

2024

Information till boende



Slottet, Invernessvägen 9

Innehållsförteckning

1	ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING	2
2	GRANNSÄMJA	2
3	STÄDDAGAR	2
4	ORDNINGSREGLER	2
4.1	Ansvar för ordningen	2
4.2	För vem gäller ordningsreglerna	3
4.3	Var aktsam om föreningens egendom	3
4.4	Vad händer om ordningsreglerna inte följs	3
5	ORDNINGSREGLER OCH SÄRSKILD INFORMATION	3
5.1	Säkerhet	3
5.2	Andrahandsuthyrning	3
5.3	Balkonger	4
5.4	Barnvagnar och cyklar	4
5.5	Källarförråd	4
5.6	Parkering	5
5.7	Fordonstvätt	6
5.8	Tvättstuga	6
5.9	Avfall och Sophantering	6
5.9.1	Sophantering gäller även andra som Städhjälp, Vårdpersonal, Hantverkare, Flytthjälp och andra som anlitas av eller besöker boende ..	7
5.10	Grillning	7
5.11	Renovering	7
5.12	Belysning	7
5.13	Motionsrum/Gymn./Bastu	7
5.14	Strandtomt och brygga	8
5.15	El	8
5.16	Bredband och TV	8
5.17	Vatten och avlopp	8
5.18	Värme och ventilation	9
5.19	Luftning av element	10
5.20	Hemförsäkring	10
5.21	Nycklar	10
5.22	Narkotiska preparat	10
6	OMVÄRLDSLÄGET	10
7	BILAGA 1 – RENOVERINGSREGLER	10
7.1	När får renoveringsarbete utföras?	10
7.2	Allmänna regler	11
7.3	Värmesystemet	11
7.4	Tappvatten	12
7.5	Badrumsrenovering	12
8	REFERENSER	13
9	DEFINITIONER	13
10	ÄNDRINGSHISTORIK	13

1 ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening äger du som bostadsrättshavare/medlem och övriga medlemmar huset tillsammans (inkl. gemensamma utrymmen med tillhörande tomt). Du bestämmer dock själv över det inre underhållet av din bostad. Hur ansvaret mellan föreningen och enskilda medlemmar fördelas regleras mer specifikt i föreningens [stadgar].

För den som vill påverka sitt boende och sin närmiljö så finns det goda möjligheter i vår bostadsrättsförening.

Som medlem i föreningen kan på årsstämman vara med och välja styrelse, revisorer och besluta om föreningens ekonomi. Även i andra sammanhang kan medlem självklart föra framsynpunkter och vara med och påverka.

Vår förening tillåter under vissa villkor uthyrning i andra hand. Boende som hyr i andra hand har dock inte samma rättigheter och skyldigheter som medlemmar i föreningen, se nedan under ordningsregler.

2 GRANNSÄMJA

För en god grannsämja krävs att vi visar hänsyn och generositet. Att tänka på är exempelvis att inte spika och borra sena kvällar och tidiga morgnar, inte spela hög musik.

Iaktta extra hänsyn mellan kl. 22:00-07:00.

Planerar du att bjuda in till fest kan det vara lämpligt att informera i förväg. Det innebär ofta att de flesta grannar accepterar att du är mer högljudd än vanligt. Nästa gång är det kanske deras tur att ordna lite festligheter.

Tänk också på att visa hänsyn mot dina grannar när du använder din uteplats, balkong och terrass.

3 STÄDDAGAR

Föreningen brukar kalla medlemmar och boende till gemensam städdag någon eller några gånger per år, vanligen på våren och en senare höstdag. Under några timmar försöker vi städa och göra snyggt. Städagen ger oss också möjlighet att träffas och lära känna varandra.

4 ORDNINGSGREGLER

4.1 Ansvar för ordningen

Styrelsen ansvarar för den löpande förvaltningen av föreningen. I det ansvaret ingår ordningsfrågorna. Att vara medlem i bostadsrättsföreningen innebär inte bara att rätten till en bostad i föreningens hus, och ansvaret för dess inre underhåll. Medlem har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

4.2 För vem gäller ordningsreglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara för bostadsrättsinnehavare utan även för övriga familjemedlemmar, gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

4.3 Var aktsam om föreningens egendom

Underhållskostnader och reparationer betalas av alla gemensamt. Om akut skada inträffar i huset, ta i första hand kontakt med någon i Styrelsen eller kontaktperson för relevant arbetsgrupp enligt anslag på den elektroniska anslagstavlan i entrén.

Iaktta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för vatten och gemensam el betalas av alla bostadsrättsinnehavare genom föreningen.

4.4 Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan det i allvarliga fall leda till att man inte får bo kvar i lägenheten. Om en medlem eller andrahandshyresgäst inte följer reglerna måste styrelsen först uppmana medlemmen/hyresgästen att följa reglerna. Om så inte sker trots uppmaning, kan det bli fråga om uteslutning som medlem eller uppsägning av kontrakt.

5 ORDNINGSGREGLER OCH SÄRSKILD INFORMATION

5.1 Säkerhet

- Kontrollera att ytterporten och källardörren går i lås efter in- eller utpassering.
- Släpp **inte** in någon okänd person i fastigheten.
- Brand är något av det värsta som kan inträffa. Var därför mycket försiktig med eld. Rökning i föreningens gemensamma utrymmen inkl. entré, trapphus, hiss, gemensamma våningsplan och källare är inte tillåtet. Fimpar och aska får inte kastas från balkonger och terrasser. Lämna aldrig brinnande ljus utan uppsikt.
 - Det är **inte** tillåtet att ladda fordon (Elbil, pulg-in hybrid bil, elsparkcykel, elscooter, elcykel, motsvarande) i fastigheten, i lägenheten eller på uteplats, balkong eller terrass.
- Lägenheter ska vara utrustade med brandvarnare.
- Meddela gärna grannar eller Styrelsen om du under en längre tid är borta från din lägenhet.

5.2 Andrahandsuthyrning

Styrelsen godkänner andrahandsuthyrning under förutsättning att andrahandshyresgästen följer föreningens ordningsregler och [stadgar] och det inte finns något uppenbart skäl till att andrahandsuthyrningen är direkt olämplig.

Ansökan om andrahandsuthyrning görs till Styrelsen. I ansökan ska skäl till uthyrningen anges, hyresgästens namn och kontaktuppgifter (e-post och telefon) samt hyresperioden. Hyresperioden måste uppgå till minst 1 månad.

Andrahandsuthyrningen är begränsad och kan beviljas med maximalt 12 månader i taget. Det finns dock ingen gräns för hur många gånger Styrelsens godkännande kan förnyas. Sammanfattningsvis måste den boende ansöka om en förnyad andrahandsuthyrning årligen om uthyrningsperioden överstiger 12 månader. Ansökan om förnyad andrahandsuthyrning ska vara Styrelsen tillhanda senast 2 månader innan pågående hyresperiods slut.

Styrelsen tar enligt föreningens [stadgar] ut en avgift av medlemmen /bostadsrättshavaren som hyr ut lägenheten. Denna avgift utgör för en 12-månaders period 10 % av vid var tid gällande prisbasbelopp. Om hyresperioden avser en kortare tid än 12 månader, ska avgiften omräknas så att 1/12 erläggs per påbörjad kalendermånad som hyresperioden avser. Avgiften betalas av medlem som hyr ut tillsammans med månadsavgift.

5.3 Balkonger

- Blomlådor, blomkrukor och dylikt får ej hängas eller monteras på utsidan av balkongräcket.
- Vattning av blommor eller spolning av balkonger får inte ske så att det rinner ner vatten på boende eller andra som passerar nedanför.
- Skakning och piskning av mattor eller andra föremål som medför damm och olägenhet för grannar får ej ske.
- Matning av fåglar får ej ske från balkonger, altaner eller i den absoluta närheten av huset på grund av rättornas intresses för samma mat.
- Under vintertid svarar den boende själv för att balkongerna snöröjs. Kvarliggande snö kan skada balkongerna.

5.4 Barnvagnar och cyklar

- Barnvagnar och cyklar i källaren ska placeras på anvisade platser. Dessa får inte blockera utrymningsvägar.
- Placera inga cyklar framför huset eller mot fasaden.

5.5 Källarförråd

- Till varje lägenhet hör ett källarförråd samt ett matkällarförråd. Dessa är numrerade.
- Gångarna kring källarförråden skall av säkerhetsskäl (brand/räddning) hållas fria och får inte blockeras.
- Trapphuset skall hållas fritt från andra tillhörigheter än dörrmattor och eventuella postförsändelser.

5.6 Parkering

Föreningen har totalt sju garageplatser, varav en klassificeras som mer svårtillgängligt, och 17 parkeringsplatser.

Medlemmar har alltid förtur till garage och parkeringsplats. När fler personer äger en lägenhet tillsammans blir det den gemensamt ägda lägenhet som utgör grund för förtur.

En ytterligare förutsättning för att garage eller parkeringsplats ska tilldelas är att medlem äger ett fordon. Vid önskemål om att hyra garage eller parkeringsplats för kontaktas Styrelsen eller Parkeringsansvarig.

Tilldelning av garage och parkeringsplats sker i enlighet med vid var tid gällande kölista, samt i enligt följande regler. Totalt finns det tre separata kölistor; en för de sex vanliga garageplatserna, en för den mer svårtillgängliga garageplatsen och en för de 17 parkeringsplatserna.

Lägenhetsinnehavare har rätt att stå listad i flera kölistor på samma gång. Det är även möjligt att stå i kö till annat parkeringsalternativ än det man för tillfället utnyttjar/nyttjar.

Förutsatt att det finns flera intresserade, har dock enbart rätt att bli tillmedlemdelad en yta för parkering åt gången. Erbjuds således en lägenhetsinnehavare som redan nyttjar en parkeringsplats alternativt ett garage en ny parkeringsyta i enlighet med gällande kölista, måste denne välja vilken yta denne önskar hyra.

Om intresse från övriga lägenhetsinnehavare saknas finns det dock inget som hindrar att en lägenhetsinnehavare tillfälligt tilldelas flera parkeringsytor. Om annan lägenhetsinnehavare, som inte tilldelats någon parkeringsyta, däremot vid ett senare tillfälle framför önskemål om tilldelning till styrelsen, ska boende som disponerar flera ytor omedelbart, efter anmodan därom, ställa alla utom en till styrelsens förfogande. Denne äger dock rätt att nyttja parkeringsytan tills dess att hyresperioden för vilken betalning redan erlagts löpt ut. Lägenhetsinnehavaren avgör själv vilken parkeringsplats alternativt garage av de han/hon tidigare tilldelats som denne önskar behålla för eget nyttjande.

När en parkeringsplats alternativt ett garage blir ledigt tillfrågas den person som står först angiven i aktuell kölista. Tackar denne nej till den erbjudne platsen, stryks personen från kölistan varefter platsen erbjuds till nästa person angiven i aktuell kölista. Person som tackat nej till erbjuden plats behåller således inte sin plats i kölistan.

Erbjudande om parkeringsplats alternativt garageplats förfaller inom en (1) vecka från det att Styrelsen meddelat lägenhetsinnehavaren om erbjudandet. Svarar inte lägenhetsinnehavaren på erbjudandet inom den angivna tidsfristen anses denne således ha avböjt erbjudandet och stryks från den aktuella kölistan.

Lägenhetsinnehavare anses ha tagit del av erbjudandet från med den dag då Styrelsen lämnat skriftligt meddelande därom i lägenhetsinnehavarens brevlåda med, e-post eller via telefon.

Befintlig nyttjanderätt av parkeringsplats alternativt garageplats medför inte förtur i någon kölista. Parkering får ske på fastigheten endast på anvisade platser. I övrigt råder parkeringsförbud. Felparkerade bilar kan förses med felparkeringsavgift.

Besöksparkering ska ske på anvisade platser utanför fastigheten. Närmast på, den av kommunen ägda, parkeringsplatsen nedanför den stora trappan.

5.7 Fordonstvätt

Tvätt av fordon får utföras på serviceplatsen utanför garagen och endast under tiden 1 april – 15 oktober. Tvättning får dock ej ske när det finns risk för frost så att halka kan uppstå i garagebacken. Använd miljövänligt rengöringsmedel, stäng av vattnet samt städa efter dig och häng upp slangen på därför avsedd plats.

5.8 Tvättstuga

Bokning av tvättstugan sker på föreningens informations-TV i entrén. Lägenhetens postboxnyckel

(”tag”) placeras mot TV:ns censor för identifiering.

Bokning är även möjlig via en hemsida, www.boenderegistret.se/bv

Följande info krävs för inloggning:

Adress: Inve

Namn (Efternamn): Andersson (exempel)

Lös (Lgh nr): 1001 (exempel)

• Tvättider:

mån – fre. kl. 07:00 – 22:00.

lör. & sön kl. 09:30 – 22:00.

Ett tvättpass får maximalt bestå av två tvättider i rad enligt bokningslistan. För att effektivisera användningen av tvättstugan har du rätt att använda torkutrustning 30 min efter avslutat pass.

Ifall utnyttjandet av tvättpasset inte har påbörjats senast en halvtimme efter bokad starttid förloras rätten till hela tvättpasset. Städa efter dig och ta undan din tvätt i rätt tid. Rengör torktummlaren och torkskåpet efter varje användning. Se särskilt till att du inte efterlämnar tvättmedelsrester i tvättmaskinerna.

5.9 Avfall och Sophantering

Styrelsen uppmanar alla boende i föreningen att noggrant följa Kommunens anvisningar om avfall och sophantering. <https://www.danderyd.se/bygga-bo-och-miljo/avfall-atervinning-och-aterbruk/>

Kommunen erbjuder även mobil återvinningstjänst. Genom prenumeration på e-tjänst på Kommunens hemsida får man e-post en gång i månaden var och när den mobila återvinningsstationen är tillgänglig <https://www.danderyd.se/bygga-bo-och-miljo/avfall-atervinning-och-aterbruk/mobil-atervinningscentral/>

Farligt avfall (färg, lim, bilbatterier, lampor, elektronik) skall lämnas på återvinningscentral enligt kommunens anvisningar.

Information om Farliga Avfallsbilen finns på kommunens hemsida www.danderyd.se/farligtavfall

- Kartonger/Wellpapp **viks ihop/plattas ut** och läggs kärlen uppmärkta för ”Pappersförpackningar”.
- Tidningar läggs i kärlet uppmärkt för tidningar.
- Matavfall sorteras i papperspåsar som kan hämtas vid ingången till cykelförrådet och läggs i de bruna kärnen. Kontakta Styrelsen eller kommunen om påsar är slut.
- Hushållssopor paketeras noggrant och läggs i rätta kärnen.

Glas får ej kastas i sopsäckarna eller direkt i sopkärnen. Glas sorteras och kastas i därför avsedda och av kommunen tillhandahållna återvinningskärl vid återvinningsstationer. Den närmaste finns på Vasavägen nära Lidl matbutik.

För hantering av grovsopor hänvisar vi tillkommunens återvinningsstationer. Notera att julgranar är att anse som grovsopor.

5.9.1 Sophantering gäller även andra som Städhjälp, Vårdpersonal, Hantverkare, Flytthjälp och andra som anlitas av eller besöker boende.

5.10 Grillning

Kolgrill är endast tillåten på vår gemensamma uteplats och rengörs av användaren. Gasolgrill är endast tillåtet på altanerna eller på vår gemensamma uteplats. Elgrill är tillåtet på balkongerna under uppsikt. Grillningen ska avslutas senast kl.21:00.

5.11 Renovering

För renoveringsarbeten se [Bilaga 1] Renoveringsregler badrum, kök och övrigt.

5.12 Belysning

Under tiden 22:00 – 07:00 är belysningen i trapphuset släckt men den kan tändas med tryckknapparna. Belysningen är då tänd i ca 4 minuter.

Källarbelysningen tänds och släcks med sensorer.

5.13 Motionsrum/Gymn./Bastu

Bokning av bastu med motionsrum sker på föreningens informations-TV i entrén. Lägenhetens postboxnyckel (”tag”) placeras mot TV:ns censor för identifiering. Efter användandet se till så att det är rent och snyggt efter dig. Lämna inga privata kläder eller föremål i motionsrummet.

5.14 Strandtomt och brygga

Bostadsrättsföreningen har ett nyttjanderättsservitut för strandtomten nedanför fastigheten, där även vår privata brygga finns. Denna är märkt med skylt "Brf Slottet" och får fritt nyttjas av de boende.

Nedgången till stranden kan ske via den trappa som finns i det sydvästra hörnet av tomten till höger om ambassadbyggnaden, nedanför parkeringsplatsen.

5.15 EI

Bostadsrättsinnehavare är själv ansvarig för alla elinstallationerna i sin lägenhet. Vid synliga fel eller skador skall fackman omedelbart kontaktas. Ansvaret gäller även anslutna elapparater och armaturer. Bostadsrättsinnehavare väljer själv elleverantör och betalar hushållsel för belysning och all maskinutrustning som är installerad i lägenheten. Nätleverantör är E.ON. Varje lägenhet har egen elmätare som sitter i elrummet i källaren. Elrummet är normalt låst av säkerhetsskäl. Vid behov av åtkomst kontakta styrelsen.

5.16 Bredband och TV

Föreningens byggnad är ansluten till fiber. Föreningen har även tecknat kollektivt avtal med TV leverantör som levererar ett basutbud med TV kanaler. Avgifterna för fiberanslutning och TV ingår i månadsavgiften.

Nuvarande leverantörer är:

- TV: Telenor. Med Telenors Baspaket. Se <https://www.telenor.se/handla/tv/fiber-tv/tv-bas/> . Kontakta Telenor och registrera egna uppgifter för abonnemanget. Det behövs vid ev. felsökning och för det fall att man vill uppgradera sitt abonnemang eller om digitalbox eller programkort saknas.
- Bredband: Ownit. Upp till 1000 Mbit.

Kontakta Telenor/Ownit direkt vid frågor.

Digitalbox, programkort, och internetrouter tillhör lägenheten och ska lämnas kvar vid ägarbyte. Tänk på att säga upp eventuella tilläggsavtal vid flytt.

5.17 Vatten och avlopp

Vattenskador är ofta besvärliga att åtgärda och det tar lång tid innan allt är återställt. Håll därför koll på rörkopplingar samt anslutningar till disk- och tvättmaskiner. Därför bör du anmäla och åtgärda fel så snart de uppstår. Bostadsrättsinnehavaren kan bli ansvarig för vattenskador, som drabbar fastigheten, och även för föreningens självrisk. Läs därför avsnittet "försäkringskydd" i bostadsrättstillägget i din hemförsäkring.

En vattenskada kan uppstå i princip i alla rum. Radiatorer kan läcka, anslutningar till tvätt- och diskmaskiner kan gå sönder. En missfärgning i taket eller på väggen kan tyda på att det finns en vattenläcka hos din granne. Kök och badrum är extra utsatta

eftersom där finns flera vattenanslutningar. Ett litet hål efter en krok eller en glipa i våtrumsgolvet och väggar räcker för att fukt och vatten ska tränga in.

Kakelplattor som sitter löst eller har otäta fogar, små blåsor i golvmaterialet eller en konstig lukt i ett rum kan vara en varningssignal för fukt eller mögel. Det är också viktigt att ventilationen fungerar bra i alla våtrum. Att tvätten torkar långsamt kan vara ett tecken på motsatsen.

Kontrollera att golvbrunnen sluter tätt intill våtrumsmatta eller klinkers. Spola aldrig ner kaffesump eller andra matrester i avloppet. Spola heller aldrig ner blöjor, bindor, tops eller pappersservetter i toaletten. Hushållspapper och servetter utvidgar sig i vatten, toapapper krymper.

Föreningen betalar vattenförbrukningen så tänk på att spara vatten efter bästa förmåga. Avstängning av vattnet sker enligt föreningens renoveringsregler. Där finns även en karta som visar var respektive stams avstängning finns.

Följande ska du göra själv:

- Rensa vattenlås, bottenventil och avloppsbrunn
- Byta packning och kägla i blandare

5.18 Värme och ventilation

Värmen i byggnaden regleras efter väderleken och utomhustemperaturen. En känselkropp känner av utetemperaturen och ställer in värmesystemet på en behaglig rumstemperatur. Den grundinställda temperaturen kan de boende inte påverka själva. Däremot kan du minska/öka värmen på dina radiatorer/elementen.

Täck aldrig över radiatorventilen (elementventilen) på termostatreglerade radiatorer. Hindra inte luftcirkulationen i rummet genom att ställa möbler eller hänga gardiner framför radiatorerna.

Stäng av termostaten på radiatorerna/elementen när du vädrar. Kalluften från fönstret gör annars att termostaten ställer in radiatorn på maximal effekt. Justera värmen med termostatvredet och lufta radiatorerna. Om inte värmen fungerar bra så kontakta Styrelsen. Av flera skäl är det viktigt att ventilationen fungerar i lägenheterna. Det finns risk för fukt- och mögelskador om inte fukt från kök och badrum ventileras bort.

En så kallad obligatorisk ventilationskontroll, (OVK) föreskrivs i lag och utförs av en oberoende kontrollant. Föreningen ansvarar för att sådana regelbundna kontroller utförs.

Inga ingrepp (ökning och minskning av luftflödet) i ventilationssystemet, detta sköts centralt.

Föreningen ansvarar för reparationer och underhåll av ovan. Med undantag för luftning av element samt städning av frånluftsdon.

5.19 Luftning av element

Radiatorer/element i varje lägenhet kan behövas luftas för att värmeflödet i fastigheten ska fungera tillfredställande. För att få bäst effekt bör luftningen ske samtidigt och enligt ett förbestämt schema.

Det är upp till varje boende att ansvara för dennes lägenhet luftas och att detta görs i rätt tid utifrån det av Styrelsen uppsatta schemat.

5.20 Hemförsäkring

Enligt föreningens [stadgar] ska alla bostadsrättshavare teckna hemförsäkring med brf-tillägg. Skulle en olycka inträffa täcker hemförsäkringen stora delar, om inte olyckan sker uppsåtligt. Sådana särskilda villkor finns upptagna i varje hemförsäkringsavtal.

5.21 Nycklar

Eventuell extranyckel beställs genom föreningens nyckelansvarige som svarar för att förteckning för över föreningens samtliga lägenhetsnycklar. Om en lägenhetsnyckel förkommer skall polisanmälan alltid göras och rapporteras till föreningens nyckelansvarige. Vid rekvisition/utkvittering av nya nycklar skall polisanmälan visas upp.

Byggnadens entrédörr låses upp med bliplås. Blipp lås öppnar även dörr till källare från bottenvåningen samt lås till cykelförråd på byggnadens västra sida.

Bostadsrättshavare sätter själv och bekostar lås till de förråd som hör till respektive lägenhet.

5.22 Narkotiska preparat

Innehav och användande av narkotiska preparat som inte är utskrivna på recept av läkare, är förbjudet enligt svensk lagstiftning. (Narkotikastrafflag (1968:64). Således gäller även det i alla delar av Brf Slottets utrymmen inomhus och utomhus. Eventuella överträdelse bör polisanmälas snarast.

6 OMVÄRLDSLÄGET

Då det råder ett försämrat säkerhetsläge i Sveriges närområde finns det anledning till eftertanke.

<https://www.msb.se/sv/rad-till-privatpersoner/> (dinsäkerhet.se)

<https://www.krisinformation.se/>

7 BILAGA 1 – RENOVERINGSREGLER

7.1 När får renoveringsarbete utföras?

Störande renoveringsarbete är tillåten mellan:

kl. 10:00-16:00 på helger och mellan kl. 08:00-19:00 på vardagar.

Annonsering av avstängning av vatten eller värme stammar skall ske minst 2 dagar i förväg till alla i den berörda stammen samt lokalt på föreningens anslagstavla.

7.2 Allmänna regler

Bostadsrättshavaren **ska** alltid informera styrelsen i förväg om sina ombyggnadsplaner genom att presentera en ritning om större ombyggnad ska göras. Vid badrums- och köksrenovering ska styrelsen alltid tillfrågas.

Styrelsen avgör med ledning av inlämnade ritningar och beskrivning om byggnadsanmälan ska göras, eller så godkänner styrelsen planerad ombyggnad.

När byggnadsanmälan är gjord och är godkänd ska kopia av samtliga handlingar skickas till styrelsen för arkivering. När byggnationen är slutförd ska styrelsen ha rätt att göra tillsyn för att se att ombyggnationen överensstämmer med de inlämnade ritningarna. Här ska hantverkaren som utfört arbetet bistå med följande handlingar:

- Dokumentation för renoveringen inkluderande kvalitetsdokument och monteringsanvisningar för använt tätskikt.
- Bilder på godkänd golvbrunn samt tätskikt, samt uppgifter om golvbrunnstyp och fabrikat samt uppgifter om tätskikts system som använts.

Skriftlig dokumentation ska ges till lägenhetsinnehavare och styrelsen.

Kvalitetsdokument där använda produkter anges samt monteringsanvisningar för dessa produkter. Vidare ska anges enl. vilka regler som renoveringen utförts.

Det är strängt förbjudet att tömma slaggprodukter från renoveringen så som fog, cement, fix etc. i avloppet. Vid slutfört arbete kan detta komma att kontrolleras.

Under pågående renovering är lägenhetsinnehavaren ansvarig för att hissen ej överbelastas. Hissen kan stanna efter att den har överbelastats. Servicekostnader som uppkommer vid renovering som uppstått på grund av överbelastning kommer lägenhetsinnehavaren få stå för. Golvet i hissen ska också skyddas.

- Plattsättare ska vara godkänd av (BKR) och inneha giltigt våtrumskörkort. EL och Hantverkare godkända enligt svensk lag.

Vid ombyggnad av kök & badrum krävs att ballofixer installeras i respektive rum, vid installation av diskmaskin krävs diskmaskinsavstängning på diskbänk eller på kran.

7.3 Värmesystemet

Vid ingrepp i värmesystem och vattenledningar är det viktigt att veta följande.

Huset har ett värmesystem med stigare och förgreningar samt en påkopplad vindsvåning. Görs ingrepp i värmesystemet måste alla lägenheter ovanför den nivå som man tappat ur systemet till d.v.s. en bit under sin egen lägenhet. Ingrepp i värmesystemet får endast göras under sommaren.

Smart att samordna flera ombyggnader för att få en enklare luftningsprocedur och kostnad. Det åligger den som gör ingrepp i värmesystemet att lufta hela systemet efter sig och förvissa sig om att det fungerar.

Vissa lägenheter har handdukstorkar kopplat till värmesystemet andra till tappvarmvattnet. I dessa samlas lätt luftbubblor och stoppar cirkulationen i den stigaren.

Huset har varmvattencirkulation vilket betyder att huset har 3 st. vattenrör gående genom varje lägenhet.

Varmvattenstigare kan vara ansluten med en handdukstork sedan tidigare.

Renovering som påverkar föreningens värmesystem får utföras under perioden 15 maj till 15 sep.

7.4 Tappvatten

Systemet fungerar så att varmvattnet cirkulerar runt i sina 2 st. rör hela tiden, det betyder att du alltid får varmvatten när du öppnar varmvattenkranen.

Varmvattencirkulationen har även en avstängning i källaren. Om du inte får varmvatten på en gång så kan det betyda att någon i din lägenhets stam har gjort ingrepp i vattensystemet och inte återställt inkl. luftat handdukstorken högst upp.

7.5 Badrumsrenovering

Föreningen har möjlighet att filma avloppstammar före och efter en renovering, där detta med lätthet uppdagas. Lägenhetsinnehavaren är ansvarig och belastas kostnaden för rengöring.

Tätskikt av folie typ rekommenderas. Folien bör limmas med 2 komponents lim. Endast ett fåtal tillverkare av tätskikt har detta. T ex (LIP).

Bra om rör går att flytta så de inte kommer ut från duschen. Kanske går att dra från köket? Vid badrumsrenovering skall ombyggnaden dokumenteras med bilder moment för moment.

Inga borrhål i tätskiktet rekommenderas. Idag finns flera lim som klarar detta, ett är Glabete med ett komplett system med montagebrickor för alla ändamål.

Monagebrickor som limmas på kaklet finns bl.a. för duschblandare, duschväggar, vattenrörsfästen. Toastolen limmas med fördel, det finns idag toastolar utan skruvhål.

Det enda borrhål som föreningen förväntar sig är hål för att montera tvättställ eller tvättställskomod.

8 REFERENSER

Ref	Doc id	Document name
[stadgar]	Stadgar_BRF_Slottet	Brf Slottet stadgar

9 DEFINITIONER

Definition	Förklaring
BKR	Byggkeramikrådet https://www.bkr.se/
LIP	Tätskikt för badrum
OVK	Obligatorisk Ventilations Kontroll

10 ÄNDRINGSHISTORIK

Version	Datum	Beskrivning	Utfärdare
2024	2024	Ersätter version 2021. Indexering av dokumentet. Förtydligande gällande säkerhet. Förtydligande om laddning av elfordon i fastigheten. Korrigerig av antalet parkeringsplatser. Priser för garageplatser och parkeringsplatser borttaget. Förtydligande om sophantering. Nytt om narkotiska preparat. Nytt om omvärldsläget. Nytt Referenser, Definitioner samt Ändringshistorik.	Styrelsen