



Välkommen till bostadsrättsförening
Torsdammen

Innehåll

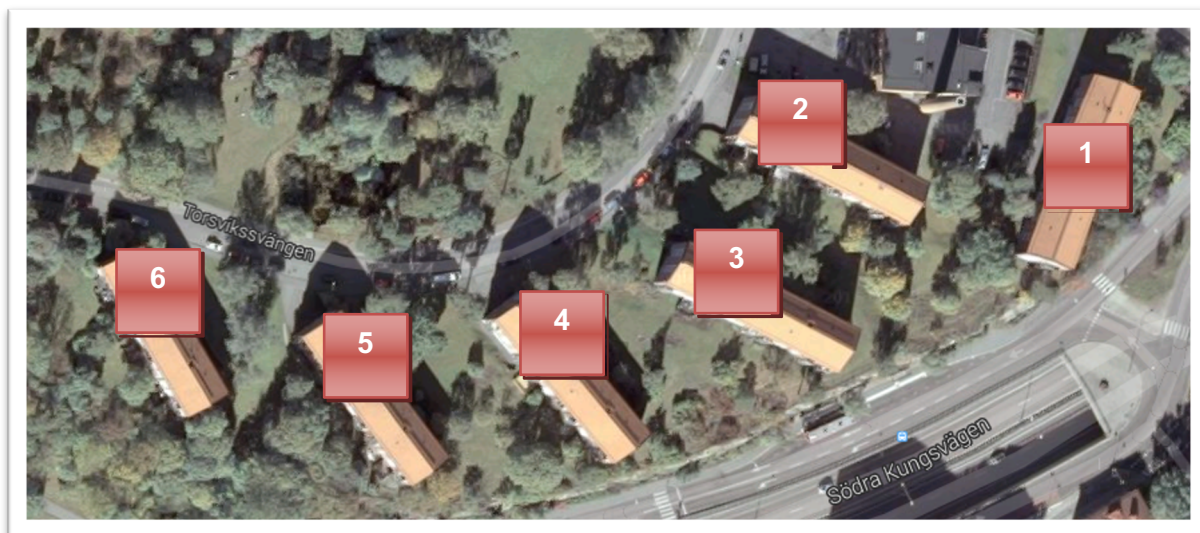
Innehåll.....	2
Välkommen	3
Om Torsdammen	3
Kontaktuppgifter	4
Ekonomisk förvaltning	4
Teknisk förvaltning.....	4
Att tänka på vid problem i din lägenhet eller fastigheten	5
Allmänna riktlinjer	5
Föreningens ansvar	5
Soppantering och återvinning.....	5
Tvättstugor.....	5
Cykelförråd	6
Källargångar och trapphus	6
Parkering, parkeringsplatser och garage.....	6
Årsstämma	6
Övrigt	6
Din lägenhet	6
Försäkringar	6
Tillgång till din lägenhet	6
Nycklar.....	6
Förråd	7
Ditt ansvar och skyldigheter	7
Andrahandsuthyrning	7
Balkonger och uteplatser.....	7
Brandvarnare.....	8
Bredband och telefoni.....	8
Lägenhetsnummer.....	8
Pantsättning.....	8
Vattenskador	8
Riktlinjer vid renovering.....	9

Välkommen

Oavsett om du är nyinflyttad eller har bott här sedan länge så önskar vi dig varmt välkommen till vår förening och vi hoppas du ska trivas med oss. I denna informationsbroschyr kan du läsa om saker som är bra att känna till om föreningen och våra gemensamma lokaler.

Om Torsdammen

Torsdammen är en bostadsrättsförening som ligger på Torsvikssvängen i Torsvik, Lidingö. Föreningen äger 6 fastigheter med tillhörande mark. I dag består föreningen av 127 lägenheter, varav 2 hyreslägenheter. Förening har också tre kommersiella lokaler som hyrs ut till privata näringsidkare.



Nr	Adress	Fastighetsbeteckning	Om huset
1	Torsvikssvängen 1-5	Torselden 2	<ul style="list-style-type: none"> • 3 uppgångar, 3 våningar • Cykelrum • 2 kommersiella lokaler
2	Torsvikssvängen 64-68	Torselden 3	<ul style="list-style-type: none"> • 3 uppgångar, 3 våningar • Cykelrum
3	Torsvikssvängen 58-62	Torselden 4	<ul style="list-style-type: none"> • 3 uppgångar, 3 våningar • Cykelrum • 1 kommersiell lokal
4	Torsvikssvängen 52-56	Torselden 5	<ul style="list-style-type: none"> • 3 uppgångar, 3 våningar • Cykelrum • Tvättstuga 1 • Vaktmästeriet, ingång via cykelrum
5	Torsvikssvängen 46-50	Torselden 7	<ul style="list-style-type: none"> • 3 uppgångar, 3 våningar • Cykelrum • Tvättstuga 2
6	Torsvikssväng 42-44	Torsdammen 1	<ul style="list-style-type: none"> • 2 uppgångar, 3 våningar • Cykelrum

Kontaktuppgifter

I tabellen nedan hittar du alla viktiga kontaktuppgifter till styrelsen och andra bra nummer. Tänk på att nummer och adresser kan ändras. I din trappuppgång ska det sitta ett uppdaterat dokument med denna information.

Om du har frågor kring föreningen eller ditt boende, eller har förslag du tycker föreningen borde genomföra så är du varmt välkommen att kontakta styrelsen.

Styrelsen	E-post: info@torsdammen.se Webbsida: www.torsdammen.se Intern post: Brevlåda i tvättstuga 1 på TSV 54 Extern post: Brf Torsdammen Torsvikssvängen 58, 181 34 Lidingö
Valberedning	E-post: valberedning@torsdammen.se
Ekonomisk förvaltning Frågor angående t.ex. avier, hyror och avgifter	Fastum Telefon: 018-56 32 00 E-post: info@fastum.se
Nyckelhantering Ärenden kring nyckelhantering och porttelefoner.	Lidingö Lås Adress: Lejonvägen 14 Öppettider: Måndag-fredag 08:00-18:00 Lördag 10:00-15:00 Ta med legitimation samt senaste avi från Fastum/Brf Torsdammen.
Teknisk förvaltning - Felanmälan fastighet Felanmälan som gäller allmänna utrymmen (ex. trasig lampa, dörr som ej går i lås eller trasig tvättmaskin i tvättstugan) samt akuta ärenden (se nedan).	Nabo Telefon: 010-288 00 26 (dag- och jourtid) E-mail: felanmalan@nabo.se Web: www.nabo.se/felanmalan
Skadedjur Råttor, mögel och liknande	Anticimex Telefon: 08-517 63 400
Felparkeringar Bilar som blockerar, står på fel plats.	Aimo Park (tid. Q-Park) Telefon: 0771-96 90 00
Vid akut händelse Brand, olycksfall, pågående brott.	SOS Alarm Telefon: 112

Ekonomisk förvaltning

Föreningen anlitar Fastum för den ekonomiska förvaltningen. Kontakta dem för frågor kring hyror, avier och avgifter. Kontakta även Fastum om du behöver en så kallad "mäklarbild".

Teknisk förvaltning

Föreningen anlitar Nabo för den tekniska förvaltningen av våra gemensamma fastigheter. Nabo skall kontaktas vid felanmälan i de allmänna utrymmena (exempelvis trasig lampa, dörr som ej går i lås eller trasig tvättmaskin i tvättstugan) samt vid **akuta** ärenden. Ett ärende är akut om det innebär **risk för skada på egendom eller person**. Om felet inte är akut och kan hanteras som felanmälan rekommenderar vi att ni kontaktar Nabo närmaste vardag mellan

07-16. Observera att ärenden på jourtid debiteras extra. Som bostadsrättsinnehavare kan du också anlita dem för arbeten i din lägenhet, men då debiteras du och inte föreningen.

Utöver detta så gör fastighetstekniker från Nabo en rondering varannan vecka i alla gemensamma utrymmen, där även kontroll och driftoptimering av undercentraler och tvättstugor ingår, samt hantera icke-akuta felanmälningar.

Att tänka på vid problem i din lägenhet eller fastigheten

- Kontakta styrelsen om det rör föreningens ansvar och det inte är akut
- Vid akuta ärenden kontakta Securitas efter kontorstid eller hantverkare under kontorstid.
- Ärenden som ligger på bostadsrättsföreningens ansvar bekostas av föreningen
- Ärenden som rör eget ansvar bekostas av bostadsrättsinnehavaren.
- Du ska ha en **egen** hemförsäkring **med bostadsrättstillägg**.

Allmänna riktlinjer

- Tänk på brandfaran och framkomligheten vid utrymning och städning så **förvara eller ställ därför ingenting** i trapphus och källargångar. Vidare gäller även att parkering **inte** är tillåten utanför portarna, förutom i de fall som gäller av- och pålastning.
- Vår fastighet är lyhörd så vänligen föränmäl i god tid fester och liknande genom en lapp på anslagstavlan, och försök hålla ned ljudnivån innan klockan 7 och efter klockan 22 genom att inte spela musik eller TV på hög volym.
- Ställ inte upp dörrarna, det drar kallt i trapphusen på vintern och det ökar inbrottsrisken.
- Andrahandsuthyrning kräver tillstånd från styrelsen som ges för max 1 år i taget.
- Rökning är inte tillåten i allmänna utrymmen som källare och tvättstugor.

Föreningens ansvar

Föreningen ansvarar fastigheternas yttre skick. Det inbegriper fasader, det yttre ytskiktet på fönster, balkongdörrar och dörrar till trapphus, gemensamma utrymmen som tvättstugor och källargångar. Föreningen ansvarar även för värme, radiatorer samt ventilationskanaler, vatten-, avlopps- och elstammar fram till lägenheterna.

Sophantering och återvinning

Det finns gröna sopskåp för hushållssopor samt bruna sopkärl för matavfall. Ställ ingenting utanför dessa. I matavfallskärnen får endast matavfall paketerat i kommunens papperspåsar slängas, dessa kan hämtas utanför vaktmästeriet. elavfall och miljöfarligt avfall så hänvisar vi till kommunens återvinningsstationer samt den miljöbil kommunen kör runt med.

Tvättstugor

I fastigheterna Torsvikssvängen 52-56 samt Torsvikssvängen 46-50 finns tvättstugor. Utanför dessa finns bokningstavlor, med tvättid mellan 7.00 och 22.00. Med din lägenhet ska du ha fått en bokningscylinder som du låser fast på det datum och tid du vill boka. När du tvättat klart bokar du en ny tid eller flyttar din cylinder till låsparkeringen i nedkant på tavlorna. Det är inte tillåtet att tvätta på annan tid. Om du tappat bort din cylinder eller nyckel så kan du få en ny av styrelsen till självkostnadspris.

I tvättstugorna finns tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och mangel.

Cykelförråd

Varje fastighet har ett cykelförråd. I detta kan du ställa cyklar och barnvagnar. Däremot ska inte övriga saker som mopeder, pulkor och skräp förvaras här.

Källargångar och trapphus

För allas trevnad och säkerhet så är det förbjudet att förvara saker i trapphus och källargångar. Dels försvårar det städning, dels utgör de en stor fara vid brand och utrymning.

Parkering, parkeringsplatser och garage

Du står gratis längs med hela Torsvikssvängen, men beakta att det råder boendeparkering som anmäls till Lidingö Stad (se kommunens hemsida) avgiftsfritt. Respektera de gula markeringarna framför garage och infarter. Du kan även ställa dig i kö till någon av de parkeringsplatser och garage som finns i föreningen. Kölista till dessa finns på www.torsdammen.se och du anmäler dig genom att kontakta styrelsen. Du kan endast inneha ett garage eller en parkeringsplats åt gången.

Årsstämma

Varje år innan utgången av juni månad hålls årsstämma. Varje lägenhet har en röst vid stämman. Inför stämman ges varje medlem möjlighet att inkomma med motioner.

Övrigt

Gå gärna in på www.torsdammen.se och läs mer om föreningens och ditt ansvar, våra stadgar samt aktuell information om vad som är på gång i föreningen. Styrelsen informerar vanligen via denna webbsida och via lappar i portuppgångarna.

Din lägenhet

Som medlem i bostadsrättsföreningen Torsdammen äger du en andel i vår förening. Du har ett gemensamt ansvar med alla andra medlemmar att föreningen fungerar bra. Du disponerar även en lägenhet av föreningen. Denna lägenhet har du ett särskilt ansvar för.

Försäkringar

Då vi bor tillsammans så kan skador på grund av t.ex. brand eller vattenskador i din lägenhet påverka andra lägenheter i fastigheten. Det ligger på ditt ansvar att dels ha en egen hemförsäkring som täcker detta och även ett särskilt bostadsrättstillägg på denna. Det senare täcker kostnader du kan åsamka andra lägenhetsinnehavare. Du har även en skyldighet att så snabbt som möjligt åtgärda problem innan de blir allvarliga samt informera styrelsen om dessa.

Tillgång till din lägenhet

Föreningens representanter har rätt att begära tillträde till din lägenhet för att göra fastighetsöversyn och kontrollera saker som rör föreningen. Det kan t.ex. vara att se över fönster eller ventilation.

Nycklar

Till din lägenhet hör ett antal nycklar. Hur många kan variera från lägenhet till lägenhet. Du har också tillgång till nycklar till trapphus och källargångar, ofta är detta samma som lägenhetsnyckeln. Du ska även ha fått minst en nyckel som går till tvättstugorna samt en till din bokningscylinder till tvättstugorna. Du ansvarar för de nycklar som hör till din lägenhet

och de gemensamhetsutrymmen vi delar. Se därför till att alla nycklar överlämnats vid ditt köp.

För att köpa nya nycklar eller blippar/taggar/nyckelbrickor, vänd dig direkt till Lidingö lås. Detsamma gäller när du vill ändra/lägga till ett nytt telefonnummer till porttelefonen. Gör så här:

- Besök Lidingö lås på Lejonvägen 14 (mitt emot stadshuset, nära rondellen vid OKQ8). De har öppet 8:00–18:00 på vardagar och 10:00–15:00 på lördagar.
- Ta med legitimation och din senaste avi från Fastum/BRF Torsdammen. Du hittar din avi på Kivra om du har aktiverat digitala brev och fakturor. Få hjälp med ditt ärende direkt.

Förråd

I källarplan på respektive hus finns källarförråden. Till din lägenhet hör ett större förvaringsförråd och ett mindre så kallat matkällarförråd. Du får förvara vad du vill i dina förråd med några undantag. Brandfarliga kemikalier, sprängämnen eller olagliga föremål är inte tillåtna. Det är inte heller lämpligt att förvara mat som kan dra till sig skadedjur i förråden.

Varje förråd ska vara märkt med ditt lägenhetsnummer. Det är samma nummer som står på bokningscylindern till tvättstugan. Kontakta styrelsen om ditt förråd saknar märkning.

Ditt ansvar och skyldigheter

Du har stor frihet att renovera din lägenhet och bruka den som du vill, men också ett stort ansvar att följa de riktlinjer och stadgar föreningen gemensamt beslutat om. Vi bor många människor tillsammans i dessa hus, alla med olika vanor. Det är viktigt att vi visar varandra ömsesidig respekt och omtanke, tänk därför särskilt på att följa de allmänna riktlinjer vi har. Läs även särskilt igenom föreningens stadgar.

I din lägenhet ansvarar du för skicket på kök, badrum, golv ned till betongplattan, ytskikt på alla väggar och innertak. Du ansvarar även för inner- och ytterdörrar mot balkong och trapphus, fönster och tätningslister. När det gäller vatten, avlopp och el så ansvarar du för all dragning av detta inne i din lägenhet fram till anslutningen till fastighetens huvudstammar.

Du får gärna renovera din lägenhet om du vill, men det finns en del riktlinjer du är skyldig att följa, läs mer på sidan 9 nedan.

Andrahandsuthyrning

Du kan ansöka om att hyra ut din lägenhet i andra hand för en begränsad tidsperiod, på max 1 år. Information om riktlinjer samt ansökningshandlingar finns på vår hemsida. Tänk på att det är du som bostadsrättsinnehavare som är ansvarig för allt som sker i din lägenhet under uthyrningstiden. Tänk även på att olovlig andrahandsuthyrning är skäl för att ditt kontrakt med föreningen sägs upp.

Balkonger och uteplatser

Grillning är tillåten med elgrill på balkonger samt med el-, kol- eller gasolgrill på uteplatser och på föreningens grönytor. Tänk på att visa repsekt vid grillning då många kan störas av matos och röken från främst kolgrillar. Läs mer om grillning på hemsidan.

Du får montera markiser i en ljusgråfärg med eller utan vita ränder. Dessa ska monteras fackmannamässigt. Inglasning och inklädning av balkonger och uteplatser är inte tillåtet.

Om du vill sätta fast något på balkongräcke, t.ex. parabolantenn eller blomlådor så måste detta sättas på insidan av räcket så det inte finns risk att det ramlar ned.

Det är även tillåtet att odla utanför uteplats. Ytan för odling får sträcka sig upp till en meter från kanten på uteplatsen och den ska vara avgränsad mot föreningens gräsytor med kantsten, träsarg eller liknande. Den boende svarar själv för skötsel av plantering samt ansning av gräs närmast planteringen. Läs mer om riktlinjerna på vår webbsida innan du påbörjar anläggning.

Brandvarnare

Alla lägenheter måste ha en fungerande brandvarnare monterad. Större lägenheter kan med fördel ha fler brandvarnare, för bästa brandsäkerhet.

Bredband och telefoni

Bredband via fiber från Bahnhof med hastighet 1000/1000 Mbit/s finns i varje lägenhet och den låga avgiften om 89:- SEK per månad läggs på avgiften. Fast telefoni via Bahnhof ingår även i detta, för de medlemmar som önskar. Bahnhof tillhandahåller även TV via fiber. För de som av annan anledning ej önskar utnyttja bredband eller TV från Bahnhof kan bredband fås via ADSL i telefonnätet eller koaxialnätet (antennodosan) via ComHem. Sedermera kan man alltid få basutbudet via en bordsantenn, om man önskar det.

Lägenhetsnummer

Föreningen använder ett internt unikt lägenhetsnummer för varje lägenhet, alltså inte lantmäteriets (skatteverkets) nummer då dessa börjar om i varje fastighet. Detta nummer står på din bokningscylinder till tvättstugan och på dina förråd. Detta nummer ska användas vid överlåtelser och pantsättning samt i kontakt med styrelsen.

Pantsättning

Styrelsen handlägger pantsättning av lägenhet. En avgift om 1 % av gällande basbelopp per pantnotering debiteras pantsättaren/låntagaren. Därutöver tillkommer en överlåtelseavgift vid köp om 2,5 % av prisbasbelopp som betalas av köparen.

Vattenskador

Vattenskador som uppkommer i en lägenhet på grund av trasiga vattenblandare, tvätt- eller diskmaskiner, eller på grund av vårdslöshet eller felaktigt gjorda installationer bekostas av normalt av bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättsinnehavarens försäkringsbolag. Kom ihåg att du även behöver ett giltigt bostadsrättstillägg på din hemförsäkring.

Oftast sker vattenskador i köket. Under diskbänken i köket ska det finnas avstängningsventil, en ballofix, kopplad till kranen. Utrustning, t.ex. diskmaskiner, som kopplats in på vattenledningarna bör alltid ha en egen avstängningsventil.

Vid vattenskada, stäng omedelbart av aktuell ventil så snart du uppmärksammat skadan. Försök torka upp så mycket vatten som möjligt så fort du kan. Om vatten fortfarande kommer så måste huvudkran stängas av. Huvudvattenreglaget för varje trapphus finns i källarutrymmena.

Vid akuta ärenden kontakta Nabo, både efter kontorstid samt under kontorstid på 010-288 00 26, så hjälper de dig stänga av vattnet. Kontakta ditt försäkringsbolag så snart som möjligt.

När det akuta problemet avväjts kommer skadan utredas. Orsaken till skadan samt ansvar utröns genom en besiktning som sker på styrelsens ansvar.

Riktlinjer vid renovering

Tillstånd: Styrelsen i BRF Torsdammen kräver ingen ansökan om tillstånd för renovering inom bostaden med undantag för balkonger, uteplatser, rivning av vägg eller omdragning av avlopp och vatten.

Förannonsering: Grannar ska alltid förvarnas om kommande renovering genom uppsatt lapp på anslagstavlan i eget och till lägenheten angränsande trapphus. Lappen ska vara uppsatt under hela renoveringsperioden och ska förutom namn och nummer även innehålla planerad tidsperiod för renovering.

Störande ljud: Arbeten som medför störande ljud får endast utföras vardagar mellan 08.00-18.00 och helger 10.00-18.00. På kvällstid får endast mindre bullerljud förekomma som t.ex. borring av något enstaka hål i väggen, dock inte efter 22.00.

Städning: Trapphus skall kontinuerligt städas i samband med renovering. Byggmaterial och byggsopor ska ställas på av styrelsen anvisad plats och får ej ställas i trapphus eller i källarutrymmena.

EI och VVS: EI- och rörarbeten skall utföras av auktoriserad firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter. Vid renovering av våtutrymmen krävs att arbetet utförs i enlighet med gällande branschregler.

Avstängning av vatten: Huvudvattenreglaget för varje trapphus finns i källarutrymmena. Avstängning av vatten via dessa reglage måste förannonseras minst 24 timmar före avstängning genom uppsatt lapp i trapphuset samt utdelade lappar i trapphusets alla brevlådor. Lappen ska förutom namn och telefonnummer även innehålla planerad tidpunkt för avstängning. Själva vattenavstängningen får endast utföras av auktoriserad fackman/rörmokare. Vattnet får endast stängas av kortare perioder vardagar 09.00-17.00. Dessa regler får endast frångås efter särskilt tillstånd från styrelsen, alternativt vid akuta situationer där ni omedelbart måste stänga av vattnet för att undvika vattenskada.

Köksfläktar: Maskindriven köksfläkt får **under inga omständigheter** anslutas direkt till ventilationssystemet. Fläkttyp måste vara fläkt med självdrag, alternativt kolfilterfläkt med frånluft som går direkt ut i köket. Vänligen kontakta styrelsen för vägledning om du känner dig osäker.

Rivning av innerväggar: Tillstånd av styrelsen måste alltid sökas om du vill ta upp öppningar i väggar eller ta bort en vägg helt. I denna ansökan skall skalenlig ritning över ombyggnationen bifogas. Till ritningen ska även bifogas ett skriftligt intyg utfärdat av auktoriserad konstruktör som kan garantera hållfastheten. Originalritningar över våra fastigheter finns tillgängliga i byggnadslovsarkivet i Lidingö stadshus. För att minimera risken för eventuella vibrations-/strålskador, måste själva rivningsarbetet alltid utföras av fackman.

Vid regelövertädelse: Bostadsrättsinnehavaren står själv ansvarig för de kostnader och eventuella investeringar som föreningen enligt lagar och förordningar kan åläggas, om de direkt har samband med bostadsrättsinnehavarens ombyggnadsarbeten.

Vidare förbehåller sig BRF Torsdammen rätten att fakturera bostadsrättsinnehavaren för efterföljande städ-, bortforslings- eller reparationskostnader om ovanstående regler skulle negligeras av bostadsrättsinnehavaren.