

FÖRESKRIFTER

BRF TURMALINEN

TYRESÖ

REVIDERING #2

2024-05-06

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRESKRIFTER	1
ORIENTERING	2
SYFTE	2
ALLMÄN INFORMATION	2
1. VIKTIG DOKUMENTATION	2
2. ÅRSAVGIFT	2
3. FÖRSÄKRING	2
4. ANDRAHANDSUTHYRNING	3
5. NYCKLAR	3
6. STYRELSEN	3
7. ÅRSSTÄMMA	3
8. PARKERING	3
a. LADDBOXAR	3
9. TEKNIK	4
a. UPPVÄRMNING	4
b. VENTILATION	4
c. TAPPVATTEN	4
d. EL	4
e. TV & BREDBAND	4
f. RITNINGAR	5
ORDNINGSREGLER	5
10. TRIVSEL	5
11. ANDRAHANDSUTHYRNING	5
12. UT- OCH OMBYGGNAD	5
a. INOMHUS	5
b. UTEPLATS	5
c. BALKONG	6
13. UTOMHUSMILJÖ	6
a. VINTERUNDERHÅLL	6
b. STÄDDAGAR	6

c.	GÅRDEN	6
d.	UPPLÅTEN MARK	6
e.	FÅGELMATNING	7
14.	GEMENSAMMA UTRYMMEN	7
a.	TVÄTTSTUGA	7
b.	SOPRUM	7
c.	REDSKAPSFÖRRÅD.....	7
d.	CYKEL- OCH BARNVAGNSFÖRRÅD.....	7
e.	TRAPPHUS.....	7
f.	GÄSTPARKERING.....	7

ORIENTERING

BRF Turmalinen består av totalt 35 lägenheter fördelade på 5 likadana hus.

Föreningen registrerades 1996-03-08 och husen stod färdiga 1997.

Föreningens organisationsnummer är 769601-3403.

Sedan 2000-01-01 har Nabo skött föreningens ekonomiska förvaltning.

SYFTE

Syftet med detta dokument är att sammanfatta och tillgängliggöra den viktigaste informationen som berör föreningens medlemmar.

Ytterligare blir ordningsreglerna i detta dokument bestämmande och kommer tillämpas av styrelsen i framtida beslutsfattande.

ALLMÄN INFORMATION

1. VIKTIG DOKUMENTATION

Bopärmen, stadgar, upplåtelseavtal, årsredovisningar och annan viktig dokumentation finns att läsa i Nabos dokumenthanterare.

2. ÅRSAVGIFT

Årsavgiften ska täcka din del av föreningens gemensamma kostnader, exempelvis räntor, amortering, förvaltning och försäkring. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen och fördelning sker efter lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott.

I årsavgiften ingår uppvärmning, vattenanvändning och ett basutbud för kabel-TV.

Avgiften är fördelad enligt andelstalen och bestämdes när föreningen bildades.

3. FÖRSÄKRING

Föreningens försäkring täcker brand- och vattenskadorna på byggnaderna. Den täcker däremot inte skador på bostadsrättshavarens egendom. Av den anledningen har styrelsen tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg som bekostas av föreningen och gäller samtliga bostadsrättshavare.

Det kollektiva bostadsrättstillägget trädde i kraft 2023-05-01.

4. ANDRAHANDSUTHYRNING

Andrahandsuthyrning är tillåtet i föreningen förutsatt att det finns skriftligt tillstånd från styrelsen. Läs mer under punkt 11.

5. NYCKLAR

Bostadsrättshavaren ansvarar för nyckel och låscylinder till lägenhet och lägenhetsförråd. Föreningen ansvarar för låssystem och nyckelhantering för gemensamma ytor (entréer, cykelförråd, redskapsförråd, soprum, tvättstuga).

Till lägenheten ingår ursprungligen följande uppsättning av nycklar.

- 3 lägenhetsnycklar
- 2 hushållsnycklar
- 2 postboxnycklar
- 2 nycklar till motorvärmare
- 2 nycklar till bokningssystemet i tvättstugan

Om du är i behov av att skaffa fler nycklar eller byta låscylinder och vill att dessa passar nuvarande låssystem måste en fullmakt från styrelsen medtagas till Tyresö Lås, Alléplan 4 i Trollbäckens Centrum. Detta eftersom nycklarna passar till lägenheten såväl som gemensamma ytor. Portkod 1358 fungerar till alla portar. Kodlåsen är i drift mellan klockan 06.00 – 21.00.

6. STYRELSEN

Styrelsen ska bestå av 3-5 ledamöter och 1-4 suppleanter. Styrelsen väljs på årsstämman och konstituerar sig själv. Ledamot eller suppleant behöver inte vara medlem i föreningen.

Styrelsen sammanträder i regel en gång per månad. Samtliga sammanträden protokollförs. Styrelsen kontaktas via mejladress Turmalinentyreso@gmail.com alternativt via brevlådan på hörnet vid tvättstugan.

7. ÅRSSTÄMMA

Årsstämman hålls en gång årligen, vanligtvis i mitten av maj.

Styrelsen kallar till stämman 2-6 veckor innan stämman. Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgänglig för medlemmarna senast 2 veckor innan stämman.

8. PARKERING

Varje lägenhet har en tillhörande upplåten carport eller garage med nyttjanderätt.

På månadsavin framgår det vilken plats som tillhör lägenheten. Styrelsen har dock möjlighet att flytta medlemmarna mellan platser, antingen vid förfrågan av medlem eller om det skulle anses nödvändigt av annat skäl.

Det tillkommer en obligatorisk avgift för biluppställningsplats, detta gäller samtliga medlemmar och avgiften syns på avin varje månad.

Om önskemål finns att byta från carport till garage eller vice-versa kontaktas styrelsen.

a. LADDBOXAR

Under hösten 2022 installerade föreningen 7 laddboxar i en av carportlängorna.

Medlemmar som har el- eller hybridbil äger företräde till nyttjande av dessa platser.

Laddboxarna installerades och hanteras av Elaway AB. För att kunna ladda sin bil måste man vara registrerad hos Elaway samt erhålla en bricka från styrelsen.

Styrelsen bestämmer elpriset och kostnaden för laddning bekostas av medlemmen.
Eventuellt ekonomiskt överskott tillfaller föreningen.

9. TEKNIK

Föreningens fastighetsskötsel sköts i egen regi.

När det krävs anlitar styrelsen entreprenörer för att genomföra underhåll och åtgärder.

Vid problem med tekniska installationer eller inomhusklimatet – kontakta styrelsen.

I den vardagliga fastighetsskötseln innefattas kontroll och underhåll av följande.

- Belysning på föreningens gemensamma ytor
- Tekniska system (värme, ventilation, tapp- och spillvatten)
- Utrustning i tvättstuga
- Föreningens gemensamma redskap och verktyg
- Låssystem

a. UPPVÄRMNING

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Värmen distribueras från undercentralen via kulvertar till respektive hus. Lägenheterna på markplan har golvvärme medan resterande delar betjänas av ett 2-rörskopplat radiatorsystem.

Boende kan reglera inomhustemperaturen genom att justera radiatorernas termostater.

Föreningens bestämda måltemperatur (luft) för lägenheter är 21,5 (+/- 0,5) °C. Eventuell kontrollmätning görs inom vistelsezonen och med kalibrerad givare.

b. VENTILATION

Husen har så kallad frånluftsventilation vilket innebär att uteluften tas in via spaltventiler eller uteluftsdon bakom radiatorer. Varje lägenheten har en fläkt bakom kryddhyllan i köket, den fläkten styr ventilationen för hela lägenheten. Fläkten styrs med knapparna på spiskåpan.

Bortrest – ställ fläkten i läge "0" (minimum)

Vardaglig funktion – ställ fläkten i läge "1" (normal)

Vid matlagning – ställ fläkten i läge "2" och öppna spjället (forcerat)

Samma mängd luft som sugs ut ur lägenheten ersätts med motsvarande mängd utomhusluft.

Bostadshavaren ansvarar för underhåll av spiskåpa och fläkt med tillhörande komponenter.

Styrelsen ansvarar för OVK (**O**bligatorisk **V**entilations**K**ontroll).

c. TAPPVATTEN

Varmvattnet värms med fjärrvärme och distribueras sedan från undercentralen via kulvertar till respektive hus.

d. EL

Lägenhetens elcentral är utrustad med automatsäkringar. Om en säkring löser ut bör du ta reda på orsaken innan säkringen slås på igen.

Elmätare och huvudsäkringar är placerade i ett teknikutrymme på entréplanet.

e. TV & BREDBAND

Föreningen är ansluten till kabel-TV från Tele2.

Bredband tecknas av respektive bostadshavare.

f. RITNINGAR

Alla teknikritningar finns i original och flertalet även inskannade. Hittas i Nabos dokumenthanterare. Samtliga lägenheters planritningar finns i Bopärmen, även den hittas via Nabo.

ORDNINGSREGLER

10. TRIVSEL

Föreningens hus är förhållandevis lyhörda, särskilt om det förekommer oväsen i trapphusen. Därför är det extra viktigt att exempelvis ej slänga igen dörren, spela harpa på trapphusräcket eller överdrivet stampande av skor innanför entrédörren.

Tänk på att hundskall kan uppfattas som mycket störande, det är varje hundägares skyldighet att försöka minimera hundens skällande inomhus.

Av hänsyn till era grannar skall det vara så tyst som möjligt mellan klockan 22.00 – 08.00.

Byggnadsarbeten får endast förekomma vardagar mellan klockan 08.00 – 17.00 om inte särskilt tillstånd från styrelsen inhämtats.

Förvarna era grannar inför eventuella störande arbeten eller fester.

11. ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Andrahandsupplåtelse av bostadsrätten eller parkering får inte ske utan styrelsens skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska innan andrahandsupplåtelsen påbörjas skriftligen ansöka om lov hos styrelsen. Ansökan görs med styrelsens upprättade mall för andrahandsuthyrning av bilupställningsplats.

Om andrahandsupplåtelse sker utan styrelsens skriftliga samtycke, föreligger grund för bostadsrättens förverkande.

12. UT- OCH OMBYGGNAD

a. INOMHUS

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre och tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. I stadgarna finns det specificerat vad som tillhör lägenhetens inre.

b. UTEPLATS

Vid ut-, om- eller nybyggnad av uteplats eller dylikt måste skriftligt tillstånd inhämtas från styrelsen. Detsamma gäller vid uppsättning av markis eller annan märkbar förändring.

Följande regler tillämpas på om- och nybyggnationer från och med 2023-05-16.

- Djup max 260 cm inklusive eventuell trapp eller dylikt
- Bredd (lgh 111, 211, 311, 411, 511) max 900 cm
- Bredd (lgh 112, 212, 312, 412, 512) max 500 cm
- Bredd (lgh 113, 213, 313, 413, 513) max 400 cm
- Golvhöjd max till underkant av balkongdörr
- Räcke/staket skall ej vara skrymmande (bedöms av styrelsen)

c. BALKONG

Vid uppsättning av markis och balkongskydd skall skriftligt tillstånd inhämtas från styrelsen. Det finns särskilda bestämmelser för utformning och utseende av markiser och balkongskydd. Alternativ för färgval är följande: Sandatex 79 (NCS S 4000-N) eller Sandatex 792-79. Blomlådor får av säkerhetsskäl ej hängas på utsidan av balkongräcket.

13. UTOMHUSMILJÖ

Föreningens gemensamma mark sköts med hjälp av entreprenörer. Underhåll som exempelvis gräsklippning och trädbeskrning på föreningens mark sköts av en trädgårdsentreprenör. Denna entreprenör ombesörjer även skötsel av alla häckar som omringar föreningens mark.

a. VINTERUNDERHÅLL

Vinterunderhåll i form av skottning och sandning på föreningens gemensamma ytor sköts av en entreprenör. Varje hus ansvarar för skottning, sopning och sandning av sin egen entré. Vid plötsliga väderomslag och stora mängder snö kan det dröja flera timmar innan vår entreprenör hinner inställa sig, vid dessa tillfällen måste medlemmar hjälpas åt med snöröjningen. Vid stora snömängder belastas balkongkonstruktionen och det förekommer risk för vattenskadorna när snön sedan smälter, därför ansvarar varje bostadshavare för att skotta sin balkong vid behov. Snön får skottas ned till marken under balkongen, dock skall noga hänsyn tas så att inget på grannens upplåtna mark tar skada. Beakta planteringar, växtlighet, möbler med mera. Förvarna gärna grannen under och enas om en plats där snön kan kastas.

b. STÄDDAGAR

I regel är det två gemensamma städdagar per år, en på våren och en på hösten. Kallelser till städdagarna sätts upp på anslagstavlorna i trapphusen. Under städdagen hjälps föreningens medlemmar åt att ta hand om det säsongstypiska underhållsbehovet (exempelvis kratta löv, sopa grus mm) så det blir fint på gården. Det beställs en stor blandcontainer som kan nyttjas för att slänga diverse skrot. Följ anvisningarna som sätts upp i anslutning till containern. Styrelsen bjuder normalt på lunch eller fika under städdagen.

c. GÅRDEN

Det är tillåtet att köra bil (i gånghastighet) på gården. Tillfällig parkering för på- och avlastning utanför entréerna är ok. Hundar ska hållas kopplade och får ej rastas inom föreningens område.

d. UPPLÅTEN MARK

Varje lägenhet på markplan har i sitt upplåtelseavtal tilldelats ett skötselområde. Skötselområdet upplåts med nyttjanderätt, det vill säga att föreningen äger marken. Markens storlek och utformning framgår i upplåtelseavtalet (bilaga 6). Föreningen tillhandahåller de nödvändigaste redskapen för skötsel av marken. Följande regler gäller för ditt upplåtna skötselområde:

- Varje bostadsrättshavare ansvarar för sitt skötselområdes apparans. Skötselområdet skall vara enhetligt med omgivningen och hållas fritt från skrymmande material och nedskräpning.
- Bostadsrättshavaren ansvarar för gräsklippning på den upplåtna marken.

- Bostadsrättshavaren bestämmer själv över mindre planteringar så som växter och blommor i skötselområdet. Boende ombesörjer även skötsel och klippning av egna planteringar.
- För större förändringar som kan vara till olägenhet för omgivningen eller grannar skall skriftligt tillstånd inhämtas från styrelsen. Exempel på större förändringar kan vara att bygga uteplats, plantera träd eller större växtligheter samt göra ingrepp i gräsmattan i form av grävning eller dylikt.

e. FÅGELMATNING

Matning av fåglar eller andra smådjur är förbjudet inom föreningens område, detta gäller såväl på upplåten mark som föreningens gemensamma mark.

14. GEMENSAMMA UTRYMMEN

a. TVÄTTSTUGA

Föreningen delar på en gemensam tvättstuga.

Bokning av tvättstugan görs på tavlan, cylindern är märkt med lägenhetsnumret.

Om tvättiden inte påbörjats inom en timme får annan boende nyttja resterande tid.

Tvättstugan ska lämnas i samma (eller bättre) skick som när man påbörjade sin tvättid.

Läs anslagen som finns uppsatta i tvättstugan och kontakta styrelsen/tvättstugeansvarig vid frågor.

Husdjur är ej välkomna.

b. SOPRUM

Det finns kärl för hushållssopor, kartong, glas, tidningar och ljuskällor. Förslut soppåsarna ordentligt.

Sortera väl och tänk på miljön – undvik matsvinn.

Det är förbjudet att rota bland soporna, detta är föreningens egendom och kan uppfattas som integritetskränkande. Endast styrelsen får göra kontroller i soprummet.

c. REDSKAPSFÖRRÅD

Föreningen tillhandahåller diverse redskap och verktyg. De hittas i redskapsförrådet bredvid tvättstugan och får lånas av föreningens medlemmar.

Redskapen ska återlämnas i samma (eller bättre) skick som när de lånades.

d. CYKEL- OCH BARNVAGNSFÖRRÅD

Det finns ett förråd till varje hus. Här förvaras cyklar och barnvagnar.

Styrelsen kan lämna tillstånd att få förvara även andra saker i förrådet men då krävs goda skäl och det ej är hinder för resterande boende.

e. TRAPPHUS

Enligt krav från brandskyddsmyndigheten får inget brandfarligt förvaras i trapphusen.

Det finns även risk vid utrymning, därför får inte exempelvis skor, paraplyer, cyklar, pulkor eller andra föremål förvaras i trapphuset.

Vid eventuell nedsmutsning, städa efter dig. Sop och skyffel finns vid varje entré.

f. GÄSTPARKERING

Föreningen förfogar över 5 parkeringsplatser som är avsedda för våra besökande gäster.

Föreningens medlemmar parkerar på sina tilldelade parkeringsplatser eller på gatan.