

Råd och regler

– från A till Ö

Bostadsrättsföreningen Tegnérsgatan 13 – 15

Augusti 2022

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

Andrahandsuthyrning	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. 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. Andrahandshyresgästens namn och kontaktuppgifter ska lämnas till styrelsen före inflyttningen.
Arbetsdagar	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.
Arbetsveckor	Varje medlem i föreningen med undantag för styrelsen tilldelas ett antal arbetsveckor under året. Uppgifterna under sommarhalvåret består huvudsakligen av trädgårdsskötsel 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). Arbetsveckornas fördelas av styrelsen och 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 anslagstavloras listor över arbetsveckornas fördelning).
Avfall	Se Sopor och sophantering
Avlopp	Vid stopp i avlopp i lägenheterna: innan styrelse och rörmokare kontaktas, kontrollera att vattenlås och avloppsbrunnar är rena – ibland finns lösningen på problemet där (se Rör).
Belysning	Samtliga medlemmar förväntas att vid behov byta glödlampor i gemensamma utrymmen, även utomhus. Lamporna i trappuppgångarna bör vara sådana som tänds direkt. Lampor för gemensamma utrymmen finns i trädgårdsskrubben (se Fastighetsskötsel).
Bildäck	Förvaring av vinter- och sommaräck är <i>inte</i> tillåten i gemensamma utrymmen.
Bostadsrättslagen	Bostadsrättslag (SFS 1991:614) är överordnad såväl föreningens stadgar som ”Råd och regler”.
Brandvarnare	Varje lägenhet ska ha minst en brandvarnare: normen är en per 60 m².
Brandsläckare	Brandsläckare finns i respektive entréplan.

Bredband	Vid frågor om och problem med fastighetens bredband, kontakta Bitcoms kundservice: kundservice@bitcom.se, 031- 706 27 40 (www.bitcom.se)
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 enskilda medlemmen.
Cyklar	Cyklar får ställas i cykelskjulen 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. Ett enhetligt utseende eftersträvas vid byte av dörrar och vid renovering av befintliga dörrar. Inför ett dörrbyte, rådgör med styrelsen.
Elektricitet	Föreningen ansvarar för elledningar mellan lägenheterna fram till respektive lägenhets elcentral. För lägenhetens övriga ledningar ansvarar varje medlem. Detta innebär också ett ansvar för att se till att lägenhetens elsystem håller en godtagbar standard. Huvudsäkringarna finns i "el-skrubben" bredvid trädgårdsskrubben.
Elektriker	Föreningen brukar anlita Bergendahls El Gruppen AB, vx 031-335 12 70. Detta gäller <i>inte</i> pumparna i grunden, se Pumpar.
Element/radiatorer	Värmeelementen hör till lägenhetsinnehavarnas ansvar. Ibland kan dessa behöva luftas, ofta efter att systemet öppnats av en eller annan anledning. Luftning sker med hjälp av en liten "nyckel" som köps i byggvaruhandeln.
Entréer och trappuppgångar	Inga tillhörigheter får förvaras i entréer och trappuppgångar (krav från Räddningstjänsten). Det finns <i>två</i> undantag: (1) barnvagnar och -kärnor som är i bruk får placeras i entréerna under förutsättning att de inte innehåller eller består av något brännbart material samt (2) dörmattor av normal storlek.
Facebook-grupp	Det finns en facebook-grupp inom föreningen; för information, kontakta någon av grannarna.
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 och dels genom "hålla efter" sig själv. 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	Fönster och balkong/altandörrar är föreningens ansvar.

Försäkring	Utöver en vanlig hemförsäkring bör varje lägenhetsinnehavare teckna en speciell försäkring för bostadsrätter.
Glödlampor	Se Belysning
Grillning	På balkongerna och uteplatserna är endast elektriska grillar och gasolgrillar tillåtna. Kol och briketter får däremot användas i grillar ute på gräsmattan. Stor försiktighet måste emellertid iakttas oavsett plats och typ av grill på grund av 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 för övriga boende. Rastning av hundar (och katter) får inte ske vare sig på gården eller i entrébaderna.
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 utan styrelsens godkännande hyra ut rum med <i>tillgång</i> till lägenhetsinnehavarens kök och badrum. Denna rätt gäller enbart 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: vanligtvis får en medlem i nr 13 och en i nr 15 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 en sekator och placera bitarna i plastkassar för vidare befordran till sop-tunnorna.
Kontaktuppgifter	Medlemmar måste meddela förändringar av e-postadresser och telefonnummer dels för att kunna få information, dels för att kunna nå i "nödlägen" som inbrott, vattenskador mm.
Larm	Se Pumpar
Medlemskap i föreningen	Styrelsen måste godkänna nya medlemmar i samband med försäljningen av en lägenhet (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 informeras 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
Odlingslådor	Det tillåtet att anlägga mindre odlingar, i odlingslådor, i trädgården. Lådorna måste placeras så att det inte är i vägen för andra aktiviteter – och de måste skötas.
Parkeringsplats	Nya medlemmar placeras i kön till parkeringsplatserna i samband med att köpeavtalet tecknas (avtalets datum gäller). Då ett medlemshushåll* saknar tillgång till bil eller inte avser att skaffa någon de närmaste månaderna efter erbjudande om p-plats går detta vidare till nästa medlem i kön. Platsen i kön behålls emellertid och medlemmen erbjuds nästa lediga p-plats. Kravet för att tilldelas och för att behålla en parkeringsplats är att en medlems hushåll varaktigt och helt för eget bruk disponerar en bil. Det är medlemmen/medlemmarna i hushållet som tilldelas en p-plats och ansvarar för denna. Medlemmar som förlorar sin rätt till parkeringsplats återfår sin förra plats i kön. Med undantag för högst tillfälliga gäster i föreningens hus får p-platser inte lånas ut till andra än boende i medlemshushållen. Den/de som tilldelats en plats men som på grund av arbete på annan ort, långvariga resor, sjukdom och dylikt inte använder parkeringen under en längre tid kan, efter styrelsens godkännande, hyra ut den till någon av medlemmarna i föreningens parkeringskö. Parkeringsplatserna är försedda med låsbara ”grindar”. Även om samtliga p-platsinnehavare har en huvudnyckel är det inte tillåtet att låna någon annans plats utan överenskommelse. *ett begrepp som dels omfattar så kallade ensamhushåll där personen ifråga är medlem i Brf Tegnérsgatan 13 -15, dels hushåll där flera personer delar bostad och kosthåll och där minst en av dem är medlem i föreningen.
Pumpar	Det finns ett antal pumpar i fastigheten som pumpar ut grundvatten. Om de slutar att fungera utlöses ett <i>larm</i> (hörs i nr 15). Vid larm, kontakta styrelsen. Om ingen i styrelsen kan nås, kontakta Askims Pump & Maskinteknik, 031 - 28 75 57.
Renovering och reparationer	Var och en ansvarar för att hålla sin lägenhet i gott skick. Renoveringar som inte påverkar fastigheten som helhet eller övriga boende är givetvis tillåtna. Det gäller exempelvis målning, tapetsering, byte av köks- och badrumsinredning. Däremot krävs styrelsens godkännande när en någon 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 avloppsledningar etc., det vill säga förändringar som kan påverka byggnaden som helhet och/eller andra medlemmars boendemiljö. Ett godkännande förutsätter att lägenhetsinnehavaren/-na på ett betryggande sätt kan visa 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 utsedd i samförstånd mellan medlem/-ar och styrelse. Den/de förra bekostar insatsen ifråga 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 husets speciella karaktär är det synnerligen tveksamt om förändringar i form av flytt av kök, badrum och/eller toalett går att genomföra utan negativa följder. Om en renovering genomförs som leder till en försämrar för andra boende, skador på gemensamma delar av fastigheten eller

på andra lägenheter åligger det aktuella lägenhetsinnehavare att åtgärda detta. I förlängningen kan det innebära krav på ett återställande av lägenheten till sitt tidigare skick.

Vid större renoveringar *måste* det ske ett samråd med styrelsen men det är önskvärt att styrelsen informeras även när det gäller mindre renoveringar, särskilt 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 försiggå 8 – 18 på vardagar och 8 – 15 på lördagar. (Se Hantverkare)

Rökning	Rökning är inte tillåten i gemensamma utrymmen och en måttlighet anbefalls när det gäller rökning på balkonger/uteplatser. Vid rökning utomhus, på gården och utanför mot gatan, kan givetvis inte marken användas som askkopp – medlemmar ansvarar även här för sina gäster.
Rör	Föreningen ansvarar för rörstammar medan lägenhetsinnehavarna svarar för övriga rördragningar i lägenheten.
Rörmokare	Vid akuta situationer går det att kontakta jourhavande rörmokare (se nätet).
Snöskottning	Huvudansvaret för snöskottning ligger inom ramen för arbetsveckorna men samtliga boende måste vara beredda att hjälpa till eftersom det ofta är ett akut behov. Framför allt är det viktigt att hålla snö- och halkfritt för sophämtarna, brevbärare och tidningsbud. 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 tunnor för normalt hushållsavfall, en tunna för tidningar och <i>liknande</i> papper (ej kuvert) samt en behållare för komposterbart material. Tar påsarna för kompostmaterial slut: lägg en tom påse på kompostkärlet så levereras fler i samband med sophämtningen! Normalt sett räcker sopkärlen till men vid enstaka tillfällen kan de bli fulla. Överlasta då inte kärlen utan lägg soporna i en separat säck (finns i trädgårdsskrubben). Det finns inga sopkärl för wellpapp, frigolit och annat förpackningsmaterial. Det finns det däremot på 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 (inte 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 styrelsemedlemmar. Meddelande till styrelsen kan lämnas i brevlådan i nr 13; den töms inför styrelsens sammanträden. Dessa äger vanligen rum en gång per månad under arbetsåret och är öppna för medlemmarna; tid och plats meddelas i styrelseprotokollen.
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.
Torkrum	Se Vindsutrymmen

Trappstädning	Trappstädningen sköts av Klinab Klarin Lundin AB, 031- 844188. Städning av trappor och entréer sker var fjortonde dag och fönstren i trappuppgångarna 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. Arbetsuppgifterna beskrivs i anslutning till schemat för arbetsveckorna – detta anslås på anslagstavlorna. Exempel på arbetsuppgifter: • klippa gräsmattan och tukta 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 huset (lägenheterna på nedre botten svarar själva för skötseln av sina uteplatser) • gödsla och vattna växter vid behov, sopa gångar • plocka skräp från entrérabatterna och kratta löv vid behov • se till att plastsäckar finns tillgängliga i soprummet
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 städar 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.
Vatten, avstängning	Central avstängning för vattnet finns i tvättstugan för nr 13 och i grunden för nr 15.
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 utrymmen är <i>inte</i> avsedda som grovsoprum. I nr 1 får enbart ställas märkta lägenhetsdörrar samt balkong- /trädgårdsmöbler 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 ska 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 exempelvis i samband med planering och beslut när det gäller större fastighetsrenoveringar.
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.

