Boendehandbok för boende i bostadsrättsföreningen Torsviggen

Innehåll

1 Presentation av bostadsrättsföreningen 2

1.1 Kort historik om området och fastigheten 2

1.2 Bostadsrättsföreningen Torsviggen 3

1.3 Föreningsstämma, styrelse, revisorer och valberedning..... 4

2 Om bostadsrätter..... 4

2.1 Innebörden av bostadsrätt 4

2.2 Bostadsrättsinnehavarens ansvar 4

2.3 Ombyggnad och renovering..... 5

2.4 Skador och felanmälan..... 5

2.5 Överlåtelse 5

2.6 Andrahandsuthyrning..... 6

2.7 Korttidsuthyrningar via tjänster som exempelvis AirBnb 6

3 Om hyresrätter..... 6

3.1 Underhåll och renovering 6

3.2 Byte av hyresrätt 6

3.3 Andrahandsuthyrning..... 6

4 Trivsel och ordning..... 7

4.1 Allmänt 7

4.2 Aktsamhet och säkerhet 7

4.3 Kontaktuppgifter..... 7

4.4 Störning..... 7

4.5 Balkonger och utemiljöer..... 7

4.6 Uteplatser..... 7

4.7 Tvättstuga..... 8

4.8 Cykelrum..... 8

4.9 Trapphus 8

4.10 Källarförråd..... 8

4.11 Garage 9

4.12 Sophantering 9

5 Bilagor 10

5.1 Hantverkare..... 10

5.2 Lägenhetens ventilation 10

5.3 Information till berörda lägenhetsinnehavare med innehav av eldstad……. 11

1. Presentation av bostadsrättsföreningen

1.1 Kort historik om området och fastigheten

Kort historik om området och fastigheten Lidingös bebyggelsehistoria präglades på tidigt 1900-tal av villastadens karaktär. Exploateringsbolag köpte markområden och skapade villasamhällen, utan någon egentlig övergripande plan för öns infrastruktur. När samhällsekonomin sviktade på 30-talet, och flera av villabolagen gick i konkurs, tog kommunen tillfället i akt att köpa in stora markområden till förmånliga prisnivåer. Kommunen kunde på så vis ta kontrollen över öns fortsatta bebyggelseutveckling. Ett av de områden som förvärvades i detta skede var Torsviksplatån.

Dåvarande byggnadschefen Harald Skårman färdigställde 1942 en stadsplan där Torsviksplatån planerades för hyreshusbebyggelse, med omväxlande trevånings lamellhus och punkthus. Idéerna var präglade av engelska förebilder och karakteristiska för sin tid, med grannskapsplanering som ideal. Grundtanken var att området skulle vara självförsörjande. Det skulle finnas bostäder, affärer, daghem, hobbylokaler med mera. Planen väckte opinion bland de Lidingöbor som ville att ön skulle bevara sin karaktär av villasamhälle, men likväl kom Torsvikshöjden att bli det första större hyreshusområdet på Lidingö.

När planen skulle förverkligas såldes marken till byggföretaget BEFA, som skulle ombesörja genomförandet. BEFA var inte helt tillfreds med stadsplanen, utan anlitade arkitektkontoret Ancker-Gate-Lindegren för justeringar. Lätthet och luftighet eftersträvades, trots de nästan 500 lägenheter som skulle rymmas inom området. Bebyggelsen anpassades till terrängen och punkthusen placerades en bit in på bergsplatån för att bevara Lidingös siluett. Den ändrade stadsplanen antogs och fastställdes i december 1943.

Ancker-Gate-Lindegren fick även uppdraget att rita och projektera själva husen. Utformningen benämns nyrealism, med sadeltak och färgsättning i grått samt varma, starka nyanser av rött och gult. Lamellhusen putsades med tidstypisk grov spritputs och släta fönsteromfattningar, medan punkthusen utfördes med fasader i rött tegel.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes 1946 (portarna 13-33, fastighetsbeteckning Torsviggen 2), och kompletterades 1950 med den vinkelställda huskroppen (port 11, Torsviggen 3). Fastigheterna genomgick en omfattande renovering 1985-86, då bland annat stammar byttes, taket lades om samt fasader tilläggsisolerades delvis och putsades om. Lägenheterna ytskiktsrenoverades i sin helhet.

1.2 Bostadsrättsföreningen Torsviggen

Bostadsrättsföreningen Torsviggen bildades 1987, strax efter att dåvarande ägaren Skanska renoverat fastigheterna. Intresset bland de boende var vid den tiden inte tillräckligt för att ett köp av fastigheten då skulle bli aktuellt.

1994 köpte AP Fastigheter hela Skanskas fastighetsbestånd på Torsviksplatån. Senhösten 1998 väcktes åter frågan om ett övertagande, på initiativ av en liten grupp boende, och den vilande bostadsrättsföreningen vaknade till liv. Förhandlingar inleddes med AP Fastigheter våren 1999, och bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten den 1 mars 2000. Köpeskillingen var 74,8 miljoner kronor. Bostadsrättsföreningen omfattar Torsvikssvängen 11-33. Totalt rymmer fastigheterna 90 lägenheter, varav i dagsläget 89 upplåts med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen är:

’1 ro kokskåp 18,0 kvm 12

’1 ro kokskåp 25,5 kvm 6

’1 rok 29,0 kvm 2

’1 rok 38,5 kvm 6

’2 rok 55,0 kvm 9

’3 rok 73,5 kvm 12

’3 rok 77,5 kvm 24

’4 rok 84,0 kvm 12

’4 rok 95,5 kvm 3

’4 rok 108,0 kvm 2

’5 rok 123,0 kvm 2

Dessutom upplåter föreningen 5 lokaler, ett antal förråd och 19 garage med hyresrätt och uteplats. Fastigheternas totala yta (LOA) är enligt taxeringsbeskedet 6480 kvm, varav 5652 kvm utgör lägenhetsyta och 828 kvm lokalyta.

Föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning sköts av DKR som även sköter lägenhetsförteckning och pantregister. Fastighetsförvaltning sker i föreningens regi.

Bostadsrättsföreningens uppgifter:

Organisationsnummer: 716419-9809

Adress: Bostadsrättsföreningen Torsviggen Torsvikssvängen 25, nb 181 34 Lidingö

Servicetelefon: 070-400 88 59

Mejladress torsviggen@gmail.com

Styrelsen har som ambition av att föreningen ska anses som den trevligaste föreningen på Lidingö. För att vi tillsammans ska uppnå det behöver samtliga medlemmar i föreningen hjälpa till att bidra och därmed leva efter de stadgar och föreskrifter som föreningen har satt upp. Varje medlem har som ansvar att vara uppdaterad kring förenings stadgar och boendehandbok. Stadgarna samt boendehandboken går att finna på föreningens hemsida www.torsviggen.se. Där finner du även annan nödvändig information såsom relevanta dokument för renoveringar, uthyrning med mera.

1.3 Föreningsstämma, styrelse, revisorer och valberedning

Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman, vilken utser föreningens styrelse och revisorer. På stämman föredras föreningens årsredovisning och föreningens resultat- och balansräkning fastställs. Föreningsmedlemmar kan till stämman anmäla ärenden för beslut. Stämman

skall hållas årligen före maj månads utgång. Styrelsen är föreningens ledning och verkställande organ, med befogenhet att fatta beslut i de flesta förekommande ärenden. Styrelsen fastställer månadsavgifter, ingår avtal för föreningens räkning och tecknar föreningens firma, samt ansvarar för det löpande arbetet i föreningen.

Styrelsen skall bestå av minst tre och max fem ordinarie ledamöter, samt minst en och max tre suppleanter. Styrelsen sammanträder normalt 8-10 gånger per år.

2 Om bostadsrätter

2.1 Innebörden av bostadsrätt

Bostadsrätt innebär att bostadsrättsföreningen upplåter en lägenhet för permanent boende, att nyttjas utan begränsning i tiden. Som bostadsrättsinnehavare och medlem i föreningen äger du en andel av föreningen. Denna andel ger rätt att bo i en specifik lägenhet, medan föreningen äger lägenheterna och fastigheten i sin helhet.

2.2 Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättinnehavaren ansvarar för allt inre underhåll av lägenheten. Till inre underhåll räknas ytskikten i lägenheten, såsom till exempel golvmaterial, tapeter och färg. För lägenhetsdörr ansvarar bostadsrättsinnehavaren. Byte till säkerhetsdörr kan ske med styrelsens medgivande och då enligt det utförande som styrelsen föreskriver. Dörrarna ska efterlikna originaldörren, vilket är en mörkare ekdörr med tillhörande ekfoder. Detta för att få ett enhetligt intryck i trappuppgångarna. Skriftlig ansökan om byte till säkerhetsdörr ska skickas till styrelsen för godkännande. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för lägenhetens vitvaror. Vid installation av diskmaskin, torktumlare eller tvättmaskin skall maskinerna av störningsskäl vara fristående. Torktumlare får endast vara av typen kondenstumlare.

Alla maskiner skall alltid installeras av behörig person. Det är inte tillåtet att ansluta ventilkåpa med fläkt till köksventilen eftersom fastighetens ventilation fungerar med självdrag förstärkt av fläktar på taket. Befintliga ventilkåpor får ersättas av likvärdiga. Ventilernas filter bör rengöras regelbundet för att inte kapaciteten skall försämras. Lägenheternas friskluftsintag sker via fönsterventiler. För att ventilationen skall fungera skall fönsterventilerna vara fullt öppna. Se bilaga 5.2.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för all sanitetsutrustning i lägenheten dvs toalett, badkar kranar mm. Eventuella fel som utgör olägenhet eller kan orsaka skada skall på anmodan bytas ut omedelbart. Föreningen ansvarar för lägenheternas uppvärmningssystem. Ingen förändring av detta system får ske utan styrelsens godkännande. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar dock för radiatorernas målning. Observera att bostadsrättsinnehavaren enligt stadgarna är skyldig att teckna en hemförsäkring, och att denna skall vara avsedd för just bostadsrätt. För exakt gränsdragning mellan bostadsrättsinnehavarens respektive föreningens ansvarsområden se stadgarna §12. Vid tveksamhet eller otydlighet kontakta alltid styrelsen.

2.3 Ombyggnad och renovering

All ombyggnad av lägenheter kräver styrelsens godkännande. Skriftlig ansökan av renovering med byggbeskrivning, ritning och uppgift om hantverkare lämnas till styrelsen i god tid innan arbetet startar. På föreningens hemsida under ”dokument” finner du ansökan som ska fyllas i och skickas in till styrelsen för godkännande. Här finner du även informationslapp till grannar som du ska sätta upp efter godkänd ansökan.

Observera att anmälningsplikt föreligger vid alla förekommande VVS-arbeten, även tex vid byte av kranar och sanitetsutrustning. Ett felaktigt utförande kan skapa bland annat fuktskador i fastigheten. Bostadsföreningen vill ha kännedom om samtliga ombyggnader av våtutrymmen, så att skador eller problem som uppdagas i ett senare skede kan härledas till rätt plats. Vid ombyggnad av badrum så

måste GVK-auktoriserade utförare av våtrumsrenovering anlitas. I samband med ansökan skall en kopia av våtrumsintyget lämnas till styrelsen. Viktigt att medlemmen är medveten om att det är den som är byggherre och bär det yttersta ansvaret för renoveringen. Det rekommenderar även att ni begär försäkringsintyg från entreprenören. Vid rivning eller håltagning i bärande väggar anlitas en byggingenjör eller byggföretag som har kunskap gällande bärighet och belastning.

Ytskiktsrenovering såsom målning, tapetsering och golvläggning kräver normalt inte styrelsens medgivande. Vid osäkerhet vad som gäller för en specifik åtgärd, tag för vana att alltid kontrollera med styrelsen för att undvika missförstånd eller eventuell skyldighet till återställande efter genomförd ombyggnad.

Ombyggnadsarbeten är endast tillåtna på vardagar mellan 07.00–20.00 och lördagar 09.00–18.00. På söndagar, helgdagsaftnar och helgdagar är ombyggnadsarbeten EJ tillåtna.

Byggavfall läggs i byggsäckar och forslas bort inom 48 timmar, dessa får inte ställas på gräsmattan eller kastas i grovsoprummet.

Fastighetsskötare ska alltid kontaktas via servicetelefonen 24 timmar i förväg vid avstängning av, och påverkan på, fastighetens huvudledningar. Vid större renoveringar såsom badrum och kök ska efterbesiktning göras av föreningens fastighetsskötare för att stämma av att renoveringen är i enlighet med föreningens föreskrifter.

Glöm inte att underrätta eventuella entreprenörer om vilka regler som gäller i föreningen genom att ge dem ett exemplar av dessa ordningsregler före ombyggnadsstarten.

2.4 Skador och felanmälan

Bostadsrättsinnehavare skall snarast möjligt åtgärda de skador och brister som ligger inom deras ansvarsområde. Övriga skador och problem skall omedelbart felanmälas på föreningens servicetelefon eller via mejl till styrelsen för att begränsa eventuella ytterligare skadeverkningar. Vid akutsituationer kan Dygnet Runt Service Fastighetsjour kontaktas, tel 08-18 70 00, samt ringa servicetelefon eller mejla till styrelsen. Observera dock att kostnaden kan komma att debiteras bostadsrättsinnehavaren om felet visar sig vara den boendes ansvar.

2.5 Överlåtelse

Överlåtelse av bostadsrätt skall godkännas av styrelsen. Detta sker vid ordinarie styrelsemöte och det kan därför dröja några veckor innan besked kan lämnas.

2.6 Andrahandsuthyrning

För andrahandsuthyrning måste tillstånd erhållas av styrelsen. Föreningen följer normal praxis i hyresärenden. Skriftlig ansökan lämnas till styrelsen med uppgift om skäl för uthyrning, tidsperiod samt uppgifter om hyresgästen.

Det är alltid bostadsrättshavaren som är ansvarig för lägenheten, även vid en andrahandsuthyrning. Det gäller såväl underhållsansvar för lägenheten, betalning av månadsavgifter och för att andrahandshyresgästen inte orsakar störningar i boendet.

Om en bostadsrättshavare hyr ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd kallas detta för en otillåten andrahandsupplåtelse skulle i värsta fall kunna leda till att föreningen säger upp medlemmens nyttjanderätt till lägenheten.

OBS! Aktuell bostadsrättsinnehavare ansvarar för att informera de övriga boenden i trappuppgången om att lägenheten hyrs ut och under vilken period.

2.7 Korttidsuthyrningar via tjänster som exempelvis AirBnb

Föreningen tillåter inte korttidsuthyrningar.

3 Om hyresrätter

3.1 Underhåll och renovering

Bostadsrättsföreningen ansvarar för hyresrätternas underhåll. Sedan ett antal år är fastighetsägarens normalt periodiska underhåll bortförhandlat, i överenskommelse med hyresgästföreningen. Detta innebär i praktiken att alla underhållsärenden bedöms och behovsprövas separat av styrelsen. Om hyresgästen själv vill genomföra enklare underhållsåtgärder är detta tillåtet om det rör sig om ytskiktsrenovering som målning, tapetsering och golvläggning. För lägenhetsdörr ansvarar bostadsrättsföreningen.

Byte till säkerhetsdörr kan ske med styrelsens medgivande och då enligt det utförandet styrelsen föreskriver. Detta för att få ett enhetligt intryck i trappuppgångarna. Kostnaden för denna läggs på hyran, om inget annat avtalats. Bostadsrättsföreningen ansvarar för lägenhetens vitvaror; spis, kylskåp och frys. Vid eventuell installation av diskmaskin, torktumlare eller tvättmaskin skall maskinerna av störningsskäl vara fristående. Torktumlare får endast vara av typen kondenstumlare. Alla maskiner skall installeras av behörig person.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för all sanitetsutrustning i lägenheten, dvs toalett, badkar, kranar mm. Eventuella fel som utgör olägenhet eller kan orsaka skada skall omgående påtalas för bostadsrättsföreningen för vidtagande av åtgärd.

3.2 Byte av hyresrätt

Föreningens hyresgäster har besittningsskydd och bytesrätt. Bostadsrättsföreningen skall godkänna ny hyresgäst vid byte. Detta sker vid ordinarie styrelsemöte och det kan därför dröja några veckor innan besked kan lämnas.

4 Trivsel och ordning

4.1 Allmänt

Nedanstående regler och rutiner är upprättade för att skapa trivsel, ordning och tydlighet i bostadsrättsföreningen, samt för att boende i fastigheten skall känna till sina rättigheter och skyldigheter. Dessa regler fastställs av styrelsen och ändras allt eftersom behov uppstår. De kompletterar bostadsrättsföreningens stadgar. Styrelsen tar gärna emot eventuella synpunkter eller förslag till förbättringar. Generellt gäller att man skall iaktta försiktighet och aktsamhet och väl vårda föreningens egendom, samt visa hänsyn mot övriga boende i fastigheten. Målsättningen är att skapa en förening med god stämning och där alla trivs. Dessa regler och rutiner gäller för alla som bor i eller besöker fastigheten.

4.2 Aktsamhet och säkerhet

Var aktsam vid vistelse i och kring fastigheten. Portar och ytterdörrar får endast vara uppställda korta stunder dagtid. På kvällen ska de vara stängda om inte material ska forslas in eller ut. Släpp inte in okända personer efter det att portarna har låsts. Var försiktig vid hanterandet av eld. Föreningen rekommenderar alla boende att installera brandvarnare i sina lägenheter. Rökning är förbjuden i föreningens allmänna utrymmen.

4.3 Kontaktuppgifter

För felanmälan avseende fastighetens allmänna utrymmen eller hyresrätt ring; Servicetelefon telefonsvarare avlyssnas dagligen 070-400 88 59, Mejladress torsviggen@gmail.com, Dygnet Runt

Service Fastighetsjour vid akutsituationer 08-18 70 00 (observera dock att kostnaden kan debiteras bostadsrättsinnehavaren om felet visar sig vara den boendes ansvar), Anticimex vid förekomst av skadedjur 075-245 10 00 (saneringskostnader täcks av föreningens försäkring).

4.4 Störning

I alla former av flerfamiljsboenden är det nödvändigt att visa hänsyn till varandra. Därför ska alltid alla former av störningar undvikas eller begränsas. Särskild hänsyn skall iakttas efter 22.00. Då ska alla ljud dämpas, springande i trappen saktas ner och annat störande beteende undvikas. Nattetid ska det vara tyst i fastigheten, dvs från 23.00 (natt mot måndag till fredag) respektive från 01.00 (natt mot lördag och söndag) fram till 07.00. Underrätta dina grannar om störning inte kan undvikas, för att begränsa eventuellt missnöje. Vid upprepade störningar kontaktas styrelsen för eventuell åtgärd.

4.5 Balkonger och utemiljöer

• Matning av fåglar är inte tillåten på föreningens mark pga risken för skadedjur.

• Om du rastar husdjur på föreningens tomt måste du tänka på att inte lämna några spår efter djuret. Tänk på att inte låta ditt husdjur uträtta sina behov vid uteplatserna. Hundar ska vara kopplade.

För boende i föreningen som har tillgång till balkong och/eller uteplats gäller följande:

• Elgrill är tillåten på balkong (oavsett våning) om det inte stör grannar. Övriga grillar ej tillåtna på balkong. Grillning med övriga grillar är endast tillåten på uteplatserna. Ha alltid omedelbar tillgång till vatten, med anledning av brandrisken. Visa hänsyn vid grillning. Använd inte tändvätska vid grillning. Respektera grannars eventuella påpekande om olägenhet. Lägenheternas friskluftsintag sker via fönsterventiler. Därför kan rök och os sugas in i rummen. Använd inte tändvätska och placera grillen så långt ifrån fönster som möjligt.

• Balkonger och uteplatser skall hållas rena och vårdade, och får inte nyttjas som uppställningsplats.

• Blomlådor får endast placeras på balkongens insida (gäller ej bottenvåningen).

• Mattor, sängkläder och liknande får inte skakas från balkonger eller fönster eftersom det då riskerar att hamna skräp och damm hos grannarna (gäller ej bottenvåningen).

• Markiser får endast sättas upp på översta våningens balkonger. Markisen ska vara enfärgad gul. Färgen ska stämmas av med styrelsen.

• Bostadsrättsinnehavare och hyresgäster är skyldiga att ombesörja snöskottning på balkonger och uteplatser. Detta för att undvika frostsprängningar i balkonggolv och fasad, när snön smälter och fryser på nytt.

4.6 Uteplatser

De bostadsrättsinnehavare som har och nyttjar en uteplats, hyr marken av föreningen. Kontrakt ska upprättas och skrivas på för att nyttjandet av uteplatsen ska vara giltigt.

Upplåtarens regler för Nyttjanderättshavarens disponering av uteplatsen:

1) Nyttjanderättshavarens ansvarar för att uteplatsen har ett vårdat utseende.

2) Ytan får ej användas som uppställningsplats.

3) Stakethöjden utmed uteplatsen får högst vara 80 cm mätt från altangolvet.

4) Uteplatsen ska byggas på marknivå.

5) För att undvika skador på fasaden ska det finnas en luftspalt mellan fasad och trall.

6) En remsa på 50 cm utmed uteplatsen utanför staketet ansas så att gräsklippning underlättas.

7) Insynsskydd tillåts i form av växter och spaljéer.

8) Grillning är tillåtet. Visa stor hänsyn till grannarna!

9) Om ändringar önskas för sin uteplats, skall en skriftlig ansökan skickas in till styrelsen för godkännande. Ansökan behandlas vid ordinarie styrelsemöte och godkännande kan därför dröja.

10) Det åligger bostadsrättshavaren att efterfölja eventuell uppmaning från föreningen om att vidta viss åtgärd på uteplatsen exempelvis att avlägsna anordning, lösöre och dylikt som anbringats på uteplatsen.

4.7 Tvättstuga

Föreningens tvättstuga finns i källaren under Torsvikssvängen 11, med ingång på kortsidan av huset via utvändig trappa. I tvättstugan är husdjur ej tillåtna. Tvättstugan har kapacitet för två användare per pass. Tvättpassen löper alla dagar mellan följande tider: 07.00-10.00 / 10.00-13.00 / 13.00-16.00 / 16.00-19.00 / 19.00-22.00 De två grupperna av maskiner är märkta med rött respektive grönt.

Varje användare har tillgång till två tvättmaskiner, två torktumlare och ett torkskåp. På röd sida finns dessutom en större grovtvättmaskin. Observera att den stora maskinen är avsedd för grovtvätt eller för stora mängder hushållstvätt, inte för små tvättmängder. I tvättstugan finns även en varmmangel och en kallmangel. Instruktioner för varje maskin finns på väggen. Var noga med att följa dessa och se till att inte överbelasta maskinerna. För generella ordningsregler i tvättstugan se anslag i tvättstugan. Torktumlare och torkskåp får nyttjas efter avslutat tvättpass, tills dess att nästa tvättpass behöver tillgång till torkmöjlighet, normalt ca 30 min efter avslutat tvättpass.

Bokat pass som inte har börjat användas inom 30 min efter starttid, räknas som förverkat och kan nyttjas av annan användare. Efter användning av tvättstugan skall lokalen lämnas i gott skick. Tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp skall vara rengjorda. Vid behov sopa av golvet.

4.8 Cykelrum

I cykelrum får endast cyklar, mopeder och barnvagnar förvaras. Försök se till att utrustning som inte längre används inte heller förvaras i dessa utrymmen, detta för att undvika att rummen blir överbelamrade.

4.9 Trapphus

Enligt brandföreskrifter måste trapphus hållas fria från saker såsom barnvagnar, pulkor, rullator, skor, mattor, tidningar etc. Detta på grund av brandrisk-, utrymnings- och städtekniska skäl.

4.10 Källarförråd

Till alla lägenheter hör källarförråd. Normalt har de något större lägenheterna tillgång till ett förrådsutrymme på ett par kvadratmeter, samt ett litet "syltförråd" på någon kvadratmeter. De minsta lägenheterna har vanligtvis endast tillgång till ett förråd på en dryg kvadratmeter. För boende som så önskar, hyr föreningen ut extra förråd på årsbasis med storleken 2-10 kvm. Kontakta styrelsen för mer information och intresseanmälan. Separat kopieringsskyddad nyckel krävs för att komma in till källarutrymmena, men se ändå till att ha bra lås på förrådsdörrarna. Observera att värdesaker ej skall förvaras i källarförråden, och att försäkringar normalt inte täcker inbrott och skador i dessa utrymmen. Försäkringar täcker inte heller fukt eller vattenskador på föremål som står direkt på golvet. Källargångar måste hållas fria av samma skäl som trapphuset (se 4.9). I port 29 finns ett allmänt förråd där medlemmar kan förvara utemöbler under vintern. Förrådet står öppet under städdagarna höst och vår.

4.11 Garage

I fastigheten finns 19 garageplatser. Dessa hyrs i första hand ut till medlemmar i föreningen. Kontakta styrelsen om du vill ställa dig i kö till garageplats. För hyresgäster av garageplats gäller följande:

• Garage skall primärt nyttjas för uppställning av fordon.
• I garage får mindre service och reparationer utföras.
• Garage får inte användas som verkstad eller förråd.
• Tvätt av bil får inte utföras i garage eller på garageinfart.
• Brandfarliga och explosiva varor får ej förvaras eller medtagas i garage.
• Tomgångskörning är ej tillåten i garage.
• Undvik tomgångskörning utanför garage.
• Parkering utanför garage ska undvikas när det finns behov av snöröjning, sopning och övrig fastighetsskötsel.
• Fordon får endast laddas via installerade laddningsstationer i garage

Regler för garagekö:

• Köande får tacka nej till erbjudande vid tre tillfällen och behålla sin plats i kön. Därefter flyttas man sist i kön.
• Garageplats som ej nyttjas av hyresgäst får ej överlåtas eller andrahandsuthyras till annan person, utan skall återgå till kön.
• Garagehyresgäster får byta garage med varandra. Styrelsen åtar sig dock inte att hjälpa till med sådant och föreningen tar ut en avgift för att täcka kostnader för kontraktsskrivning etc.

4.12 Sophantering

Hushållssopor och ska slängas i väl förslutna plastpåsar i sopnedkasten. Matrester slängs i matåtervinningen (bruna tunnor som finns utanför varje port) i väl förslutna papperspåsar. Nya matavfallspåsar finns att hämta i grovsopprumet. Glasförpackningar lämnas i glasinsamlingen. Närmast glasåtervinningsstation finns vid OK/Q8 på Friggavägen/Lejonvägen och vid på Islinge hamnväg. Grovsopor ställs i föreningens grovsoprum intill port nr 21.

Särskilda platser är markerade i grovsoprummet för:

• Wellpapp och rengjorda kartonger (endast rengjorda förpackningar)
• Tidningar
• Grovsopor
• Mindre elavfall (all utrustning med sladd eller batteri samt glödlampor, ej lösa så att de krossas)
• Metallburkar
• Plastförpackningar

Grovsoprummet är dock EJ avsett för fullständig källsortering. Privatpersoner kan kostnadsfritt lämna elavfall och färgrester till återvinningscentralen (ÅVC) på Förrådsvägen 17 i Stockby. Detta uppmuntras med tanke på föreningens höga kostnader för sophantering. Som en service till de boende i föreningen forslas mindre elavfall från grovsoprummet till ÅVC i Stockby, vilket dock medför extra kostnader. Observera att skrymmande avfall såsom möbler, vitvaror, byggavfall eller vinterdäck ej får placeras i grovsoprummet, utan skall lämnas till ÅVC i Stockby. Följs inte reglerna innebär det extra kostnader för föreningen.

4.13 Laddning av batterier i allmänna utrymmen

Det är inte tillåtet att ladda batterier i föreningens allmänna utrymmen eller garage.

5 Bilagor

5.1 Hantverkare

- Om föreningsmedlemmar för egen räkning behöver kontakta hantverkare kan styrelsen rekommendera nedanstående firmor:
- VVS Sillgrisslan VVS Bondegatan 15, Stockholm Tomas Guilletmot 070-578 29 88
- Lås - Lidingö Låsservice/ Bröderna Persson AB Lidingö Centrum 08-765 25 80
- Glas - Lidingö Glasmästeri AB Skolvägen 2A, Lidingö 08-765 32 64
- Säkerhetsdörr - Svensk Säkerhet Holbergsgatan 19, Bromma 08-39 56 90

5.2 Lägenhetens ventilation

Obligatorisk Ventilations Kontrollen (OVK) måste enligt lag utföras och godkännas var sjätte år. Eftersom flera lägenheter är anslutna till samma luftkanal så påverkar inställningen i dessa lägenheter varandra. Om någon ändrar ventilationsinställningen så ändras luftflödet hos grannarna. Det kan innebära att grannars matos kommer in. Ändra därför aldrig inställda värden. Vid ombyggnad av kök och badrum skall bara godkänd utrustning installeras. Skötsel av ventilationen i lägenheten I köket rengörs spiskåpans filter ett par gånger om året i hett vatten med diskmedel som löser fettet. Kontrollera att luftforceringsspjället fungerar (ökar tillfälligt luftflödet till 50 liter per sekund). Denna typ av spiskåpa har ingen fläktmotor och är den enda som får vara direkt ansluten till ventilationskanalen. Den har en strypbricka ansluten som begränsar luftflödet till 10 liter per sekund när forceringen inte är tillslagen. Brickan får inte bytas eller ändras. Om en kolfilterfläkt är installerad så finns det antagligen ett spiralrör som går till en ventil som blåser ut det renade matoset i närheten av ventilationskanalens frånluftsventil. Rengör eller byt ut kolfiltret. Kontrollera att spiralröret är helt.

Det finns också en frånluftsventil som skall ta hand om resten av matoset. Rengör den vid behov ett par gånger om året med en fuktig trasa med rengöringsmedel. Rubba inte ventilens inställning. I toalett och badrum finns också en frånluftsventil. Rengör den vid behov ett par gånger om året med en fuktig trasa med rengöringsmedel. Rubba inte ventilens inställning. Överst i flertalet fönster finns det tilluftsventiler. Ett råd för bra luftkvalitet är att se till att alltid ha luftventilerna på fönstren öppnade (Aluminiumlisten med två små svarta piggar som båda skall vara riktade bort från mitten, dvs piggen till vänster skall peka åt vänster och piggen till höger skall peka till höger). Stängs dessa ventiler så sugs luften okontrollerat in från grannar och trapphus med risk för matos. Passa på att dammsuga eller borsta rent innanför ventilerna när fönsterrutorna skall tvättas på insidorna.

Regler vid ombyggnad av ventilationen i kök och badrum Ventilationskanalen som kommer från takfläktarna avslutas i ditt kök med en renslucka och en ventil. Båda måste vara tillgängliga för rengöring och mätning. Minst 35 cm fritt område behövs för att få in rensborstarna i kanalen. Bygg inte in rensluckan och ventilen. Det får inte göras enligt den byggnorm som gäller för ventilationsanläggningen i fastigheten. Vid byte av kökskåpa utan fläkt med förstärkt självdrag eller byte till kolfilterfläkt så gäller det att välja en godkänd utrustning och att montera utrustningen enligt reglerna. Kontakta alltid styrelsen före sådant byte.

Efter bytet måste en ventilationsinställning göras av en behörig tekniker. En kopia av OVK-godkännandet skall lämnas till styrelsen. I toalett och badrum finns det ett frånluftspjäll (don) som inte får ändras efter injustering. Detta don får inte byggas in eller placeras så nära skåp eller sänkt tak så att mätning inte kan göras. Ett utrymme på minst 10 cm runt donet måste vara fritt. Det är inte tillåtet att montera en extra fläktanordning på donet.

5.3 Information till berörda lägenhetsinnehavare med innehav av eldstad

Styrelsen i Torsviggens Bostadsrättsförening ansvarar för att underhåll och kontroll av rökgångar sker enligt fastställd underhållsplan. Detta omfattar beställning av tjänster såsom sotning och besiktning för att säkerställa att rökgångarna är i gott skick och följer föreskrivna regler och rekommendationer. Under november och december 2024 genomfördes en tryckkontroll och besiktning av rökgångarna i fastigheten. Resultaten visar att samtliga rökgångar är i gott skick och att inga åtgärder behövs i nuläget.
Enligt föreningens stadgar (§12) är det bostadsrättsinnehavarens ansvar att bekosta underhåll av eldstaden och rökgången som hör till bostadsrätten. Därför kommer kostnader för sotning, besiktningar och eventuella reparationer att debiteras berörda bostadsrättsinnehavare i samband med att kostnaden uppstår.
Som en vägledning uppskattar styrelsen följande kostnader för rökgångsunderhåll:

- **Sotning:** Cirka 2 000 kronor per tillfälle. Detta rekommenderas att utföras vart tredje år.
- **Tryckkontroll/Besiktning:** Cirka 3 500 kronor per tillfälle. Detta rekommenderas att utföras vart femtonde år.

Nästa planerade sotning och kontroll är schemalagd till 2027. Styrelsen kommer att informera i god tid när det är dags för dessa åtgärder.