

Trivselregler Brf Tegelladan 1

Kungsholmen, 26 maj 2021



TEGELLADAN

Det är varje medlems skyldighet att känna till innehållet i trivselreglerna.

Föreningen

Brf Tegelladan 1 ligger i Sankt Eriksområdet, Kungsholmen. Området har utformats i postmodernistisk anda av arkitekten Aleksander Wolodarski. Postmodernismen lägger vikt vid att anknyta till platsen, den regionala bebyggelsen och klassisk arkitektur. Området är omskrivet och prisbelönt. Namnet Tegelladan anknyter till det tegelbruk som byggdes i slutet av 1500-talet där tornen Kungen och Drottningen står idag. Huset är byggt 1998, föreningen bildades i oktober 2000 och fastigheten förvärvades den 15 juni 2001.

Föreningen består av 53 st. bostadsrättslägenheter, 6 st. kommersiella lokaler (varav en kommersiell lokal är ett gruppboende som består av 6 st. hyresrätter) och 40 st. garageplatser och ett antal platser för motorcyklar. Fastigheten har adresserna Ivan Oljelunds gränd 1, 3, 5 och Maria Sandels gränd 2, 4, 6. Åren kring sekelskiftet 1900 var hårda för befolkningen på Kungsholmen och detta har skildrats av författarna Maria Sandel och Ivan Oljelund.

Trivselreglerna är föreningens särskilda regler i överensstämmelse med ortens sed.

Styrelsen

Styrelsen sammanträder första veckan varje månad och förslag (motioner) från medlemmar kan mailas in på styrelsen@tegelladan.com eller läggas i styrelsens brevlåda på Maria Sandels gränd 2 så behandlas de på nästföljande möte. Om du vill bidra i föreningen, har frågor om föreningen eller om du har tips på hur föreningen kan utvecklas kontakta styrelsen eller valberedningen.

Du når styrelsen via styrelsen@tegelladan.com eller genom ett vanligt brev i styrelsens brevlåda på entréplanet på Maria Sandels gränd 2. Mycket information om föreningen finns på hemsidan i form av stadgar, årsredovisningar och föreningens trivselregler som besvarar många frågor. Styrelsen sammanträder regelbundet och vilka som är styrelsemedlemmar framgår av anslagstavlan på entréplanet.

Hemsida

Hemsidan www.tegelladan.com uppdateras regelbundet om händelser i föreningen. Där kan medlemmar även anmäla sig för att få ett mail varje gång något uppdateras.

Administration

FT-drift sköter föreningens tekniska förvaltning och fastighetsskötsel. Nabo sköter den ekonomiska förvaltningen.

Ljud och oljud

Huset ska vara "i vila" mellan kl. 22:00 – 07:00. Undvik om möjligt att köra diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare mm mellan kl. 22:00 – 07:00 eftersom ljudet från maskiner kan störa dina grannar.

Omfattande renoveringar som innebär borring och bilning får endast ske måndag - fredag mellan kl. 08:00 – 18:00 och på lördagar och söndagar kl. 10:00 – 18:00. Det är bostadsrättshavarens skyldighet att säkerställa att gäster, inhyrda hantverkare m fl. följer detta. Ska du genomföra en förändring som kan störa dina grannar så skall du informera dem innan. Enklast är att i god tid innan sätta upp en lapp på samtliga entréplans anslagstavlor. Acceptansen för eventuella störningar brukar öka markant om man har blivit informerad.

I flerfamiljshus är det oundvikligt att man ibland hör sina grannar. Däremot ska man inte behöva stå ut med återkommande störningar. Om du upplever ett problem med en granne så ta i första hand upp det med personen i fråga. Förhoppningsvis så kan problemet lösas i en positiv anda. Om störandet fortsätter så kan du kontakta styrelsen.

Brandsäkerhet

Brandsäkerhet är en mycket viktig fråga. Börjar det brinna hos dig drabbas även resten av huset. Vid brand kan trapphus rökfyllas snabbt. Om du känner brandrök eller hör en brandvarnare i t ex trapphus skall du undersöka var röken/ljudet kommer från och vid behov larma brandkår (112), samt påkalla uppmärksamhet från alla berörda boende. Du måste göra allt du kan för att förhindra brand, larma, hjälpa och minska skador.

Av brandsäkerhetsskäl så ska entré, trapphus och källarutrymmen vara tomma på föremål. Därför håller du dina personliga ägodelar borta från entré, trapphus och källarutrymmen. Trapphusen är din utrymningsväg i händelse av brand och räddningspersonalens väg in. Vid brand är framkomligheten livsviktig och därför får inga föremål förvaras så att de kan hindra en utrymning. Föreningen bortforslar därför lösa föremål utan avisering.

Ingen förvaring av brandfarliga varor (t ex gasol, T-Röd, bensin, spolarvätska, tändvätska, diesel, eldningsolja och de flesta sprayburkar) får ske i källarförråd.

Om du tycker att brandsäkerheten inte uppfylls enligt ovan **uppmannas du att kontakta styrelsen som tar frågan vidare.**

Vid brand

Om trapphuset är rökfyllt vid en brand hos grannen kan du vänta i din lägenhet tills branden är släckt eller få hjälp att utrymma via fönster med räddningstjänstens stegutrustning. Om du måste ta dig ut till följd av en brand ska du hålla dig så långt ner mot golvet som möjligt eftersom rök stiger uppåt. På vägen ut ska du stänga dörrar efter dig för att hejda brandspridningen. Det är viktigt att alla i familjen, även barnen, känner till utrymningsvägarna.

Brandvarnare

Det är bostadsrättshavarens skyldighet att se till att lägenheten är utrustad med minst en fungerande brandvarnare per 60 kvm. Om lägenheten har två plan ska det finnas minst en brandvarnare per plan. Alla boende måste skaffa sig kunskaper om åtgärder i händelse av brand och förebyggande av brand. Boende rekommenderas dessutom att ha en 6 kg pulverbrandsläckare, brandfilt och spisvakt. Brandsläckare finns i garaget och i varje trapphus vid entrédörren samt i tvättstugorna. Du måste själv skaffa dig kunskap om hur man använder brandsläckaren.

Fest

Att ha fest är trevligt men olika personer har olika uppfattning om vad som är "för högt". Ska du ha fest så informera dina grannar innan. Enklast är att sätta upp en lapp på entréplanets anslagstavla. Acceptansen brukar öka om man har blivit informerad.

In- och utpassering

Det är viktigt att obehöriga inte får tillträde till fastigheten. Under 2018 investerade föreningen därför i ett nytt, digitalt inpasseringssystem med porttelefon. Det är alla medlemmars skyldighet att hjälpas åt att stänga dörrar som står öppna. Du bidrar till säkerhet och trygghet genom att:

- Se till att ytterdörren/gårdsgrinden stängs när du passerar in/ut.
- Se till att bara din bil passerar in/ut genom garagedörren.
- Endast släppa in personer som du vet bor i huset.
- Om din nyckelbricka är på vift meddela styrelsen som ser till att den spärras.

Trapphus och entré

Dörrar och fönster i alla gemensamma utrymmen ska vara stängda och låsta för att ventilation, värme och skalskydd ska fungera. Piassava-kvast, snöskyffel och salt (vintertid) finns på samtliga entréplan. Föreningen har inte upphandlat snöskottning så samtliga medlemmar behöver gemensamt hantera detta.

Garage och parkeringsplatser

Garaget har 40 bilparkeringsplatser samt 10 platser för MC, moped eller lastcykel. Målet är att hyra ut alla platser till medlemmar i Tegelladan. Om inte efterfrågan finns bland medlemmarna så kan platserna hyras ut till externa privatpersoner.

Köregler - Bilplatser:

- Den som stått längst i kö erbjuds ledig plats först. Om man tackar nej förlorar man sin plats i kön och hamnar sist.
- Det går att byta till "bättre" plats genom att ställa sig i kön även om man redan har plats. Då anger man "byte av plats" när man ställer sig i garagekön. Om man står i kön för byte av plats så har man kvar sin köplats även om man tackar nej till byte.
- Medlemmar kan hyra flera platser om de finns lediga. Dessa platser sägs upp om annan medlem behöver en "första plats". Önskas en andra plats så anges det när man ställer sig i kön.
- Medlemmar som ska ha sin första plats eller ska byta plats har företräde framför medlemmar som ansöker om en andra plats.

- Medlems parkeringsplats sägs automatiskt upp vid avflyttning från föreningen.

Köregler - MC-, moped- och lastcykelplatser:

Det finns förutom bilparkeringsplatser även sk. "MC-platser" där man kan parkera MC, moped eller lastcyklar. Samma köregler gäller för dem som för bilparkeringsplatserna.

En bostadsrättshavare kan ansöka om en garageplats fr.o.m. tillträdesdagen. Ansökan om köplats sker hos Nabo genom att skapa ett ärende i portalen eller skicka ett mail till avgifthyra@nabo.se. Ange om det är en första plats, byte av plats eller en andra plats som ansökan gäller.

Vid tilldelning av parkeringsplats utgår en administrationsavgift om 1195 kr plus moms, i avgiften ingår en nyckelbricka till garaget. Avgiften tas ut på första hyran. Det finns också möjlighet att köpa en fjärrkontroll till garageporten.

Varje garageplats har laddare avsedd att ladda elbilar. Aktivering av laddaren görs genom att kontakta styrelsen genom att skicka användarens email-adress till styrelsen@tegelladan.com. Appen Fortum Charge & Drive Sverige används för betalning och bevakning av laddning – installation och registrering av betalmetod gör medlem själv.

I garaget är det tillåtet att parkera sitt fordon på avtalad parkeringsplats samt att förvara en tom takbox i taket ovanför platsen i de fall där det finns en godkänd installation. När takboxen förvaras i takboxhållaren ska den vara tom. Vill du undersöka möjligheterna att installera en takboxhållare kontakta FT-drift. Att förvara andra saker i garaget än sitt fordon och takbox är inte tillåtet. Det är inte förenligt med gällande brandföreskrifter. Föreningen bortforslar därför lösa föremål utan avisering.

Garagen maskinsopas två gånger per år. Avisering anslås på anslagstavlor vid dörrarna till garaget och vid utfarten till garaget. Samtliga fordon skall då vara ute ur garaget.

Utpassering från det yttre garaget utan nyckelbricka är måndag - fredag mellan kl. 06:30 – 24:00, lördagar kl. 08:00 – 24:00 och söndagar/helgdag kl. 08:00 – 24:00. Övriga tider använder du nyckelbrickan till garaget för att öppna den yttre garageporten. Problem med garagedörr/garageblipp felanmäls till FT-drift, se avsnitt Felanmälan.

Ventilation

Fastigheten har mekanisk frånluftsventilation. På vinden finns fläktar som suger ut använd luft genom lägenheternas frånluftventiler. Frisk luft dras då in genom tilluftventiler under fönstren. Skumfiltret i tilluftventilen bör tvättas regelbundet (rekommenderat: en gång per år). Tilluftventilerna måste vara helt öppna annars blir fastighetens luftflöde obalanserat. Lika viktigt är att inte själv justera frånluftventilerna i tex badrum samt att frånluftventilerna hålls rena.

Motordrivna köksfläktar, torkskåp eller torktumlare får inte anslutas till frånluftventilerna eftersom hela systemet då sätts ur spel och den dåliga luften då kan blåsa in till grannen.

Planerar du att renovera och det kan påverka ventilationen kontakta styrelsen. Se sektion om köksfläkt.

Undvik rökning på balkong eller nära fasaden eftersom lukten kan stiga till dina grannars friskluftsintag. Om fönster eller dörrar står uppe en längre tid så stiger föreningens uppvärmningskostnad. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförs enligt lag.

Balkonger/terrasser

Blomlådor ska sitta på balkongräckets insida för att förhindra eventuell skada om de skulle falla ned. Observera att hela blomlådan ska vara på insidan. För stora balkonger och terrasser – se till att vattenrännan hålls ren för att underlätta för regnvattnet att rinna ner i stuprännorna.

Det är tillåtet att installera ett trallgolv (t ex trätrall) på balkong/terrass under förutsättning att inspektion, underhåll och reparation av betongskarvar och balkongens/terrassens golv vid behov kan genomföras. Det är inte tillåtet att borra i fasaden eller i betongfundamentet (balkongens golv). Vill du montera en markis så behöver du styrelsens godkännande. Mattor och sängkläder skakar du på gården.

Cykelrum

Föreningen har två st. cykelrum där cyklar och barnvagnar kan förvaras: Ivan Oljelunds gränd 1 och Maria Sandels gränd 2. Under sommarhalvåret används utrymmet ofta. Cyklar och barnvagnar som sällan används bör förvaras i lägenhetens källarförråd. Tänk på att skrymmande cyklar och barnvagnar inte bör ställas vid entrén till cykelrummet eftersom det försämrar in- och utpassering.

Källarförråd

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd. Ingen förvaring av brandfarliga varor (t ex gasol, T-Röd, bensin, spolarvätska, tändvätska, diesel, eldningsolja och de flesta sprayburkar) får ske i källarförråd. Textilier ska förvaras förslutna för att undvika spridning av skadedjur och insekter, t ex mal. Förvara inte värdesaker i ditt lägenhetsförråd och kontrollera vad som ingår i din hemförsäkring. Håll lägenhetsförråd låst även om du inte använder det. Se också över vilket lås du har för att försvåra för inbrott. Var uppmärksam på att lås och dörrar fungerar i källaren för att undvika oönskade gäster.

Fotografera värdefulla ägodelar så att de är dokumenterade om något händer. Skydda dem gärna med DNA-märkning så att de blir mindre stöldbegärliga. Det är inte tillåtet att placera föremål utanför lägenhetsförrådet. Föreningen förbehåller sig rätten att bortforsla lösa föremål utan avisering.

För tillträde till förrådsdörren används nyckelbricka + kod. Tryck din kod följt av knappen "OK". Koden är fyrsiffrig och den första siffran i koden är ditt gatunummer och de följande tre siffrorna är ditt lägenhetsnummer. Lägenhetsnumret står på en skylt på utsidan av din lägenhetsdörr.

Tvättstugor

Lämna tvättstugan så som du vill finna den – dvs. hel och ren. Städmaterial finns i tvättstugan. Föreningen har två stycken tvättstugor: Maria Sandels gränd 6 och Ivan Oljelunds gränd 5. Det finns en grovtvättmaskin på Maria Sandels gränd 6. Tvättid bokas med markeringslås som medföljer lägenheten. Om den bokade tvättiden inte börjar användas så är det efter 30 minuter tillåtet för en annan boende att använda tiden. Torkning kan ske upp till en timme efter bokad tvättid. Tvättiderna är samtliga dagar kl. 07:00-22:00. Om ditt markeringslås eller nyckel har förkommit så kan du beställa nya genom förvaltaren. Kostnaden står bostadsrättshavaren för. ~~Kontakta styrelsen om utrustning är trasig för felanmälan.~~ Felanmälan sker till FT-drift, se avsnitt Felanmälan. Nedan finns några skötseltips.

Före tvätt

Kontrollera rens gallret (sköjlådan bakom tvättmaskinen) som ska vara rent. Finns textilrester dra upp rens gallret, borsta bort dessa under rinnande vatten i tvätthon. Samla upp textilresterna och släng dem i papperskorgen. Sätt tillbaka rens gallret i sköjlådan.

Före torktumling

Dra ut dammfiltret som sitter i kondensaggregatet ovanför torktummlaren. Borsta bort textildammet. Borsta därefter av damm från nätet på fronten av kondensaggregatet. Slutligen ta bort luddet inne i torktummlaren.

Torkrum/torkskåp

Mattor och skor får inte torktumlas eftersom maskinen då kan gå sönder. Borsta bort damm från filtret. Fyll torktummlare helt. Starta torkrummet när det är helt fullt (om möjligt). Stäng av timern i torkrum när torkning är klar, speciellt efter kl. 22:00, annars fortsätter fläkten på morgonen igen.

Efter tvätt

Gör rent alla filter i torkutrustning och sköjlådor. Lämna tvättlucka och tvättmedelsfack helt öppna för att undvika mögel. Gör rent tvättmedelsfack. Torka av tvättmaskiner ovanpå, gör rent luckan och gummilister invändigt med disktrasa.

Sopor och sopsortering

Föreningen har en hög ambitionsnivå på sopsorteringen. Soprum finns vid Maria Sandels gränd 2 och Ivan Oljelunds gränd 1. Ju bättre vi lyckas sopsortera desto lägre blir kostnaden. Var speciellt noga med att sortera matavfall som matavfall, ju mer matavfall istället för allmänna sopor, desto lägre kostnad för medlemmarna.

Föreningen har inget utrymme för återvinning i soprummen - vänligen undvik att skapa "loppis-hörn" i soprummet, ta med dina fungerade/fräscha saker till stadens second-handaffärer eller Återvinningscentraler.

Nedan information beskriver sopsorteringen.

Hela och rena kläder/prylar/möbler

Hela och rena kläder/prylar/möbler kan du skänka på Blocket eller till insamlingsorganisationer. Vissa erbjuder hämtning kostnadsfritt om du har mycket saker.

Farligt avfall

Farligt avfall är t ex färgrester, färgburkar, färgpenslar, sprejburkar, kemikalier, lösningsmedel, färgkassetter till skrivare, kopiator mm. Farligt avfall lämnas till Återvinningscentralen (ÅVC). ÅVC i Örby eller ÅVC Bromma är närmast. Stockholms stad har även hämtning på vissa gator på vissa tider samt vid Preem-macken vid Norr Mälarstrand. **Farligt avfall får inte lämnas i soprummet.**

Matavfall

Ventilerande korgar till varje hushåll finns att hämta i soprummen. Använd endast de speciella påsarna av papper som finns att hämta i soprummen. Här lägger du allt matavfall och ofärgade servetter/hushållspapper men inte snus, tobak, aska, trä, stearin mm. Byt påse när den är halvfull. Se på påsen för mer information. Låt gärna blöta matrester rinna av ordentligt så håller påsen. Under sommartid så händer det att småflugor kommer med maten från affären, gör därför gärna en flugfälla under din diskbänk så minskar antalet flugor i soprummet sommartid.

Tidningar

Tidningar är dagstidningar men inte kuvert med fönster i.

Pappersförpackningar och kartonger

Papperskassar läggs i pappersförpackningar. Riv sönder och platta till så att förpackningen/kartongen blir så platt som möjligt. Mindre volymer innebär lägre kostnader.

Glasförpackningar

Förpackningar fördelat på ofärgat glas och färgat glas. Glasförpackningar är inte speglar, fönsterglas eller dricksglas som sorteras som grovsopor.

Metallförpackningar

Förpackningar av metall, t ex. konservburkar och aluminiumformar. Ta bort delar av annat material, som plastlock. Förpackningar som inte kan rengöras (t ex. kaviartuber) får ha sitt lock kvar.

Plastförpackningar

Förpackningar av plast, t ex flaskor, burkar, plastpåsar och frigit.

Batterier

Alla slags små batterier lämnas i röda batteriholken. Bilbatterier och andra större batterier lämnar du till en ÅVC.

Elavfall

Vagn finns i grovsoprum för allt med sladd eller batteri t ex mobiltelefon, musikspelare, radio, stereo, CD/DVD-spelare mm. Lysrör, halogen, lågenergilampor mm läggs i egna hinkar. Lysrör och lågenergilampor innehåller giftiga ämnen. Om ett lysrör eller en lågenergilampa går sönder ska du öppna fönster och vädra och försiktigt samla upp resterna i en plastpåse och knyta ihop.

Grovsopor

Som grovsopor räknas enstaka möbler, cykel, barnvagn, kläder o.s.v. Allt som är helt och fungerande bör skänkas på Blocket eller till t ex Stadsmissionen till glädje för någon annan. Byggsopor sorteras inte som grovsopor. Det är bostadsrättshavarens ansvar att forsla bort detta och det samma gäller vid flyttstädning.

Vitvaror

Vitvaror (t ex kylskåp och diskmaskin) och byggsopor sorteras inte som grovsopor. Det är bostadsrättshavarens ansvar att forsla bort detta.

Hushållsavfall

Hushållsavfall är det som blir kvar som inte kan sorteras och som inte är farligt avfall t ex blöjor, kuvert och förpackningar där olika material är blandade och svåra att separera. Detta läggs i de omärkta tunnorna mot räcknet.

Gården

Gården är en träffpunkt för alla boende och föreningen har ett antal bord och stolar som kan användas av samtliga. Vänligen tippa stolar efter användning för att eventuellt regn kan rinna av. Uteplats ingår inte i någon av föreningens bostadsrätter och det är inte tillåtet att ställa ut privata möblemang, blommor mm på gården. Tänk på att hjälpa åt att hålla dörrarna mot innergården stängda för att ventilation, värme och skalskydd ska fungera.

Vid gårdens utformning har stor vikt lagts vid att den skall stämma med Sankt Eriksområdets nyklassicistiska anslag som knyter an till 1920-tal men även 1700-tal. Gården har en symmetrisk utformning med en nedsänkt gräsyta omgiven av branta slänter. Proportionerna var viktiga när gården projekterades och gårdens stora höjdskillnader ger en stark tredimensionalitet och balkongerna är små för att inte skugga.

Gårdens sparsamma innehåll tar tillvara fria utblickar och gårdens proportioner och symmetri framträder tydligt. I de branta slänterna växer gullgröna med gula blommor i maj som skall bilda en täckande matta och hjälpa till att binda jorden. Så här är det inte bra att leka vare sig sommar eller vinter. Träden är exklusiva Pelaravenbok och bakom dessa växer Avenbok som så småningom skall bilda en häck längs med muren och i höjd med denna.

Grillning

Det är tillåtet att grilla vid grindarna mot Grubbensringen. Den som tänder grillen ansvarar och garanterar säkerheten. Styrelsen rekommenderar användande av "skorstenståndare" för att undvika tändvätska och andra kemikalier. Grillen ska vara bemannad från tändning till dess att den är släckt. Grillkol kan glöda 24 timmar eller mer efter grillning. Efter grillning ställs den släckta grillen i portiken (passagen mot Carl Gustaf Lindstedts gata mellan soprummen). Säkerställ att grillen är helt släckt innan du lämnar den. Kolet slängs i en väl försluten påse som hushållssopor. Grillen ska inte stå kvar på gården. Observera att det i portiken inte får förvaras tändvätska, grillkol och dylikt. Efter grillsäsong tar ägaren hand om grillen och förvarar den i sin källare. Inget skall förvaras i portiken höst/vintertid.

Dörrar mot gården

Husets dörrar till innergården ska vara stängda. Dörrbladens neder- och överkant nöts sönder om de står uppställda och blir utsatta för väder och vind.

Fontänen

Fontänens pump slammar lätt igen om det kommer sand och partiklar i vattnet. Vattnet innehåller dessutom algbekämpningsmedel som kan irritera både ögon och hud. Undvik därför att komma i kontakt med vattnet.

Förändring av lägenheten

Bostadsrättshavaren ansvarar för att förändringar och arbeten utförs på ett fackmannamässigt sätt, med rätt behörighet och med relevanta tillstånd. När det gäller väsentliga förändringar av lägenheten, t.ex. för att montera markiser, förändra planlösningen, förändring i badrum som kan påverka ansvarsfördelning mellan förening och bostadsrättshavare, ta ner en innervägg, eller flytta ett element behöver bostadsrättshavaren ha föreningens godkännande.

Vill du genomföra en väsentlig förändring så behöver bostadsrättshavaren presentera ett underlag (t ex en ritning) för styrelsen som visar hur det ser ut idag och hur det är tänkt att se ut. Baserat på underlaget bedömer styrelsen och föreningens tekniska förvaltare förändringen. Det är inte bara den bärande konstruktionen som föreningen tar i beaktande utan även hur eventuella omdragna ledningar, nedtagna väggar och upprivna golv påverkar bland annat hur lyhörd lägenheten blir. En flytt av t ex element beror på var elementet är monterat. Finns ett friskluftsintag i anslutning till elementet så bör elementet inte flyttas eftersom det kan påverka ventilation och värme. Om vattnet behöver stängas av för ett genomföra förändringen så skall du kontakta styrelsen för att hitta en lämplig tid. Medlemmarna i föreningen ska informeras i god tid innan avstängningen. Notera att även intilliggande trappuppgångar kan påverkas av en vattenavstängning.

Om föreningen beslutar att godkänna förändringen så vill styrelsen att föreningens tekniska förvaltare tillåts genomföra besiktningar för att säkerställa att resultatet överensstämmer med föreningens beslut. Det är ett sätt att minimera risken för oförutsedda händelser på föreningens infrastruktur och är till för alla medlemmars trivsel. Föreningen står för besiktningskostnaden.

Omfattande renoveringar som innebär borring och bilning får endast ske måndag - fredag mellan kl. 08:00 – 18:00 och på lördagar och söndagar kl. 10:00 – 18:00. Det är bostadsrättshavarens skyldighet att säkerställa att gäster, inhyrda hantverkare m fl. följer detta. Ska du genomföra en förändring som kan störa dina grannar så skall du informera dem innan. Enklast är att informera via samtliga entréplans anslagstavlor. Acceptansen för eventuella störningar brukar öka markant om man har blivit informerad.

Elsystemet

Att arbeta med el kräver behörighet som elinstallatör. Riskerna med att arbeta med el kan delas in i två delar: 1) fara för liv och hälsa, och 2) fara för brand. Brand kan uppstå på grund av felaktiga elinstallationer. Bostadsrättshavaren ansvarar för att elarbeten i lägenheten utförs på ett fackmannamässigt sätt, med rätt behörighet och med relevanta tillstånd efter gällande standarder.

Våtutrymmen

Våtutrymmen kräver speciella material och kunnande. Bostadsrättshavaren ansvarar för att renoveringar utförs på ett fackmannamässigt sätt, med rätt behörighet och med relevanta tillstånd efter gällande standarder.

Köksfläkt

Fastigheten har mekanisk frånluftsventilation som även driver köksfläkten. Motordrivna köksfläktar får inte anslutas till ventilationssystemet. Vill du installera en kolfilterfläkt så måste en frånluftsventil monteras för att ersätta flätkåpan. Installerar du en felaktig anslutning kan du åläggas att betala den extrakostnad föreningen behöver stå för som följd av detta. Flertalet tillverkare har fläktar som är anpassade till "centralventilation". Är du tveksam vilken fläkt som är tillåten att installera kontakta styrelsen.

Diskmaskin, tvättmaskin och torkutrustning

Installation av diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare skall göras av behörig fackman. Torktumlare och torkskåp får inte anslutas till ventilationen. Har du felaktig anslutning kan du åläggas att betala den extrakostnad föreningen behöver stå för som följd av detta. Placera gärna en gummimatta under maskinernas fötter eftersom det minskar ljudet som leds via golv och väggar till grannarna. Vatten till diskmaskin kan ofta enkelt stängas av efter varje användning. Stäng gärna av vattnet till maskinerna när du reser bort.

Borrmaskin för utlåning

Föreningen har en professionell borrdammare som medlemmar kan låna. Det är betydligt enklare att borra hål i prefabricerad betong med en professionell borrdammare jämfört med en slagborrmaskin. Detta är också ett sätt att minimera olägenheterna för dina grannar eftersom ljudet av borring och bilning i en betongkonstruktion sprider sig långt utanför den egna lägenheten. Tänk på var du borrar, kabelrör med el går i regel lodrätt i väggarna. Se efter var strömbrytare och vägguttag sitter. I taken är det svårare att veta var dessa rör är dragna. För att låna borrdammaren kontakta styrelsen.

Värme

Temperaturen ska ligga på ca 20 grader i lägenheterna men alla upplever värmen på olika sätt. Om exempelvis elementen är kalla upplever en del att det är kallt även om det är 20 grader i lägenheten. Om elementen är kalla och man har rätt inomhustemperatur är ett tecken på att termostaten fungerar.

Hemförsäkring

Bostadsrättshavare är skyldiga att teckna och vidmakthålla en hemförsäkring för sin bostadsrätt. Föreningen har tecknat en gemensam försäkring avseende det särskilda tillägget för bostadsrätt. Detta kan därför uteslutas när hemförsäkring tecknas.

TV och bredband

Bredband 250/50 Mbit och ett analogt grundutbud av tv-kanaler (båda via Com Hem) ingår i månadsavgiften. För ytterligare kanaler, digital-TV, uppgraderad hastighet på bredband, IP-telefoni eller om du har frågor kontakta Com Hem.

Porttelefon

För att få porttelefonen inkopplad kontakta styrelsen. Ange namn och telefonnummer. För att släppa in någon via porttelefonen, tryck "5" på telefonen du svarar i. Inpassering via telefon är till för gäster.

Nycklar, nyckelbrickor och postboxar

Entréportar, postboxar och tillgång till gemensamma utrymmen sker med nyckelbricka. Postboxen öppnas genom att lägga nyckelbrickan som används till ytterdörren på läsaren på sidan av postboxen. Gäster och varubud kommer in genom att använda porttelefonen. För att beställa nya eller ytterligare kopior på dina nycklar kontakta Kungslås. Beställning av fler nyckelbrickor eller anmälan av borttappad bricka kontakta styrelsen. Du kommer att behöva legitimera dig och presentera en avgiftsavi från föreningen.

Namnskyltar

Föreningen ombesörjer för att namnskyltar på entréplan, postboxar och tidningshållare hålls uppdaterade.

Husdjur

Kopplingstvång gäller för husdjur utanför lägenheten. Djur hålls kopplade även på innergården.

Ohyra

Upptäcker du ohyra i lägenheten ska styrelsen omgående kontaktas.

Rökning

Rökning är förbjudet i samtliga gemensamma utrymmen.

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning prövas av styrelsen enligt bostadsrättslagen och stadgarna när en skriftlig ansökan inkommit styrelsen. Stadgarna finns på föreningens hemsida. Information att ta del av finns på <https://nabo.se/articles/allt-du-behover-veta-om-att-hyra-ut-en-bostadsratt-i-andra-hand>

Årsstämma och årsredovisning

Årsstämma hålls senast i maj varje år. Årsredovisningen läggs upp på hemsidan efter årsstämmans godkännande.

Lägenhetsöverlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser ansvarar bostadsrättshavaren för att mäklaren får tillgång till relevant information. Se även sektionen "För köpare" på www.tegelladan.com för mer information.

Uppgifter om föreningen

- Brf Tegelladan1 är en äkta förening.
- Föreningen tillåter inte juridiska personer som medlemmar.
- Föreningen tar en överlåtelseavgift i samband med en överlåtelse. Säljaren bekostar överlåtelseavgiften som uppgår till 2,5 % av gällande basbelopp.
- Föreningen tar en pantsättningsavgift som uppgår till 1,0 % av gällande basbelopp per upplagt lån.
- Med bostadsrätten följer inte rätt till garageplats. En bostadsrättshavare kan ansöka om en garageplats fr.o.m. tillträdesdagen.

Uppgifter om lägenheten

- Till lägenheterna finns källarförråd. Säljaren får lämna upplysning om källarförrådet. Det är inte uppmätt och upptaget i lägenhetsförteckningen.
- Ingen bostadsrätt i föreningen har egen uteplats med direktutgång till gården.

Felanmälan

FT-drift sköter den tekniska förvaltningen och fastighetsskötsel.

Felanmälan gällande fastigheten eller din lägenhet: telefon 08-66 90 200 vardagar 7.00-16.00 eller felanmalan@ftdrift.se

Felanmälan JOUR (akut): telefon 010- 447 42 21

Felanmälan AKUTA HISS-ärenden sker via OTIS dygnet runt: telefon 0200-21 21 11
Bredband och TV felanmäls via Com Hem: telefon 90 222

Gränsdragningslistan definierar ansvarsfördelning vid reparationer mellan bostadsrättshavare och förening.

Nabo sköter den ekonomiska förvaltningen. Du kan lägga ett ärende via <https://portal.nabo.se/kundportal/cases> .

Gränsdragningslista

Gränsdragningslistan definierar ansvarsfördelning vid reparationer mellan bostadsrättshavare och förening. Denna gränsdragningslista är baserad på föreningens stadgar.

1. LÄGENHETSDÖRR	Förening	Medlem	Anmärkning
Dörrblad, karm, foder	X		Ytbehandling utsida
Dörrblad, karm, foder		X	Ytbehandling insida
Låscylinder, låskistor och beslag		X	
Dörrhandtag		X	
Ringklocka		X	
Brevinkast	X		
Namnskylt	X		
Tätninglistor för ytterdörrar		X	

2. GOLV I LÄGENHET	Förening	Medlem	Anmärkning
Ytskikt, ytbehandling samt underliggande tätskikt		X	
Underliggande stomme	X		

3. INNERVÄGGAR I LÄGENHET	Förening	Medlem	Anmärkning
Ytskikt, t.ex. tapeter, målning samt underliggande tätskikt		X	
Underliggande konstruktioner eller stomme	X		

4. INNERTAK I LÄGENHET	Förening	Medlem	Anmärkning
Ytskikt samt underliggande tätskikt		X	Medlem svarar för ev undertak
Underliggande konstruktioner eller stomme	X		

5. FÖNSTER OCH FÖNSTERDÖRRAR	Förening	Medlem	Anmärkning
Invändig målning av karmar och bågar samt mellanbågar		X	
Utvändig målning av karmar och bågar	X		
Fönsterglas		X	
Spanjolett inkl handtag		X	
Beslag		X	
Fönsterbänk		X	
Markiser		X	Styrelsens tillstånd krävs för
Vådringsfilter		X	
Tätninglistor	X		
Springventil	X		
Enkla vred och uppställningsdon för fönster	X		

6. VVS-ARTIKLAR	Förening	Medlem	Anmärkning
Tvättställ och bidé		X	
Blandare, dusch, duschslang, kranar inkl kranbröst		X	
WC-stol inkl spolordning		X	
Packningar		X	
Duschkabin		X	
Tvättmaskin, torkskåp, torktumlare		X	
Diskbänksbeslag		X	
Ventilationsfilter		X	Byte och rengöring av filter i köksfläkt
Ventilationsdon	X		Från- och tilluftsventiler
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	X		
Kall och varmvattenledningar	X		
Rensning:			
Avloppsledningar, stammar	X		Mellan våningsplanen
Avloppsledningar, övrigt		X	Golvbrunnar, vattenlås, avloppsledning fram till stamledning
Ompackning av kranar och blandare		X	

7. KÖKSUTRUSTNING	Förening	Medlem	Anmärkning
Diskmaskin		X	
Kyl och frysskåp		X	
Spis		X	
Mikrovågsugn		X	
Köksfläkt		X	Byte och rengöring av filter i köksfläkt

8. FÖRRÅD	Förening	Medlem	Anmärkning
Källar- och vindförråd, garage		X	Samma regler som för lägenhet betr golv, väggar inredning mm

9. ÖVRIGT	Förening	Medlem	Anmärkning
Inredningssnickerier		X	Skåp och lådor
Innerdörrar		X	
Trösklar, socklar, foder och lister		X	
Gardinstänger		X	
Beslag		X	

10. ELARTIKLAR	Förening	Medlem	Anmärkning
Eluttag, strömbrytare, armatur, avläsning av elmätare		X	
Övriga elartiklar	X		
Byte av huvudsäkring	X		

11. BALKONG	Förening	Medlem	Anmärkning
Golv, sidopartier, fronter, tak	X		Konstruktion, ytbehandling utsida
Golv, sidopartier, fronter, tak		X	Ytbehandling insida. Golv får ej målas utan styrelsens tillstånd

Kontakta styrelsen om funderingar om ansvarsfördelningen mellan bostadsrättshavare och förening finns.