

Detta är Brf Turebergs Allé!



Innehåll:

1. Brf Turebergs Allé - idé 2019 – 2026
2. Brf Turebergs Allé - huvudprocesser
3. Samspelet inom Turebergs Allé
4. Det lönar sig att göra rätt från början – fastighetens konstruktion
5. Detta behöver du också veta om Brf Turebergs Allé
Punkter i bokstavsordning finns under varje rubrik nedan
 - Brf Turebergs Allé som helhet/gemensamt
 - Specifikt för lägenheter
 - Dialog och samverkan
 - Ekonomi



1. Brf Turebergs Allés Idé 2019 - 2026

Brf Turebergs allé är till för sina medlemmar, som valt att investera i sitt boende, samt deras familjer. Brf Turebergs allé ser alla boende som ansvarstagande med fokus både på sig själv och andra, villiga att engagera sig och kunna påverka, men är också beredda till ansvarstagande och att betala för viss service. Brf Turebergs allé representerar hela livet med en åldersspridning från nyfödd till närmare 100 år och leds av de medlemmar som väljs för ett år i taget.

DETTA GÖR Brf TUREBERGS ALLÉ FÖR SINA MEDLEMMAR...

Avseende DRIFT, UNDERHÅLL och FÖRNYELSE

- genomför kort- och långsiktiga drift- och underhållsarbeten avseende fastigheten och dess gemensamma funktioner
- gör regelbunden tillsyn av fastigheten för att i tid upptäcka uppkomna brister (slitage, skada) samt
- ser till att gemensamma utrymmen inne och ute hålls rena och fräscha
- påminner och informerar om det underhåll som åvilar enskilda medlemmar
- följer utveckling som berör fastigheten och initierar förbättringsåtgärder

Avseende DIALOGER och SAMVERKAN

- genomför dialog och samverkan med och mellan medlemmarna genom
 - kontinuerlig skriftlig information och öppen, nära och informell dialog
 - fördjupad dialog med medlemmar i förnyelsefrågor
 - årsstämma med samvaro
- initierar och tillsammans med intresserade medlemmar genomför gemensamma sociala aktiviteter för föreningens medlemmar och deras familjer
- hanterar krisprocesser genom medlemssamverkan

Avseende EKONOMI

- tar löpande ekonomiska beslut som gynnar långsiktig hållbarhet
- ser till att föreningens lån, debitering av avgift samt upphandlingar sköts professionellt
- hyr ut föreningens två lokaler för affärsverksamhet
- samordnar användning av föreningslokalen för leverantörer och medlemmar

...SÅ ATT VARJE MEDLEM OCH DESS FAMILJ

- har ett tryggt, trivsamt och funktionellt boende med god standard till rimlig kostnad
- upplever att föreningens gemensamheter skapar ett mervärde
- har den kunskap och information man behöver för sitt engagemang och ansvarstagande
- upplever Brf Turebergs allé som en förening med stabil grund, god standard och medveten framförhållning och som är enkel att kommunicera med
- vill engagera sig för Brf Turebergs Allé

...SÅ ATT VÄRDET PÅ Brf:s BOSTÄDER ÄR KONKURRENSKRAFTIGT ÖVER TID

Idén togs fram av styrelse och intresserade medlemmar 2009. Den har förbättrats 2014, 2018, 2020 och 2021 samt aktualiserats.

2. Brf Turebergs Allés huvudprocesser

Brf Turebergs Allé har definierat och översiktligt beskrivit fyra huvudprocesser som konkret beskriver hur Brf Turebergs Allés idé ska förverkligas. Varje process omfattar ett antal aktiviteter som genomförs återkommande i ett särskilt syfte. Arbetet har gjorts av styrelse och andra intresserade medlemmar.

1. Medlemsprocessen

- ... så att ny medlem får en bra start i Brf Turebergs Allé och
- ... så att varje medlem har nödvändig information om Brf över tid.

2. Budgetprocessen

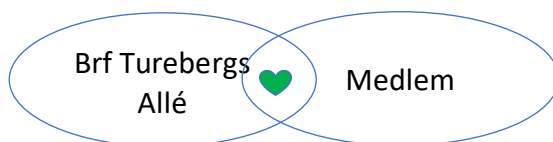
- ... så att Brf Turebergs Allé har långsiktigt hållbar ekonomi
- Fastställda 'Rutiner kring månatlig årsavgift' finns under avsnitt 5.*

3. Underhållsprocessen

- ... så att fastigheten är vårdad och ligger i linje med utvecklingen.
- Följande åtgärder genomförs med ett antal års mellanrum:
 - Spolning avloppsstammar, vart 8:e år – utfördes senast 2017/18
 - Ventilationskontroll lgh (OVK), minst var 6:e år – utfördes senast 2024
 - Energideklaration, giltig 10 år – den senaste gjordes 2019
 Inkluderar elbesiktning. Finns inga generella regler för hur ofta en besiktning bör göras, men det rekommenderas att göra en kontroll vid nybyggnation, ombyggnation eller fastighetsförsäljning.
 - Radonmätning, minst vart 10 år eller om byggnad skett – gjordes senast 2019/20
 - Hissbesiktning, varje år – gjordes senast juni 2024
 - Våtrumsbesiktning, vart 10:e år – gjordes senast 2022

4. Krisprocessen

- ... så att varje medlem kan agera med civilkurage och sunt förnuft i en krissituation.
- Processen finns i sin helhet under avsnitt 5*
- Detta är den enda process som Brf vill aktivera så sällan som möjligt!



3. Samspelet inom Brf Turebergs Allé

Föreningens stadgar är utgångspunkten

Beskriver vad som gäller inom Brf Turebergs Allé och hur ansvaret fördelas mellan medlem och Brf Turebergs Allé. Stadgarna finns på föreningens hemsida turebergsalle.se och Nabos medlemsportal; nabo.se/login

Föreningsstämma årligen

I april/maj har Brf Turebergs Allé sin ordinarie stämma. Kallelse delas ut i brevlådan. I årsberättelsen redovisas det gångna årets ekonomi, förvaltning och utveckling. På stämman väljs ny styrelse och valberedning samt beslutas i viktiga och angelägna frågor. Deltag, träffa dina grannar och gör din röst hörd! Alla medlemmar har rätt att lämna in motioner. Sista tid för motioner meddelas i infoblad. Alla medlemmar har rätt att nominera och nomineras till styrelsen. Alla medlemmar som inte sitter i styrelsen har rätt att nomineras till valberedning.

Bostadsrätterna är en organisation för Brf:ar

Brf Turebergs Allé är medlem i Bostadsrätterna. Alla medlemmar kan ta del av deras service och information på bostadsratterna.se. Styrelsen kan logga in genom BankID. Genom medlemskapet har Brf bland annat tillgång till utbildningar och juristkompetens.

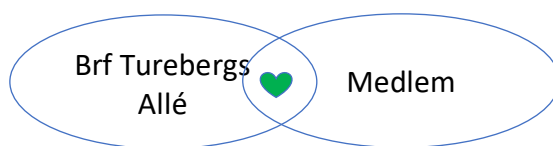
Styrelsens arbetsätt

Styrelsen leder Brf Turebergs Allé som en aktiv förening och föregår med eget exempel. Det innebär bland annat att antalet styrelsemöten hålls nere och är till för beslut och att arbete sker löpande och kontinuerligt mellan mötena med Brf Turebergs idé, huvudprocesser och ansvarsområden som utgångspunkt. Styrelsens medlemmar kommunicerar med varandra mellan styrelsemötena oftast via mejl och därmed är innehållet i mötena alltid väl förberett. Även ersättare deltar i styrelsemöten samt fullgör sitt specifika åtagande på egen hand eller tillsammans med en ledamot enligt ök. Arbetsättet gynnar föreningen den dag ersättaren behöver tjänstgöra som ledamot och deltaga i besluten.

Tillsammans täcker olika styrelsemedlemmar upp Brf Turebergs Allés gemensamheter: Tvättstugorna, återvinnings- och soprum, fastigheten, trädgården, föreningslokalen, social samvaro, parkeringsplatser, kommunikation och ekonomi.

Trappombud i varje port samt ett flaggombud är styrelsens samverkansparter.

Varje medlem är basen för att Brf Turebergs Allé ska förbli en trivsamt Bostadsrättsförening.



4. Det lönar sig att göra rätt från början - fastighetens konstruktion

Varje bostadsrättsförening har sin unika byggnadskonstruktion och utformning. Brf Turebergs Allé byggdes av JM 1999/2000. Du som nu valt att bli medlem i Brf kanske planerar att börja med att renovera något i samband med att du flyttar in. Ansvarsfördelning mellan medlem och förening framgår av Brf Turebergs Allés stadgar. Nedan finns information om specifika förutsättningar i Brf Turebergs Allés byggnader och som du bör känna till, när du planerar renovering. Syftet är att du ska slippa bli oväntat överraskad.

Varje lägenhet har ett eget ventilationssystem.

Lägenheten har en villaventilation av märket Essvent. Fläktaggregatet är (i alla lgh utom tre) placerat bakom kryddhyllan i köket. Till-luften till lägenheten kommer genom radiatorerna där det finns utbytbara filter. Frånluften går genom köksfläkten i alla lägenheter utom tre, där aggregatet är placerat i klädskåp. Systemet betjänar lägenhetens alla rum inklusive våtrum (ej extra våtrum) och klädskåp. Systemets luftflöde i lägenheten är inställt för god ventilation och kontrolleras enligt lag minst vart 6:e år. Fläkten är alltid lite i gång och kan forceras med två steg vid behov, såsom vid matlagning och vid hög luftfuktighet i våtrum. Regleras på spiskåpan. Om bostadsrättshavare renoverar köket och vill byta spiskåpa ska ventilationskontroll i förhållande till projekteringsvärden för lägenheten göras av professionell tekniker efter bytet. *Mer information om bland annat skötsel och varsamhet finns under punkt 5.*

Lägenheterna har en speciell ventilerande golvkonstruktion.

Lägenheterna har en golvkonstruktion av märket GranAB. På själva betongplattan mellan våningsplanen står stålsyllar i ett luftfyllt utrymme i de flesta lägenheter. Några, företrädesvis bottenlägenheter och någon högst upp har sand som isolering. På stålsyllarna ligger en golvskena och på denna är ekparkett limmad. Alltså inget 'klickgolv'. Parkettskiktet tål slipning minst en gång, vilket några medlemmar har gjort. Listerna runt golvet är ventilerande med en springa för luftcirkulation. Allt flera medlemmar har vid renovering på senare tid, efter utredning med fackman, valt att lägga nytt parkettgolv ovanpå det befintliga. Dessutom behöver då dörrar och trösklar åtgärdas. *Mer information om skötsel och varsamhet finns under punkt 5.*

Fastigheten är byggd med golvvärme kopplad till VVC i våtrummen.

VVC, varmvattencirkulation, finns i de flesta flerfamiljshus. Det är en anordning för att man ska slipa spola bort vatten innan varmvattnet når kranen. Det finns alltid lite varmt vatten nära.

I Brf Turebergs Allé finns en extra slinga under golvet i våtrummen kopplad till varmvattencirkulationen. Det är en konstruktion som varit vanlig för t.ex. handdukstorkar, men är sedan 2005 varken lämplig eller tillåten enligt Boverkets rekommendationer. Skälet är risken för bakterieutveckling (från legionella) i vattnet. Brf Turebergs Allé har sedan flera år tillbaka en plan för avveckling, vars första steg innebär att bostadsrättshavare som totalrenoverar våtrummet också ska koppla bort konstruktionen.

Lägenheten erhåller en våtrumspremie (ett engångsbelopp per våtrum i samband med första renoveringen) för att kunna ersätta med elslinga i golvet eller annan lämplig lösning t.ex. elradiator. Resterande lägenheters golvvärme avvecklas längre fram i samband med stamrenovering. Kontakta styrelsen för att få veta om den lägenhet du flyttar in i har erhållit våtrumspremie eller ej. *Mer information om skötsel finns under punkt 5.*

Nyttillkomna byggregler gäller vid renoveringar.

När medlem gör större renoveringar behöver denne beakta regler som tillkommit efter sekelskiftet, då våra fastigheter byggdes. Fackmän förväntas kunna sådant.



5. Detta behöver du också veta

De följande avsnitten är uppdelade i fyra grupper

- BRF TUREBERGS ALLÉ – GEMENSAMT
- SPECIFIKT FÖR LÄGENHETER
- DIALOG OCH SAMVERKAN
- EKONOMI

Brf Turebergs Allé – gemensamt

Aktuell Styrelse 2024 - 25

		Särskilt ansvar för...
Magnus Blixt	Ordförande	(kommunikation: infoblad, hemsida)
Lotta Björk	Kassör	(parkeringsplatser)
Pia Hamberg	Sekreterare	
Anita Jansson	Ledamot	(fastighet, trappombud, städ)
Gun Dahlman	Ersättare	(trädgård, tvättstuga, sociala aktiviteter)
Elisabeth Löf	Ersättare	(återvinning, kodlås portar, sociala akt.)
Tom Sölch	Ersättare	(kommunikation tele 2, märkning trapphus)
Michael Samuelsson	Ersättare	(föreningslokal)

Om du har frågor, tips, idéer eller synpunkter till styrelsen eller kanske något som du vill ha med i informationsbladet kan du mejla till styrelsen på e-postadress: info@turebergsalle.se eller lägga en lapp i styrelsens brevlåda på Engelbrekts väg 63. OBS! Ej felanmälan (se nedan).

Bergvärmeenergi

Sedan hösten 2016 sker uppvärmning av Brf:s radiatorer och varmvatten med värme från sammanlagt 18 energibrunnar (bergvärme) under vår tomtmark. Det var en utökning med 14 hål. Markeringar med röda skyltar finns på fastigheten. Systemet styrs digitalt, vilket ger ökade möjligheter till en harmonisk boendemiljö. Med bergvärmens sänkte Brf energikostnaderna med c:a 20% jämfört med tidigare. Arbetet med Brf:s energieffektivisering har fortsatt. Våren 2024 tog stämman beslut att ersätta nuvarande elpanna som spets med fjärrvärme, då elen ökat i pris och elåtgången ökat genom hårt arbetande värmepumpar.

Brf har beslutat att ha lägst 21 grader i lägenheternas vistelsezon (mitt i rummet, 1 - 1,5 m från golvet, enligt Boverkets byggregler). Om du upplever att det inte är det, ska du felanmäla detta till EFS, som då genomför kontroll enligt Brf:s fastställda rutin.

Felanmälan

Brf Turebergs Allés grundprincip är att den medlem som upptäcker ett fel anmäler detta. Sätt även gärna en lapp om att felanmälan är gjord. Vid osäkerhet samråd med trappombud eller styrelsemedlem. Brf anlitar EFS AB för föreningens gemensamma fastighetsskötsel. Felanmälan gör du via:

- efsab.se Klicka dig fram till felanmälan och fyll i.
- turebergsalle.se/felanmalan (länkad till EFS AB) eller 08 - 580 119 50
- Fastighetsskötare direkt: 072 - 709 38 00
- Jour – för akuta fall: 0708 - 39 14 79

Sök alltid avväga behovet av akut åtgärd mot vetskapen om att varje jourutryckning leder till en extra kostnad. Gäller felet bostadsrättshavarens lägenhet står denne förstas också för kostnaden. Obs! Är felet att en huvudsäkring till din lägenhet har löst ut, kontakta ditt trappombud eller styrelse för assistans. Du kan förstas anlita fastighetsskötare mot avgift. Det står medlem fritt att välja EFS eller annan leverantör.

- Vid fel på hissen ringer du till HissGruppen, tfn 08-755 26 50.
- Ej fungerande bredband eller TV-mottagning anmäls till Tele 2 (f.d. Comhem), tfn 0775-171720.

Flaggansvariga

Brf önskar ha två flaggansvariga. Mejl: flagga@turebergsalle.se

- Eva Andersson tfn 073-339 14 85

Flaggning sker på allmänna flaggdagar, men du kan också ta kontakt om du vill flagga vid något annat tillfälle, t. ex födelsedag, dop eller lägenhetsvisning.

Gården

a) Parkering på gården

Innergården ska i möjligaste mån vara bilfri. Att man kan köra in bilen på gården är bekvämt och bra, när man ska flytta, har handlat mycket eller har besök av rörelsehindrad. Möjligheten ska främst användas för kortare i- och urlastning, inte för parkering.



Var varsam och kör inte på gräsmattorna, vilket skadar gräsytan för lång tid.

b) Rastning av husdjur

För att eliminera risken för föroreningar som följd av rastning av husdjur där barn leker och vuxna umgås förväntar sig Brf Turebergs Allé att rastning av djur sker på annan plats än på gården. Beslutet grundar sig på medlems grundläggande ansvar.

Parkeringsplatser

I föreningen finns totalt 66 parkeringsplatser. 56 med motorvärmare (31 på gården och 25 på Engelbrekts väg) samt 10 laddstolpar för elbil. Intresseanmälan för att hyra parkeringsplats gör du till styrelsen via kassor@turebergsalle.se eller i föreningens brevlåda. För att hyra P-plats ska man äga/använda personbil. Endast en P-plats per lägenhet kan hyras.

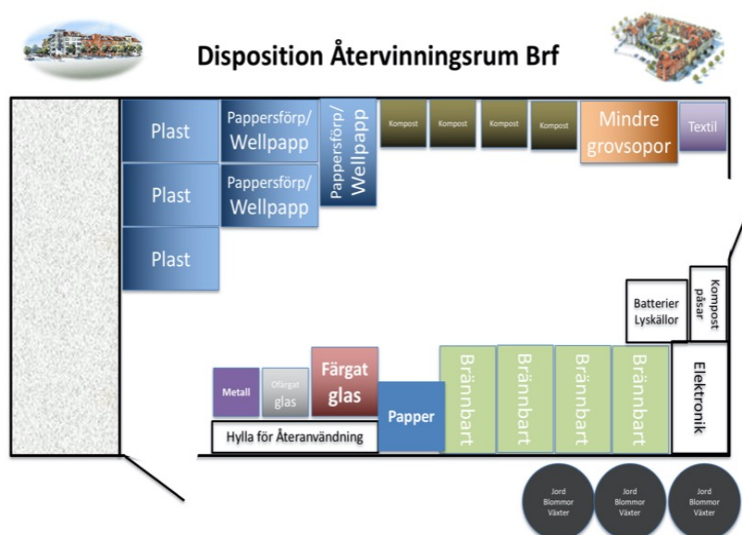
Motorvärmaren är temperaturstyrd och startar mellan 30 min och 3 timmar före inställd avresetid. Den som hyr P-plats får instruktionen med avtalet. Hela instruktionen för motorvärmaren finns på Nabos medlemsida, nabo.se/login.

Föreningen har ingen P-plats reserverad för besökare. Betalplatser finns förutom på gatan även på Försäkringskassans gård mot Bygatan.

Sopsortering - med fokus på Återvinning

Det är viktigt att vi alla hjälps åt att sortera avfall rätt och packa väl så att varken miljön eller föreningen blir lidande på grund av onödiga extrakostnader om sorteringen inte fungerar. Under 2020 - 2024 lyfter vi återvinningsrummet rejält och skyltar noga som vägvisning. *Kärl flyttas efter behov! Ha ögonen öppna!*

- matavfall (i bruna påsar och bruna kärl)
- metallförpackningar
- glasförpackningar (färgade resp. ofärgade)
- plastförpackningar
- pappersförpackningar
- wellpapp
- tidningspapper (EJ kuvert eller post-it)
- elektroniskt avfall
- batterier
- glödlampor och lysrör
- mindre förpackning med miljöfarligt avfall
- textilier för återvinning
- mindre grovsopor
- brännbart (gröna kärl)



Att du sorterar gynnar både ekonomi och miljö

- Brännbart och matavfall betalar vi per kilo (lägre för matavfall), miljöfarligt avfall fast avgift per år, övriga fraktioner per tömning. Det lönar sig alltså konkret att sortera ut både matavfall och förpackningar från brännbart. Börja hemma!
- Det finns även en hylla för skänkta, användbara prylar och pantburkar/glas.
- Böcker och spel finns mellan tvättstugorna.
- Trädgårdsavfall och blommor lämnas i tunnor utanför soprummet. Tunna kan tillfälligt lånas hem.
- En eller två ggr per år beställer vi en container för grovsopo



OBS! Tvättmaskin, kylskåp, diskmaskin, bilbatterier, färgburkar och annat miljöfarligt avfall måste medlem själv transportera till återvinningscentral. Det finns även tillgång till mobila återvinningscentralen i närheten enl. turlista från SEOM.

Trapphusen

b) Trappombud

I varje port finns ett trappombud, vars uppgift är att ge information om praktiska frågor till nyinflyttade, vara styrelsens samverkanspart i trapphuset och ta del av medlemmarnas idéer och synpunkter. Vem som är trappombud i din port står på anslagstavlan i porten. Tveka inte att ta kontakt med trappombudet när du har frågor, funderingar, tips, idéer eller synpunkter!

b) Portkoder

Brf byter portkod två gånger per år, i maj och november, kan vid behov bli oftare. Tänk på att inte dela ut portkoden i onödan. Soprummet har egen kod.

c) Namnskyltar

Brf har en enhetlig namnskyltning i portarna och på brevlådorna. Vi har en vändbar skylt för reklam/ej reklam som du själv hanterar. Meddela ditt trappombud eller styrelsen om du behöver komplettera, ändra din namnskylt eller liknande. Det är inte tillåtet att sätta upp egna namnlappar eller klisterlappar. Tänk på att lokaltidningar räknas som samhällsinformation. Enligt lagstiftning delas de ut oavsett skyltning om att man vill avstå. Därför skyltar Brf inte om det.

d) Framkomlighet

På trapplanen får inte förvaras cyklar, barnvagnar, dörmattor mm. Enda undantaget är rullatorer för utebruk i den mån det inte finns möjlighet att förvara dessa i lägenheten. Föremål i trapphuset är inte bara ett hinder för dig och dina grannar, utan gör det svårstädat och kan försvåra framkomligheten för ambulanspersonal och brandmän samt innebär en risk för framkomlighet vid brand.

e) Brandvarnare och utrymningsvägar

Det är medlems ansvar att årligen testa brandvarnaren och vid behov ersätta batterier och brandvarnare. Det finns även två brandvarnare i varje trapphus, en högst upp och en i mitten av trapphuset. Dessa ansvarar Brf för.

Vid brand eller larm:

- försök att släcka. Om det inte går; stäng alla dörrar och fönster
- lämna lägenheten och ring 112 omgående
- ordinarie utrymningsväg är trapporna i trapphusen, hissarna får **inte** användas
- alternativ utrymningsväg är balkongen via Räddningstjänstens stegar
- återsamlingsplats är vid flaggstången, om ej annat anvisas av räddningstjänsten.

Om brandvarnaren i trapphuset börjar tjuta:

- öppna försiktigt dörren och kontrollera om det finns rök i trapphuset.
- om rök finns, gå in igen och stäng dörren, ring 112 omgående och vänta i lägenheten till brandkåren kommer. Gå *aldrig* ut i ett rökfyllt trapphus (säkerhetsdörrarna ska tåla minst en timmes brand, likaså väggarna mot grannen.)
- om ingen rök finns; ta ner brandvarnaren, ta ur batteriet och informera trappombud eller styrelsen så att felet kan åtgärdas.

Om brandvarnare i grannlägenhet börjar tjuta:

- Agera. Ta hjälp för bedömning. Det har visat sig att brandvarnare kan gå i gång i en tom, varm lägenhet. I sådant läge är det viktigt att kunna nå den boende per telefon.

Tvättstugan

- Tvätttider bokas utanför tvättstugan, respektera tvättiderna och avboka tid du inte tänker använda, så att någon annan kan nyttja den.
- Torkning får ske 30 minuter efter tvättid.
- I den vänstra tvättstugan är tvättiden 4 timmar och i den högra 3 timmar.
- I den vänstra tvättstugan finns en kallmangel och i den högra en varmmangel.
- Vi har maskiner som känner av tvättmängd och anpassar vattenmängden. Det är därför lätt att överdosera tvättmedel. Kontrollera tvättmedelsfacket både före och efter användning av maskinen. Skölj ur det.
- Om tvättstugan inte används en timme in på bokad tid så får annan person tillträde.
- Rengör filtren i torktumlarna efter användning. Använd dammsugaren vid behov.
- Nollställ tvättmaskinsprogrammet när du tvättat klart.
- Rulla ut mangelduken från kallmangeln och nollställ elströmbrytare.
- Torka av maskinerna och sopa/torka golven
- Felanmälan: Se punkt Felanmälan. Sätt en lapp med datum på maskin du har felanmält, tack.

Valberedning

Följande medlemmar valdes till valberedning av stämman 2024:
Inga Kjellberg och Håkan Engelmark. Valberedningen nås via
valberedning@turebergsalle.se

Verktyg och redskap - gemensamma nyttigheter

Föreningen har en del gemensamma nyttigheter utöver fastigheten i sig, en del gemensamma verktyg och redskap. Kontakta trappombud eller styrelse om du tillfälligtvis behöver låna något.

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Gersåg för till exempel lister, sticksåg, fogsvans • Yxa, kofot, rubank/hyvel, hammare • Stämjärn, filar • Skruvmejslar och några tänger • Specialverktyg för lgh-golv. | <p>I fastighetsskötarrummet återfinns</p> <ul style="list-style-type: none"> • Paketkärra (en med luftpumpade däck och en enklare) • Högtryckstvätt med rörspolningstillsats • Grovdammsugare |
|---|--|

Vi har dessutom ett antal stolar, fyra bord, tre mingelståbord. Kontakta ansvarig för föreningslokalen för lån av dessa!

Specifikt för lägenheter

Balkonger och takterrasser

Det är angeläget att hela områdets estetiska arkitektur bevaras, därför måste styrelsen ge sitt godkännande för till exempel utomhusbelysning på balkongen. Balkonginglasning är enligt beslut av stämman inte tillåtet. Balkongräckena är av galler. Det främsta skälet till det är att betonggolven ska hållas torra av naturlig fuktväxling. Betong suger åt sig vatten. Medlem som har satt balkongskydd innanför gallret ska tänka på, att ta ner detta på hösten för att sörja för luftväxling. Medlem som har takterrass ansvarar för underhåll av trätrallen. Brf svarar för utbyte av trallen, när det är dags. Terrassen ingår i årlig taköversyn med rensning av hängrännor då terrassen är en del av taket.

Fönster och balkongdörrar

I samband med fönsterputs är det lämpligt att se över så att fönsterlisterna fungerar som de ska. Att smörja balkongdörr- och fönsterlås med lite olja gör dem lättare att manövrera och spar kostsamma framtida reparationer. Detta ingår i bostadsrättshavarens ansvar.

Golvkonstruktionen i lgh inbjuder till försiktighet med vatten.

Är oturen framme kan det räcka med en vält vattenhink för att vattnet ska ta sig ner till lägenheten under. Å andra sidan är risken av utveckling av mögel liten tack vare god ventilation. *Se beskrivningen av golvkonstruktionen i första delen.*

Markiser

Av estetiska skäl har Brf enhetlig färg på markiser, gul och grårandig. Medlemmar har rabatt på markiser och balkongskydd från Solskyddskompaniet, Lennart Tägtström, tfn 08-778 10 20 som också känner väl till vilka färger som är tillåtna i vår förening.

Nycklar

Leverantör av låssystem och nycklar: Gerts Lås, Hovslagarevägen 5, Sollentuna, tel 08-35 41 00. När du behöver nya nycklar till övre säkerhetslåset (ASSA) beställer du själv nyckelkopia hos Gerts Lås med hyresavi eller lgh-kontrakt, legitimation samt befintlig nyckel. De gör nycklarna medan man väntar (ev. bud ska även ha egen legitimation). Övriga nycklar kan du kopiera i de flesta lås- och nyckelbutiker. Ursprungligt antal lägenhetsnycklar är 3 exemplar.

Enligt stadgar ansvarar medlem själv för lås till dörrar. Därmed finns det inget som hindrar att man installerar till exempel elektroniskt kodlås – så länge man kan säkerställa att Brf får tillträde när så behövs för till exempel besiktningar och gemensamma stamspolningar.

Större förändringar i lägenheten

Medlem som vill göra en större förändring i lägenheten ska inhämta styrelsens godkännande. Det kan till exempel handla om att ta ner en vägg, totalrenovera badrum eller åtgärd på uteplats eller balkong. Självklart ska alla förändringar göras fackmannamässigt och med grannar och fastigheten som helhet i åtanke. Om du ska göra något som kräver avstängning av vatten ska du kontakta fastighetsskötaren/EFS samt meddela grannarna, även när avstängningen är kortvarig. Mer information finns på hemsidan turebergsalle.se/renovera.

Ventilationssystemet

Nedan följer anvisningar om vård och skötsel. *För konstruktionen mm se första delen.*

a) Rengöring av fläkt och byte av sliten del.

Fläkten behöver rengöras årligen. Om fläkten i lägenheten låter onormalt högt kan den behöva rengöras eller bytas om någon del är utsliten. För det senare kan fastighetskötare anlitas. Detta bekostas av bostadsrättshavaren. Obligatorisk ventilationskontroll ska ske minst vart 6:e år. Brf:s större lägenheter har ett extra våtrum. Dessa har en gemensam fläkt på taket som betjänar de extra våtrummen i huset. Denna fläkt ansvarar Brf för.

b) Spiskåpa

Om du planerar att byta spiskåpa, ta kontakt med styrelsen för att få information om projekterade luftflöden för din lägenhet. Det är klokt att ha med dessa redan vid planering. Den nya spiskåpan måste fungera med lägenhetens ESS-VENTsystem, som inte får bytas.

c) Filter

Filtren i radiatorerna behöver rengöras årligen och bytas med 2 - 3 års mellanrum. Fastighetskötare erbjuder samordning av inköp av filter årligen. Radiatorn är tvådelad med fästen på sidorna. Fäll halva radiatorn försiktigt inåt när båda fästena är loss. Särskilt de långa radiatorerna är ganska tunga att få ihop igen, varför Brf rekommenderar att man är två personer som hjälps åt för att förebygga olycka. Plastfästen går inte att köpa separat i handeln. Moa Blixt tillverkar efter beställning.

Våtrum/badrum

a) Rensning av golvbrunn

För fullgod funktion behöver handfatet och golvbrunnen i badrummet rengöras regelbundet. Golvbrunnen: Ta bort silen på golvet, fäll upp bygel och drag vattenlåsinsatsen rakt upp. Eventuell kärvhet beror bl. a. på hur länge den suttit orörd. När insatsen är upplyft rengörs brunnen med en mjuk borste eller svamp. För att rengöra insatsen delas den genom att dra isär under- och överdel. Obs! Plastknäppe! Delarna rengörs och återmonteras. Se till att tätningeringen verkligen sitter i sitt spår, när vattenlåsinsatsen sätts tillbaka, annars tränger avloppslukt lätt genom springan! Fukta gummitätningen med lite tvål/såplösning, så går monteringen lättare. Medlem kan anlita EFS fastighetskötare, eller annan, vid behov.

b) Stäng ner golvvärmen sommartid samt när du reser bort.

Golvvärmen drar förhållandevis mycket energi, varför Brf är angelägen om att medlemmar stänger ner golvvärmen sommartid samt när man i övrigt åker bort. Vrid vredet i botten till höger. Det går dock inte att stänga av flödet helt, även om du vrider vredet helt i botten! Detta för att förhindra stillastående vatten. Det syns tydligt på Brf:s varmvattenförbrukning när många medlemmar stänger ner samtidigt. OBS! Vredet är ingen termostat, utan reglerar endast vattenflödet!



c) Skvallerrör

I vissa våtrum mynnar det ut "skvallerrör" (rund vit plastkåpa med springor i, strax ovanför golvet under inspektionslucka.) Om det droppar eller rinner vatten ur dessa skvallrar det om läckage eller kondens på rörstammarna, vilket direkt måste åtgärdas för att undvika kostsamma vattenskador. Dessa får alltså inte sättas för! Om det börjar droppa vatten ur skvallerröret ska du felanmäla det omedelbart till Brf:s fastighetsskötare!

d) Lägenhetens avloppstam

Varje lägenhet har en separat liggande avloppstam ut till husets vertikala stam. Då endast den aktuella lägenheten använder den horisontella, är det medlems ansvar att hålla den i gott skick. Vi uppmuntrar till hög vaksamhet på vad man spolar ner i handfat, diskho och toalett. Viktigt är att inte hälla ut fett/olja i diskhon, håll över i tex plastflaska som slängs i sopkärl för brännbart. Regelbunden användning av vaskrensare är att rekommendera. Brf har en högtryckstvätt med rörtillsats att låna. Brf samordnar spolning av avloppsrören c: a vart femte år som förebyggande åtgärd.

e) Totalrenovering av våtrum

Medlem som avser att renovera våtrummet ska kontakta styrelsen inför planeringen.
Se vidare information under avsnitt 4 i detta dokument.

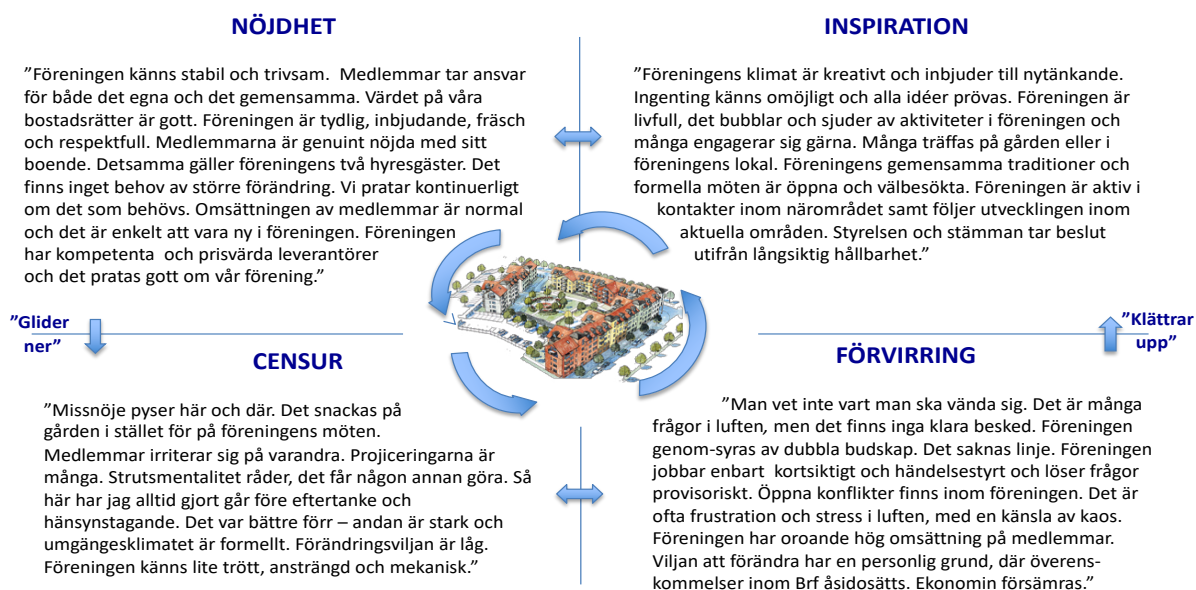


Dialog och samverkan

Barometer för föreningen

Det är Brf Turebergs Allés verktyg för att stämma av hur Brf mår och på ett enkelt sätt undersöka och synliggöra hur medlemmarna just nu upplever att Brf Turebergs Allé lever upp till sin idé eller var Brf befinner sig för tillfället i en specifik fråga ur idén.

Brf Turebergs Allés Fyrrummare



Det normala är att Brf ständigt rör sig mellan ”rummen” i pilarnas riktning och befinner sig i olika tillstånd (rum) i olika situationer, i olika frågor och vid olika tidpunkter. Det osunda är att fastna i ett rum. När Brf går mellan Nöjdhet och Inspiration mår Brf bra. När Brf går mellan Censur eller Förvirring behöver något förändras. Det gäller förstås även varje individ.

Framtagen av Brf Turebergs Allés medlemmar 2012 – 2018

Behandling av personuppgifter (GDPR)

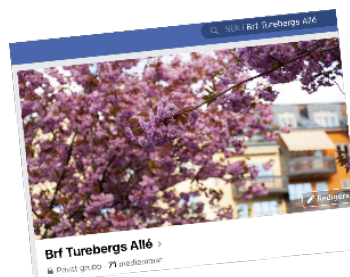
De personuppgifter som du lämnat i samband med att du tecknat upplåtelseavtal eller överlåtelseavtal och beviljats medlemskap i Brf Turebergs Allé kommer att behandlas i den utsträckning som behövs för att föreningen ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt gällande lagstiftning.

Du har rätt att få information om vilka personuppgifter om dig som behandlas och hur de behandlas. Detta får du utan kostnad om begäran sker i rimlig omfattning. Vid upprepade förfrågningar kan en avgift komma att tas ut. Du kan också begära rättelse av de personuppgifter som behandlas. Kontakta då styrelsen.

Listor med bland annat kontaktuppgifter till anhöriga är endast åtkomliga för aktuellt trappombud samt styrelsen. De sparas endast till lägenhetsöverlåtelse sker. Mer information finns på Brf:s hemsida turebergsalle.se/gdpr

Facebookgrupp

Föreningen har en intern grupp på Facebook, där medlemmar kan utbyta information mellan varandra. Sök efter Brf Turebergs Allé, besvara medlemskapsfrågorna och ansök sedan om medlemskap. Sidan är *inte* en formell informationskanal mellan styrelse och medlem.



Föreningslokal

Brf Turebergs Allé har en föreningslokal i portalen vid Engelbrekts väg 63 att hyra för till exempel fester eller övernattande gäster. Lokalen har plats för ca 16 - 20 personer vid dukat bord, beroende på hur man disponerar ytan. Det finns två viksängar med madrasser och en bäddsoffa för övernattnig. För aktuella priser, bokning och visning av lokalen kontaktar du ansvarig via e-post: lokalen@turebergsalle.se

Lokalen används dessutom för föreningsmöten samt för de leverantörer som arbetar åt Brf. Föreningen har ingen annan toalett eller lunchplats att tillhandahålla dessa, så samverkan är en förutsättning, vilket hittills fungerat bra.

Gemensamma aktiviteter

För att vi ska bli bättre bekanta med föreningen och varandra arrangerar vi gemensamma aktiviteter utomhus såsom vårsop och glöggmingel i december. Alla medlemmar kan låna föreningslokalen för öppna arrangemang som t.ex. syjunta, fotoutställning, spelkväll mm. Kom gärna med förslag på aktiviteter!

Grilla på gården

Det är tillåtet att grilla på den gemensamma uteplatsen på gården givet att det sker under nödvändiga och självklara hänsynstaganden också för de medlemmar som inte deltar i den aktuella grillningen. Beslutet togs av stämman för många år sedan då det (oavsett typ av grill) inte är tillåtet att grilla på balkonger eller på den egna uteplatsen. Föräldrar ansvarar för att barn inte kommer för nära heta grillar.

För varje tillfälle behöver grillande medlem tänka igenom helheten utifrån att givande och tagande mellan föreningens medlemmar ligger till grund för beslutet. Det är ett ständigt pågående samspel. Grillarna får inte flyttas från anvisad plats! Den är vald med hänsyn till samtliga medlemmar.

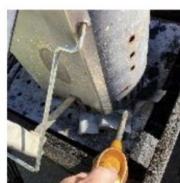
Vid föreningens gemensamma grill finns olika grillverktyg. Glöm inte att diska och rengöra efter användandet! Det finns även en miljövänlig skorstenständare vilken placeras på undre grillgallret med kol och tidning och tändkub. Använd inte tändvätska!



Ta bort grillgallret.
Lägg 1-2 tändkuber
på en tidningsida.



Fyll tändröret med kol,
ställ ovanpå tändkuber.



Tänd fyr på papper/tändkuber.



Vänta tills det är glöd
(15-25min) – håll ut, fördela,
lägg på grillgaller - grilla!

Det finns mer information bland annat på grillen, som är stor nog att räkna till många och det är självklart tillåtet att dela med sig av kol och värme. Om man behöver tillgång till hela grillen en viss tid meddelar man detta genom anslag på anslagstavlan vid återvinningsrummet. När grillen svalnat ska regnskyddet läggas på.

Hemsida

Föreningens hemsida är: turebergsalle.se På hemsidan hittar du stadgar, årsredovisning, information om felanmälan, renovering, gdpr, miljöarbete, mäklarinfo och sådant som presumtiva köpare brukar vara intresserade av.

Hjärtstartare i 71:an

Föreningen har en hjärtstartare i entrén till 71:an. Det är samma kod till porten som till din egen port.

Hänsyn till dina grannar

Undvik störande ljud som till exempel att borra och spela hög musik mellan klockan 22.00 och 07.00. Tänk på att ditt golv är grannens tak. Var proaktiv och ta kontakt med dina grannar om du avser att exempelvis renovera i din lägenhet.

Om du upplever dig störd av någon granne ska du i första hand vända dig direkt till grannen i fråga. (Se vidare punkt 'Medlemssamverkan vid krissituationer nedan'.)

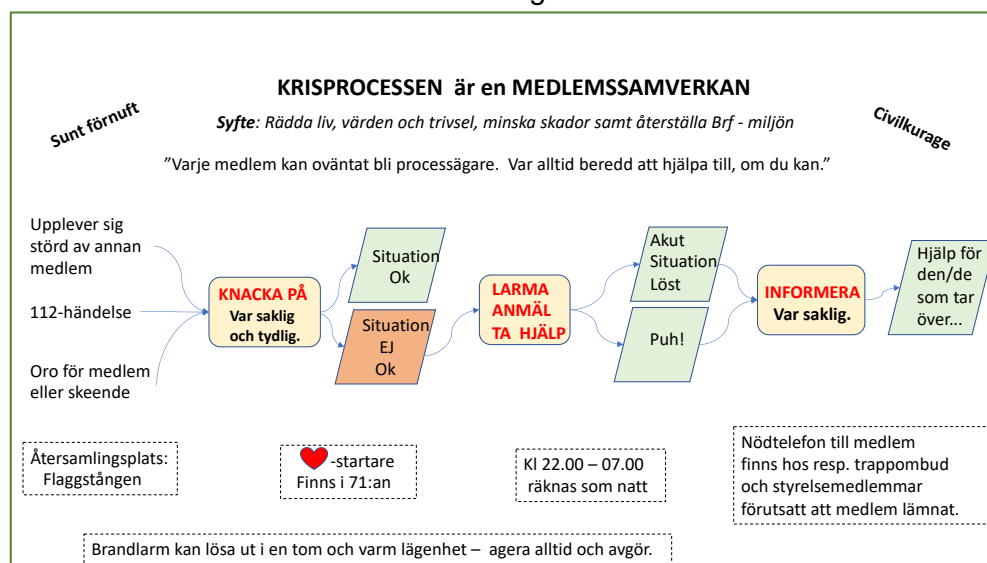
Informationsblad

8 - 9 gånger per år ger styrelsen ut informationsblad med senaste nytt i föreningen. Alla som anmält sig på föreningens hemsida för att få det via mejl, får det lite innan det delas ut i brevlådan. Via mejl kommer även annan akut information vid behov. Tidigare infoblåd finns anslagna utanför tvättstugan tillsammans med föreningens stadgar. Informationsbladen finns även på medlemsportalen nabo.se

Medlemssamverkan vid krissituationer

Föreningen är ansluten till Grannsamverkan, ett nätverk i kommunen som samarbetar med polisen och brandskyddet. Målet för grannsamverkan är att minska brottsligheten och öka tryggheten och därmed också trivseln i bostadsområden.

Brf arbetar med förebyggande insatser men har också en krisprocess som bygger på medlemssamverkan utifrån varje medlems ansvar. En störning kan upplevas som kris. Det finns situationer som kräver omedelbart agerande.



För varje trapphus finns möjlighet för medlem att lämna uppgift om kontaktvägar, om något akut som kräver kontakt skulle inträffa. Trappombudet tar emot uppgifterna. Syftet med uppgifterna är enbart den enskilde medlemmens säkerhet. Du avgör själv vilka uppgifter du vill lämna samt om du vill lämna kontaktuppgifter till anhörig. Uppgifterna förvaras enbart hos trappombudet och hos styrelsen (pga gdpr). Du kan när som helst uppdatera dina kontaktuppgifter eller välja att ta bort dem. Om du skulle flytta gallras dina uppgifter bort. Medlem ansvarar för att inhämta samtycke från personer vars personuppgifter uppges.

Medlemssida Nabo

Föreningens medlemssida är: nabo.se/login. På medlemssidan kan du se dina avier, ändra aviseringssätt, se information om din bostad, stadgarna, infoblad, årsredovisning med mera.

Ekonomi

Andrahandsuthyrning

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening vars syfte är att tillhandha boende för sina medlemmar. Andrahandsuthyrning är inte tillåten utan styrelsen tillstånd. Tillstånd ges endast för en begränsad period, under vilken avgift tas ut enligt stadgar och bostadsrättslag (10% av basbelopp).

Avgift till föreningen

Avgiften till föreningen ska enligt lag vara betald senast sista vardagen före den 1: a i varje månad. Brf Turebergs Allé har Nabo som ekonomisk förvaltare och de erbjuder olika val av faktura och betalningsformer. Faktura per mejl, e-faktura eller pappersfaktura mot avgift. Du behöver välja det som passar dig bäst.

Kontaktvägar till Nabo: nabo.se/avisering. Använd inloggningsuppgifter som finns på din avi, Mobilt BankID eller Tel: 010/288 00 27 (kl. 9.00 – 11.30)

Brf Turebergs Allé utgår från att alla medlemmar betalar avgiften i tid, då annat kan leda till att bostadsrätten förverkas. Om avgiften inte betalas i tid utgår två påminnelser; en från Brf internt och en från Nabo innan ärendet skickas till inkasso.

EN STOR OCH VIKTIG DEL AV BRF:s EKONOMI ÄR ATT MEDLEMMARNA BETALAR SIN ÅRSavgift SENAST PÅ FÖRFALLODAGEN VARJE MÅNAD:

MEDLEMS ANSVAR AVSEENDE ÅRSavgift TILL BRF

 **SE TILL ATT ÅRSavgift ALLTID ÄR BETALD** senast sista vardagen före den 1:a i varje månad (enligt hyreslagen).

 **TA BESLUT KRING EGNA RUTINER**

- Välja fakturaform
- Välja betalningsform
- Genomföra betalning

BRF:s ÅTAGANDE FÖR MEDLEM VID OBETALD ÅRSavgift

1

3:e vardagen efter förfalldag
Brf påminner medlem
Brf skickar INFO 1 till medlem.
Syfte: Medlem ska betala årsavgiften.

2

8:e vardagen efter förfalldag
Brf meddelar medlem att om ej betalning sker omgående riskerar medlem att förverka sin bostadsrätt (INFO 2 /skriftligt).
Nabo skickar påminnelse till medlem med administrationsavgift 60:-
Syfte: Medlem ska betala årsavgiften.

3

15:e vardagen efter förfalldag
Brf meddelar medlem: Nu skickar vi till inkasso.
Nabo skickar till Inkasso
Adm. avgift debiteras medlem med 180:- .
Syfte: Medlem ska betala årsavgiften.

4

OM MEDLEM ÅTERKOMMANDE INTE HAR BETALAT ÅRSavgiften PÅ FÖRFALLODAGEN:
Brf ställer krav på ändrade betalningsrutiner och framför krav på förseningsavgift (% av beloppet/per förseningsdag).

MEDLEM SOM INTE BETALAR ÅRSavgift I TID RISKERAR ATT FÖRVERKA SIN BOSTADSRÄTT I BRF.

Om medlem återkommande inte har betalt årsavgiften på förfalldagen ställer Brf krav på ändrade betalningsrutiner och framför eventuellt krav på förseningsavgift.

Gemensam el

Vi har gemensam el, vilket innebär att föreningen endast har *ett* abonnemang hos elleverantören och att du faktureras i efterhand för förbrukad el. Kostnad och förbrukning ser du på dina årsavgiftsavier som kommer varje månad. Du kan även få inlogg till Infometric om du önskar. Kontakta då kassor@turebergsalle.se. Betalning för elen gör du tillsammans med årsavgiften. Notera att energikostnaden som faktureras från föreningen är "spot"-priset *inklusive* del av el-certifikatavgift, effektagift, skatter, moms och del av administrationskostnader. Abonnemangsavgiften fördelas ej utan erläggs av Brf gemensamt. Vid avflytt avslutas abonnemanget vid det datum som står på överlåtelseavtalet.

Internet – TV – IP telefoni

Vi har ett gruppavtal med Tele 2 (*urspr. Com Hem*), i syfte att tillsammans minska våra kostnader. I avtalet- och årsavgiften - ingår 500 Mb bredband (fr.o.m. 1 april 2024), fast avgift för IP-telefoni samt 'TV Medium 8 favoriter'. Dessutom rabatt på utökning av hastighet och antalet TV-kanaler. Ny medlem kontaktar Tele 2 på telefon 0775-17 17 20 för mer information och får tillgång till nödvändig utrustning. Mer information finns på turebergsalle.se/bredband-tv

Det är givetvis möjligt för medlem att teckna till exempel ADSL-abbonemang med annan leverantör. Ingen reducering av avgift sker. Vid avflytt ska anmälan göras direkt till Tele 2. Då går medlem ur Brf:s gruppavtal.

Kollektivt bostadsrättstillägg

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg på föreningens fastighetsförsäkring genom SCB/Söderbergs och Partners, Insurance Consulting AB. Försäkringsgivare är Folksam.

Skadeanmälan tel 08/772 68 70 foretagbyggskada@folksam.se
Vid anmälan: Uppge Brf:s försäkringsnummer 51 - 1526
Föreningens organisationsnummer är 769603 – 6701
Vid problem med skadedjur: Direkt till Anticimex tel 0752 – 45 10 00

Du behöver normalt inte teckna extra bostadsrättstillägg till din hemförsäkring. Kontakta försäkringsbolaget för aktuell information vid behov.

Samordning av underhållsinsatser

Obligatorisk ventilationskontroll, spolning av stammar, inköp av filter till ventilationssystemet (radiatorerna) och liknande samordnas i syfte att effektivisera kostnaderna, som fördelas mellan medlem och förening utifrån ansvarsfördelning enligt stadgarna. Planering görs i god tid. Medlem som missar överenskommen tid för besök blir ersättningskyldig för bokad tid.

Tveka inte att kontakta ditt trappombud eller någon ur styrelsen om du är osäker på något speciellt, har frågor eller synpunkter.



Vi hoppas att du/ni kommer att trivas i Brf Turebergs Allé!

Styrelsen