

Råd och regler

– från A till Ö

Bostadsrättsföreningen Tegnérsgatan 13 – 15

2017

Följande information och regler bygger på beslut och återkommande frågor inom föreningen:

Andrahandsuthyrning	<p>För uthyrning av lägenhet i andra hand gäller i stort sett samma regler som på bostadsmarknaden i övrigt (Lagen om andrahandsuthyrning 13 02 01): uthyrning får inte ske utan styrelsens godkännande och giltiga skäl är exempelvis studier eller arbete på annan ort under högst två år. I undantagsfall kan även andra skäl godtas under en period. Andrahandsuthyrning kan nekas om det finns beaktansvärda skäl för ett sådant beslut.</p> <p>Den som hyr ut sin bostad i andra hand ansvarar dels för att hyresgästen följer föreningens regler, dels för att deltagande i arbetsveckor och -dagar samt i övriga fastighets- och föreningsangelägenheter sköts på ett godtagbart sätt.</p>
Arbetsdagar	<p>Varje vår och höst arrangeras en gemensam arbetsdag för trädgårdsarbete, enklare fastighetsreparationer, -skötsel mm. Inför respektive tillfälle får två medlemmar i uppdrag att ansvara för planering, förberedelser och arbetsledning.</p>
Arbetsveckor	<p>Varje medlem i föreningen med undantag för styrelsen tilldelas två arbetsveckor under sommarhalvåret och två under vinterhalvåret. Sommarveckornas uppgifter består huvudsakligen av trädgårdsskötsel (se nedan) och ett ansvar för att soprum, entréer m.m. hålls i ett propert skick. Under vinterveckorna tillkommer dessutom ett huvudansvar för snöskottning, sandning och ev. saltning av gångar (se Snöskottning; Trädgårdsskötsel). Fördelning av arbetsveckor sköts av <i>Trädgårdsgruppen</i> (se pärm med arbetsuppgifter i trädgårdsskrubben).</p> <p>Om tilldelade arbetsveckor infaller under en olämplig tid är det vars och ens eget ansvar att få till stånd ett byte med någon annan medlem (byte noteras på listorna över fördelningen av arbetsveckor).</p>
Avfall	<p>Se Sopor och sophantering</p>
Avlopp	<p>Vid stopp i avlopp i lägenheterna: innan rörmokare kontaktas, kontrollera att vattenlås och avloppsbrunnar är rena – ibland finns lösningen på problemet där (se även Rör).</p>
Belysning	<p>Samtliga medlemmar förväntas att vid behov byta glödlampor i gemensamma utrymmen, även de vid entré- och gårdsdörrarna. Lamporna i trappuppgångarna bör vara sådana som tänds direkt. Lampor för gemensamma utrymmen finns i trädgårdsskrubben (se även Fastighetsskötsel).</p>
Bildäck	<p>Förvaring av vinter- och sommardäck är <i>inte</i> tillåten i gemensamma utrymmen.</p>
Bostadsrättslagen	<p>Bostadsrättslagen (1991:614) är överordnad såväl föreningens stadgar som ”Råd och regler”.</p>
Brandvarnare	<p>Varje lägenhet ska ha minst en brandvarnare: normen är en per 60 m².</p>
Brandsläckare	<p>Brandsläckare finns i respektive entréplan.</p>
Bredband	<p>Det finns ingen gemensam bredbandsuppkoppling i fastigheten.</p>

Buller och andra störningar	Fastigheten är synnerligen lyhörd varför det krävs ömsesidig hänsyn – även på dagtid: för den som gillar musik på hög volym kan hörlurar vara ett vettigt alternativ; støj och högljutt prat i trappuppgångarna bör undvikas; och bruk av hushållsmaskiner som dammsugare, tvätt- och diskmaskiner är tillåtet mellan kl. 8 och 22.
ComHem	TV-utbudet i fastigheten administreras av ComHem, där föreningen abonnerar på ett grundpaket/basutbud. Övriga avtal tecknas av den enskilde medlemmen.
Cyklar	Cyklar får ställas i cykelskjulet på gården samt i gårdspassagen – <i>tätt</i> intill väggen på höger sida från gatan räknat. Cyklar får inte placeras i entréerna.
Dammsugning	Se Buller
Dörrar	För lägenheternas entrédörrar ansvarar lägenhetsinnehavarna. En enhetlighet eftersträvas när det gäller nya dörrar och renovering av befintliga dörrar. Vid eventuellt byte av dörr, rådgör med styrelsen.
Elektricitet	Föreningen ansvarar för elledningarna mellan lägenheterna fram till respektive lägenhets elcentral. Övriga ledningar inom lägenheten svarar medlemmen för.
Elektriker	Föreningen brukar anlita Bergendahls El Gruppen AB, vx 031-335 12 70. Företaget har även anlåtats av flera medlemmar.
Element/radiatorer	Värmeelementen hör till lägenhetsinnehavarnas ansvar. Ibland kan elementen behöva luftas, ofta efter att systemet öppnats av en eller annan anledning. Det sker med hjälp av en liten ”nyckel” (c:a 20 kr) som köps i järnhandeln.
Entréer och trappuppgångar	Inga tillhörigheter får förvaras i entréer och trappuppgångar (krav från Räddningstjänsten). Det finns <i>två</i> undantag; (1) barnvagnar och -kärror som är i bruk får placeras i entréerna under förutsättning att de inte innehåller/består av något brännbart material samt (2) dörmattor av normal storlek.
Facebook-grupp	Det finns en facebook-grupp inom föreningen; för information, kontakta Cecilia Holmgren.
Fastighetsskötsel	Föreningen har ingen anställd fastighetsskötare utan samtliga medlemmar är fastighetsskötare och delar ansvaret dels genom deltagande i arbetsdagar och –veckor, dels genom egna initiativ vid behov. I den mån smärre inköp behöver göras i sammanhanget (< 400 kronor) kan det ske utan styrelsens godkännande: kassören ersätter utlägg mot kvitto.
Fester	Det är en god regel att informera grannarna inför lite högljudda fester. Ett frekvent högljutt festande är däremot inte acceptabelt.
Fläktar/-köks	Utsugsfläktar kan anslutas till en <i>egen</i> kanal under förutsättning att den är oskadd*. Alternativet är kolfilterfläktar som inte kräver anslutning. Obs! Filter behöver rengöras/bytas då och då. *Det finns en viss osäkerhet när det gäller kanalerna i nr 13:s större lägenheter.
Fönster	Fönstren är föreningens ansvar.
Försäkring	Utöver en vanlig hemförsäkring bör varje lägenhetsinnehavare teckna en speciell försäkring för bostadsrätter.
Glödlampor	Se Belysning

Grillning	På balkongerna är endast elektriska grillar och gasolgrillar tillåtna. Kol och briketter får däremot användas i grillar ute på gräsmattan. Stor försiktighet måste emellertid iaktas oavsett plats och typ av grill: brandfaran! Vad gäller generella bestämmelser och riktlinjer, se Räddningstjänsten: http://www.rvast.se/privatperson/tips-och-rad/brandsakerhet/grilla-sakert
Hantverkare	Innan hantverkare kontrakteras: kontrollera vem som ska stå för kostnaderna. Vid omfattande arbeten ska enbart auktoriserade hantverkare med ansvarsförsäkring anlitas.
Husdjur	Husdjur är tillåtna i fastigheten under förutsättning att de inte skapar olägenheter i boendemiljön. Rastning av hundar får inte ske vare sig på gården eller i entrérabatterna.
Hyra	Hyra för medlemmar; se Månadsavgift
Hyreslägenheter	Föreningen har två hyreslägenheter som hyrs ut med tidsbegränsade kontrakt. De utgör en ekonomisk tillgång både genom hyresintäkter och en möjlig framtida försäljning.
Inneboende	Medlem i föreningen har rätt att hyra ut rum utan styrelsens godkännande med <i>tillgång</i> till lägenhetsinnehavarens kök och badrum. Rätten gäller under förutsättning att medlemmen samtidigt själv är bosatt i lägenheten.
Julgranar	Föreningen har som tradition att till den 13 december köpa julgranar för placering i entréerna för att få lite ljus i vintermörkret: en medlem i nr 13 och en i nr 15 får i uppdrag att verkställa inköp, placering, dekoration, vattning och nedmontering. Ljusslingor, dekorationskulor, julgransfot m.m. finns i trädgårdsskrubben. Nedmontering (v. 2) sker lämpligast genom att ”slakta” granen med hjälp av sekator och placera bitarna i plastkassar för vidare befordran till soptunnorna.
Kontaktuppgifter	Medlemmar bör se till att meddela förändringar av e-postadresser och telefonnummer dels för att kunna få information, dels för att kunna nås i ”nöd-läge” som inbrott, vattenskador mm.
Larm	Se Pumpar
Medlemskap i föreningen	Styrelsen måste godkänna nya medlemmar i samband med försäljning av lägenheter (och också bevilja utträde ur föreningen för säljaren). Godkännande av ny medlem sker efter att minst två företrädare för styrelsen träffat köparen/-na och bland annat informerat om föreningen och fastigheten. Säljare och mäklare bör ha en rimlig framförhållning när det gäller godkännande av nya medlemmar. Lämpligen sker detta i samband med ordinarie styrelsemöte, det vill säga en gång per månad. Det är en klar fördel om styrelsen underrättas om planerade försäljningar; det underlättar kontakterna med mäklare och spekulanter.
Mopeder och motorcyklar	Parkering av mopeder och motorcyklar tillåts på gården under förutsättning att det sker så att de inte hindrar sophämtning eller andra aktiviteter samt att de leds in: inga motorer igång på gården.
Månadsavgift	Månadsavgifterna ska betalas i förskott senast den 27 varje månad. Obetalda månadsavgifter utgör skäl för uteslutning ur föreningen.
Ombyggnad	Se Renovering
Parkering	Nya medlemmar placeras i kön till parkeringsplatserna i samband med att köpeavtalet tecknas (avtalets datum gäller). Då en medlem saknar bil eller

inte avser att skaffa någon de närmaste månaderna efter erbjudande om p-plats går detta vidare till nästa lägenhet i kön. Platsen i kön behålls emellertid och medlemmen erbjuds nästa lediga p-plats.

P-platser får inte hyras eller lånas ut till icke-medlemmar med undantag för högst tillfälliga gäster i fastigheten. Parkeringsplatserna är försedda med låsbara ”grindar”. Även om samtliga p-platsinnehavare har en huvudnyckel är det inte tillåtet att låna någon annans plats utan tillåtelse.

Pumpar

Det finns ett antal pumpar i fastigheten som pumpar ut grundvatten. Om de slutar att fungera går ett larm; kontakta styrelsen.

Renovering och reparationer

Var och en ansvarar för att hålla sin lägenhet i gott skick.

Styrelsens godkännande krävs när en medlem vill renovera/bygga om sin lägenhet på ett sätt som innebär en förändrad planlösning, förändrad funktion av lägenhetens utrymmen och/eller ingrepp i bärande väggar, bjälklag, vatten- och avloppsledning etc., det vill säga förändringar som kan påverka fastigheten som helhet och andra medlemmars boendemiljö.

Ett godkännande förutsätter att medlemmen på ett betryggande sätt kan dokumentera att planerade förändringar inte kommer att leda till försämringar i den allmänna boendemiljön eller negativa konsekvenser för de delar av fastigheten som är föreningens ansvar. Konsekvensbedömningen ska göras av en oberoende, sakkunnig part som utses i samförstånd mellan medlem och styrelse men insatsen bekostas av medlemmen ifråga. Dessutom krävs att medlemmen kontaktar byggnadsnämnden och kontrollerar om den planerade förändringen kräver bygglov och, om så är fallet ansöker om detta. Ett bygglov innebär inte per automatik ett godkännande från styrelsens sida.

På grund av fastighetens speciella karaktär är det synnerligen tveksamt om förändringar i form av en flytt av kök, badrum och/eller toalett går att genomföra utan negativa följder. Om en renovering genomförs som leder till en försämrad boendemiljö, skador på gemensamma delar av fastigheten eller på andra lägenheter åligger det den aktuella medlemmen att åtgärda detta. I förlängningen kan det innebära ett återställande av lägenheten till sitt tidigare skick.

Renoveringar som inte påverkar fastigheten som helhet eller övriga boende är givetvis är tillåtna. Det gäller exempelvis målning, tapetsering, byte av köks- och badrumsinredning.

Vid större renoveringar *måste* det ske ett samråd med styrelsen men det är önskvärt att styrelsen informeras även om mindre renoveringar om dessa innebär att hantverkare rör sig i fastigheten och/eller att byggmaterial o.d. placeras i allmänna utrymmen. Det senare får enbart ske högst tillfälligt. Under renoveringsperioder åligger det respektive lägenhetsinnehavare att hålla så rent som möjligt i trappuppgång och entré.

Högljudda arbeten får försigå 8 – 18 på vardagar och 8 – 15 på lördagar.

(Se även Hantverkare)

Rökning

Rökning är inte tillåten i gemensamma utrymmen och en måttlighet anbefalls när det gäller rökning på balkongerna. Vid rökning på gården kan givetvis inte marken användas som askkopp – även här har medlemmen ett ansvar för sina gäster.

Rör

Föreningen ansvarar för rörstammar medan lägenhetsinnehavarna svarar för övriga rördragningar i lägenheten.

Rörmokare

NVS Installation AB har rörmokare som gjort bra jobb i huset med relativt kort varsel. Vid akuta situationer går det också att kontakta jourhavande rörmokare (se nätet).

Snöskottning	Samtliga måste bidra när det gäller snöskottning eftersom det ofta är ett akut behov. Framför allt är det viktigt att hålla snö- och halkfritt för sophämtarna. Till uppgifterna under vinterns arbetsveckor hör att se till att det finns sand och vägsalt.
Sopor och sophantering	Fastigheten har ett soprum på gården. Där finns två tunnor för normalt hushållsavfall, en behållare för komposterbart material (påsar finns i trädgårds-skrubben) samt en tunna för tidningar och <i>liknande</i> papper (ej kuvert). Normalt sett räcker sopkärnen till men vid enstaka tillfällen kan de bli fulla. Överlasta då inte kärnen utan lägg soporna i en separat säck (finns i trädgårds-skrubben). Det finns inga sopkärl för wellpapp, frigolit och annat förpackningsmaterial. Det finns det däremot på den närmaste återvinningsstationen på Heden, två kvarter bort. Innanför gårdsporten finns två kärl för glasåtervinning, en för klart glas och en för färgat; i båda läggs <i>enbart</i> glas (<i>inte</i> plast- och papperskassar).
Stadgar	Föreningens stadgar är överordnade ”Råd och regler”.
Störningar	Se Buller, Fester, Renovering
Styrelse	Styrelsen består av fem personer valda vid årsstämman, tre ordinarie ledamöter, ordförande, kassör och sekreterare, samt två suppleanter. Även suppleanterna är arbetande medlemmar av styrelsen Styrelsen sammanträder vanligen en gång per månad under arbetsåret och mötena är öppna för medlemmarna (tid och plats meddelas på anslagstavlor och i protokoll). Meddelande till styrelsen kan lämnas i brevlådan i nr 13; den töms inför sammanträdena.
Styrelseprotokoll	Information av gemensamt intresse förmedlas i styrelseprotokollen. De distribueras elektroniskt till samtliga medlemmar.
Sunt förnuft	Om var och en tillämpar sunt förnuft, gott omdöme och sin förmåga till social hänsyn löser sig flertalet problem i föreningen.
Telefonledningar	I ”värmeskrubben”, ingång från gården, finns ett kopplingskåp för det fasta telefonnätet.
Torkrum	Se Vindsutrymmen
Trappstädning	Trappstädningen sköts av Svensk Hemtrefnad HB, 031-25 61 55. Städning av trappor och entréer sker var fjortonde dag och fungerande fönster i trappuppgången rengörs en gång per kvartal.
Trädgårdsskötsel	Arbetsveckorna omfattar huvudsakligen trädgårdsskötsel. I denna ingår att se till att det är snyggt på tomten, såväl mot gatan som in mot gården. Det innebär bland annat att <ul style="list-style-type: none"> • klippa gräs • tukta rhododendron och övriga buskar, utefter gången från gårdsport till soprum (sophämtarna ska inte behöva väja för buskage), • rensa ogräs i samtliga rabatter och mellan betongplattorna på ömse sidor av fastigheten (lägenheterna på nedre botten svarar själva för skötseln av sina uteplatser) • gödsla och vattna växter vid behov • plocka skräp från entrérabatterna och kratta löv vid behov • se till att plastsäckar finns tillgängliga i soprummet
Trädgårdsgrupp	Föreningen har en <i>Trädgårdsgrupp</i> som bland annat svarar för fördelningen av arbetsveckor och aktuella arbetsuppgifter under dessa. Gruppen är öppen för alla intresserade medlemmar och nuvarande kontaktperson är Ulf Larsson.

TV	Se ComHem
Tvättstuga	Föreningen har en gemensam tvättstuga i bottenplanet. Den delas med hyresgästerna och tider kan bokas i en kalender i tvättstugan. Varje användare står efter sig.
Tvätt-/diskmaskiner	Se Buller
Valberedning	Vid årsmötet utses en valberedning om två medlemmar med uppgift att ge förslag på ny styrelse vid nästkommande årsmöte. I arbetet ingår att kontakta varje medlem för synpunkter både när det gäller förslag och eget intresse av att ingå i styrelsen.
Ventilation	Fastigheten har ett bra ventilationssystem med självdrag som fungerar under förutsättning att inga ventiler täcks över med skivor, skåp etc.
Vindsutrymmen	Varje lägenhet förfogar över ett låsbart vindsutrymme. Dessutom finns det tre gemensamma utrymmen: (1) ”gamla torkvinden”, (2) ”gamla mangelrummet” och (3) ”gamla tvättstugan”. Dessa gemensamma vindsutrymmena fyller <i>inte</i> funktionen av grovsoprum. I nr 1 får enbart ställas märkta lägenhetsdörrar samt balkongmöbler under vinterhalvåret och nr 2 används numera som torkrum. För att öka tillgängligheten till det senare krävs att var och en plockar bort sin tvätt så fort den är torr. Numera finns en avfuktare i rummet – den som använder den bör både tömma den på vatten och stänga av den när tvätten är torr. Nr 3 disponeras av styrelsen för förvaring av föreningsmaterial.
Värme	Fastigheten har fjärrvärme; reglagen för denna finns i den så kallade värme-skrubben. Endast behöriga får justera reglagen. (Se även Element)
Årsmöte/årsstämma	En gång om året, under våren, hålls årsstämma där varje lägenhet har en röst. Utöver denna stämma kan det kallas till extra medlemsmöte; det sker ofta i samband med planering och beslut när det gäller större fastighetsreoveringar.
Övrigt	Ovanstående råd och regler har efterlysts av många medlemmar och de kan kompletteras och förändras efterhand på initiativ av såväl styrelsen som övriga medlemmar. De används bland annat som information till lägenhetspekulanter och vid introduktionen av nya medlemmar i föreningen. Denna version är daterad juli 2017.

Undertecknad/-e har läst, förstått och accepterar Bostadsrättsföreningens Råd och regler:

Den

Namn och lägenhetsnummer:

.....