och som reglerar medlemmarnas rättigheter och skyldigheter. Stadgar och stadgeändringar fastställs av två på varandra följande stämmor. De senaste stadgarna finns på – se www.brfturkosen.se under förening/stadgar

Städning

Föreningen anlitat ett städbolag för städning av gemensamma lokaler. Trapphusen städas två gånger per månad under förutsättning att golven är fria. Torkmattorna byts en gång per månad sommartid och varannan vecka vintertid. Tvättstugornas entréer får golven sopade och avtorkade två gånger per månad.

OBS! Den som nyttjar tvättstuga gör självfallet rent efter sig. Tvättstugan skall städas av nyttjaren efter varje pass.

Säkerhetsdörrar

Föreningens krav på säkerhetsdörr är:

Det ska vara en förzinkad svart ytterdörr i loftgångsutförande, d.v.s. extra isolerat utförande därför att våra trapphus har utomhustemperatur. Värmeisolering (u-värde) ska vara max 1,0.

Lågt u-värde är önskvärt. Loftgångsdörrar av trä har vanligen bättre (lägre) u-värde än 0,7.

Skyddsklass ska vara minst SSF 200 skyddsklass 2 enligt Svenska stöldskyddsföreningen;

<https://www.stoldskyddsforeningen.se/foretag/sakerhetsguider/inbrotts-skydd/dorrrar-for-skyddsklasser/>

Den ska vara försedd med nyckeltub, ringklocka och gärna dörrkik. Om brevlåda saknas krävs tidningsklämma, placerad bredvid dörren. Namnskytt får sitta på tidningsklämman.

OBS att det går att få värmeisolerade brevlådor.

Lägenhetsnummer och namnskyld ska flyttas över till den

Om du vill byta dörr in till lägenheten, så ta först kontakt med vår förvaltning, som vet vad som krävs för att det ska bli rätt typ av dörr.

T

Tilläggsförsäkring, se försäkringar.

Trapphus

Inget får förvaras i våra trapphus som kan orsaka brand. Det enda som får finnas är rullatorer och barnvagnar utan insats. Om det är fler, eller stora barnvagnar skall de vikas ihop så att passering kan ske. Dessa får förvaras under trappen, ingen annanstans. Utrymningsvägar måste hållas fria. Man får ej heller lägga / ställa något ovanpå postboxar eller andra skåp i trapphuset. (Se även Städning)

Tvättstugor

Föreningen har fyra tvättstugor och en grovtvättmaskin med centrifug och torkrum. Bokning av dessa sker via skärmen i 54 A eller via webben gå in på:

<http://brfturkosen.sakerhetsintegrering.com/>. Logga in med koden du fått och lgh nr på dörren. Bokningen måste aktiveras inom en halvtimme efter bokad starttid. Du får endast boka 2 tvättider per vecka. Dessutom finns akuttvättmaskin med torktumlare som inte behöver bokas. Efter avslutad tvättning skall du göra rent filtren i torktumlare och torkskåp och städa tvättstuga och hall efter dig. Ungdomar under 15 år får inte vara ensamma i tvättstugan. Rökning är inte tillåtet i tvättstugan, eller i alla våra gemensamma lokaler.

U

Upphittade eller borttappade ägodelar

Upphittade/kvarglömda nycklar och andra värdeföremål inom föreningens område kan lämnas till förvaltningen och där kan man alltså efterfråga det man tror sig ha tappat.

Utemiljön

Marken runt husen ägs och disponeras av oss alla, vilket innebär att samtliga uteplatser är öppna för alla medlemmar, även om någon enskild boende anordnat och sköter om dem.

Föreningen förvaltare klipper gräs och sköter om de allmänna ytorna. Rabatter och husnära planteringar som sköts av de boende måste underhållas annars tar AFF över och kan då ersättas med annat. Torra somrar måste buskar, planteringar och små träd vattnas. Vattenuttag finns bredvid flera av portarna på gårdarna. OBS! Gräsmattorna skall ej vattnas av de boende. Vattenspridare får inte användas.

Redskap för trädgårdsarbete finns i speciella förråd. Gårdsvärdarna kan koderna till låsen och ansvarar för förråden. Vår och höst kallar styrelsen till arbetsdagar och alla medlemmar förväntas delta – om du inte kan vara med den dagen, kan du göra något en annan dag. Ta gärna kontakt med gårdsvärden. Vill du anlägga en rabatt eller liknande skall du diskutera med grannarna och ta kontakt med någon styrelsemedlem.

Uteplatser

Om du önskar anlägga en uteplats vid eller intill din balkong måste du ha styrelsens godkännande och de närmaste grannarnas medgivande eftersom all utemiljö är en gemensam yta. Dessa uteplatser är och kommer tillhöra alla boenden i området och ska därför anpassas efter detta. Om du väljer att placera ut egna trädgårdsmöbler ansvarar för att gräset blir klippt under dem.

Det är inte tillåtet att avskärma egna uteplatser med staket, buskar eller dylikt då alla boende har rätt till tillträde. Maximalt tillåten storlek på uteplats är 10 m²

V

Vem ska underhålla bostadsrätten?

Denna broschyr ”ABC” om vilka ansvar bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen har inom föreningen. Broschyren har delats ut till alla boende och den ska lämnas kvar i lägenheten vid försäljning till nya boende.

Vägbommar

Föreningen har 7 vägbommar vid infarterna till följande gårdar: 44–45, 46–47, 49–51, 52–53, 55–56, 58–59 och 60–61. Du öppnar vägbommen med din källarnyckel, vilken du inte kan ta ur låset förrän vägbommen är nedfälld.

Värme och ventilation

Ventilationssystemet rengörs och justeras med jämna mellanrum vid OVK-besiktning (Obligatörisk Ventilationskontroll). Tidigare snörstyrda köksdon har bytts ut mot timerstyrda ventiler. Boende ansvarar själva för funktionen av de timerstyrda köksdonen.

För att värmen skall fungera på rätt sätt måste också ventilationen skötas rätt. Fläktar på taken suger ut luft ur lägenheterna genom ventilerna i bad- och duschrum och kök. Ventilerna behöver rengöras regelbundet. Ovanför vissa fönster finns ventiler som kan öppnas och stängas. När reglagen pekar från varandra är ventilen öppen. Om fönstren är stängda och du känner ett motstånd när ytterdörren öppnas, har du undertryck i lägenheten och behöver öppna en eller flera ventiler!

Har du frågor om värme och ventilation, kontakta vår förvaltare AFF

Y

Ytterdörr

Om du byter din ytterdörr till t.ex. en säkerhetsdörr, så tänk på att nyckeltuben, brevlådan, namnskylten och lägenhetsnumret ska finnas även på den nya. Se även under punkt **Säkerhetsdörrar!**

A Årsstämma

På årsstämman har alla medlemmar rösträtt. Årsstämman går igenom föregående års räkenskaper och styrelsens förvaltning av föreningen, som det står skrivet om i årsredovisningen. Nya styrelseledamöter väljs och styrelsen beslutar i frågor som styrelsen eller enskilda medlemmar fört fram. Enskild medlem skall lämna sin motion (förslag) skriftligt, senast februari månads utgång.

Givetvis kan man föra fram önskemål, förslag och åsikter också under året. Ta kontakt med någon styrelseledamot eller lägg en lapp i Förslagslådan. Uppge helst namn så vi kan återkoppla i ärendet.

Ö Överlåtelse av bostadsrätt

För att överlåtelsen av din lägenhet skall gå så smidigt och snabbt som möjligt finns det ett par moment du själv bör göra.

1. Kontakta vår förvaltning i god tid före försäljningen och begär syn av lägenheten. Anlita därefter mäklare.
2. Har du hyrt extraförråd och/eller parkering, ta kontakt med ansvarig i god tid för uppsägningen, båda har en månads uppsägningstid.
3. Magnetbrickorna till bokning av tvättstugan, och källsorteringshusen lämnas kvar till nästa boende. Nyckel till parkeringsgrindar skall lämnas åter till förvaltaren.
4. Kom ihåg att kontakta Telenor gällande uppsägning eller överlåtelse av extrakanaler och tjänster.
5. Router och digitalboxen ska antingen skickas in till Telenor vid flyttning eller överlåtas till nya ägaren. Se under punkt: "Kabel-TV och bredband"

Handläggningstiden vid överlåtelse ligger på ca 6 veckor.

Övrig del av överlåtelsehanteringen sköts av:

HSB Stockholm Box1385 171 21 Solna

Direkttelefon 010-442 11 00