

## **Ombyggnad och renovering**

Om du står i begrepp att bygga om eller renovera din lägenhet ska du först förankra detta hos styrelsen. Alla ombyggnader och större renoveringar kräver styrelsens skriftliga godkännande. Vissa ingrepp kan också kräva bygglov. Det är i dessa fall den enskilde medlemmens ansvar att ansöka om erforderligt bygglov.

Fuktskador från vatten och avlopp har varit ett återkommande problem i fastigheten som inneburit stora olägenheter för boende och betydande kostnader för föreningen och enskilda medlemmar. Detta är skälet till att föreningen har ett antal detaljerade regler för utförande, dokumentation och uppföljning. Vid ombyggnad eller renovering som berör ventilation, vatten, avlopp och tätskikt gäller följande:

1. Medlemmen får enbart anlita entreprenörer som har dokumenterad våtrumsbehörighet för renoveringen av badrum eller dusch samt behörig rörmokare vid ombyggnad av kök. Det åligger medlemmen att informera entreprenören om föreningens regler för ombyggnad och renovering och att dessa regler följs.
2. Innan arbetet påbörjas måste styrelsen skriftligt ta del av dokumentation kring entreprenören och godkänna de arbeten entreprenören kommer att utföra.
3. Då arbetet är utfört ska medlemmen lämna en skriftlig dokumentation till styrelsen av de arbeten som entreprenören utfört.
4. I samband med försäljning av lägenheter i föreningen gör styrelsen besiktningar av våtrum och kök.

## **Våtrum och kök**

Varje lägenhetsinnehavare ansvarar själv för att det inte uppstår läckor från våtrum och kök. Om en skada uppstår och det visar sig att till exempel tätskikt eller rörinstallation inte är fackmannamässigt utförda får lägenhetsinnehavaren själv svara för samtliga kostnader vid reparation av skada, både i den egna lägenheten och på fastigheten.

Det åligger varje lägenhetsinnehavare att själv regelbundet rensa avlopp i kök och badrum, eventuell golvbrunn samt åtgärda otäta och droppande kranar. Var observant så att det inte uppstår läckage från duschkabin, otät golvbrunn, rörkopplingar, diskmaskin och liknande. Det är lägenhetsinnehavarens ansvar att hålla våtrummet i gott skick.

Rapportera omedelbart till styrelsen om du misstänker vattenläckage eller har stopp i avloppet.

I varje våtrum och kök ska finnas en inspektionslucka in till det rörschakt i väggen där vatten och avlopp har dragits. Denna lucka får under inga omständigheter tas bort eller byggas för. I de fall inspektionslucka saknas måste en sådan lucka sättas in i samband med renovering.

Köksfläkt får ej anslutas till fastighetens ventilationssystem. Systemet bygger på gemensamma fläktar på taket med spiskåpor i varje kök. Det är alltså bara så kallade spiskåpor som får anslutas till det gemensamma ventilationssystemet.

Separata kolfilterfläktar får installeras, men ej anslutas till den gemensamma ventilationen. Vid installation av kolfilterfläkt måste en separat ventil för utsug installeras i köket.

Ventil för utsug i våtrum får ej tas bort eller byggas för. Om detta sker uppstår risk för fuktskador i våtrummet och kan försämra ventilationen i hela lägenheten.

Kontakta alltid styrelsen inför ombyggnad av kök och våtrum.

Se till att du har ett fullgott försäkringsskydd. En vanlig hemförsäkring kan vara otillräcklig.

Köksfläkt får ej anslutas till fastighetens ventilationssystem. Systemet bygger på gemensamma fläktar på taket med spiskåpor i varje kök. Separata kolfilterfläktar får installeras. Kontakta alltid styrelsen inför ombyggnad av kök.

### **Sophantering, grovsopor, returpapper**

Soprummet nås från en dörr i trapphuset i bottenplanet Borgmästargatan 10 B. Soprummet kan också nås direkt från gatan via en dörr till vänster om porten Borgmästargatan 10 B. I soprummet finns kärl eller plats för källsortering enligt följande:

- **Avfall**  
Här läggs hushållssopor och annat ej miljöfarligt avfall som blir över när du källsorterat. Var noga med att förpacka dina hushållssopor väl för att undvika dålig lukt i soprummet.
- **Färgat glas**  
Flaskor och burkar ska vara rengjorda och torra.
- **Ofärgat glas**  
Flaskor och burkar ska vara rengjorda och torra. (Ej glödlampor.)
- **Plastförpackningar**  
Förpackningarna ska vara rengjorda och torra.
- **Metallförpackningar**

Förpackningarna ska vara rengjorda och torra.

- **Wellpapp och kartong**

Ta isär och platta till kartonger och emballage innan du lägger dem i det avsedda kärlet.

- **Tidningar och returpapper**

Lägg tidningar och returpapper i avsett kärl. Om du samlar dina tidningar i en plastpåse får plastpåsen INTE följa med i behållaren. Här får bara finnas returpapper!

- **Elektronikskrot**

Tv-apparater, datorer och andra mindre elektriska apparater ställs på markerad plats. Här finns även en behållare för glödlampor och lysrör. Större elektriska apparater som spisar och kylskåp får INTE ställas i soprummet utan dessa får du frakta bort själv till en miljöstation. (Föreningens fastighetsförvaltare kan mot en avgift hjälpa till att forsla bort dessa. Kontakta styrelsen.)

- **Grovsopor**

Grovsopor får endast ställas innanför gallerväggarna. Är utrymmet fullt får du vänta till utrymmet tömts eller själv transportera bort ditt skräp. Mindre grovsopor ska läggas i avsett kärl. Ingenting får ställas i det yttre soprummet då det försvårar för sophämtarna. Grovsoporna betalas efter volym så se till att du packar väl. Byggavfall och större möbler får du själv forsla bort eftersom detta ej räknas som grovsopor. Inga elektriska apparater får läggas bland grovsoporna. Det är förbjudet enligt lag.

Observera att miljöfarligt avfall såsom färgrester, lösningsmedel, kemikalier, batterier med mera INTE får placeras i soprummet. Dessa får du själv forsla bort till en miljöstation.

Om alla hjälps åt att sopsortera och hålla snyggt i soprummet förbättrar vi arbetsförhållandena för dem som hämtar soporna och skapar större trivsel för oss som bor i fastigheten. Dessutom håller vi nere kostnaderna för sophämtningen eftersom vi kan debiteras extra avgifter för felaktigt sorterat avfall.

Har du frågor kring rutinerna i soprummet, kontakta styrelsen.

## **Tvättstugan**

Bokning av tvättstugan sker med hjälp av bokningscylinder. Bokningscylinderns nummer är lika med lägenhetsnummer. En lista över lägenhetsnummer och lägenhetsinnehavare finns uppsatt ovanför bokningstavlan i tvättstugan. Bokning är giltig endast med bokningscylinder.

Torktumlare och torkskåp får du använda max 45 minuter efter ditt tvättpass. Om du inte har påbörjat din tvättning inom en timme är det tillåtet för någon annan lägenhetsinnehavare att utnyttja den återstående tvättiden.

Se till att flytta din cylinder på bokningstavlan efter att du avslutat ditt tvättpass, antingen till en ny tvättid eller till "låsparkering" för cylindrar nedtill på tavlan.

Tvättstugan ska städas i samband med varje tvättpass. Golvet ska sopas och våttorkas, tvättmaskinerna ska torkas av och tvättmedelsfacket rengöras, luddfiltret i torktumlaren ska borstas av.

Använd tvättpåse vid tvätt av bygel-bh eller annat som kan skada tvättmaskinerna. Det är absolut förbjudet att tvätta bygel-bh i tvättmaskinerna om de inte ligger i tvättpåse. Tvätt av bygel-bh orsakar ofta stopp i avloppet med driftstopp och dyrbara reparationer som följd. Föreningen har köpt in ett antal tvättpåsar som hänger i tvättstugan – använd dem.

Om mangeln stannar, eller inte vill starta, finns en röd återställningsknapp nedtill på högra insidan av mangeln. Genom att trycka på knappen återställs motorlåset. Gör en felanmälan om mangeln trots detta inte startar.

Fel på maskinerna anmäls till styrelsen som sedan tar kontakt med reparatör.

## **Trappstädning**

Trappstädningen är utlagd på entreprenad och sköts för närvarande av Ymra Flytt & Städ. Under perioden oktober–april städas entréplanen en gång i veckan och trapphusen varannan vecka. Under perioden maj–september städas entréplan och trapphus varannan vecka.

Inga lösa föremål får förvaras i trappuppgångarna. Tänk på att trapphusen är utrymningsvägar vid brand. Även städningen försvåras av att det står föremål i trappuppgången.

## **Förbjudet att förvara barnvagnar i trapphus**

Enligt Räddningsverkets regler får barnvagnar inte förvaras i trapphus på grund av brand- och rökutvecklingsrisken. Föreningen har inget särskilt avsett utrymme för barnvagnar men cykelförrådet på gården kan användas.

## **Namnskyltar på lägenhetsdörrar**

Föreningen har valt att ha en enhetlig utformning av namnskyltarna på lägenhetsdörrarna. Föreningen bekostar dessa skyltar. Kontakta styrelsen när du flyttar in så att vi kan hjälpa till att beställa din dörrskylt.

## **Kakelugnar får ej användas**

Alla kakelugnar och eldstäder i fasigheten är utdömda och får absolut INTE eldas i då det kan medföra livsfara för dig själv och andra.

## **Håll portarna stängda**

Se till att portarna mot gatan går i lås och att dörrarna mot gården hålls stängda – både för att förhindra inbrott och för att inte släppa ut värme. Var också noga med att hålla dörrar till förrådsutrymmen låsta.

## **Gård & Balkongregler**

Gården är till för alla men det finns några regler (och sunt förnuft såklart) som alla måste följa för att det ska fungera:

- Precis som det är viktigt att inte föra oväsen eller vara högljudd i sin lägenhet efter klockan 22 måste du visa hänsyn om du sitter på din balkong eller på gården. Tänk på att gården fungerar som en ljudförstärkare och att många av lägenheterna har sovrum som vetter mot den. Festljud hörs väldigt väl in i alla lägenheter, såväl i vår förening som hos våra grannhus.
- Eftersom röken från grillen riskerar att blåsa in till dina grannar är det inte tillåtet att grilla på balkongen. Däremot finns det en grill på gården som vem som helst kan nyttja. Står de inte framme hittar du dem i cykelförrådet. Rengör gallret om du grillar något som fastnar.
- Kom ihåg att städa efter dig. Det är särskilt viktigt att matrester tas bort direkt eftersom de annars drar till sig råttor. Eventuellt glaskross måste sopas upp snarast. Borden ska vid behov torkas av.
- Om du vill använda alla borden på gården, lägg gärna ner en lapp i god tid så att andra grannar också kan planera sin grillkväll.
- Om du möblerar om, ställ tillbaka bord och stolar till utgångsläget.
- Fimpar och portionssnus slängs i askkoppen (som du gärna får tömma).
- Dörrarna från gården till trapphuset ska alltid vara stängda så att inte råttor eller inbrottstjuvar hittar in i fastigheten den vägen.
- Det är inte tillåtet att piska mattor på balkongen – piskställning finns på gården.
- Blomlådor, bord etc. får endast sättas på insidan av balkongen.
- Mata inte fåglar från balkongen.
- Skotta balkongen regelbundet vintertid.
- Använd inte balkongen som förvarings-/uppställningsplats

## **Snöröjning**

Alla medlemmar uppmanas att vid behov hjälpa till med snöskottning på gården. Sand finns i en plastlåda på gården. Skottning av taken utförs av inhyrd firma.

Medlemmar som bor på våning 4 och 5 mot gatan uppmanas att hålla ett öga på den snö som samlas på "taket" ovanför pelarna samt i fönsterbleck och i takkupor. Om du som bor där inte själv regelbundet kan raka ned snön innan den fryser till så be styrelsen om hjälp. Fallande lös snö är ofarlig, men så snart snön fryser till is blir det en fara för passerande på gatan nedanför.

Cyklar ska ej stå på gården över vintern eftersom de försvårar vid snöröjning. Vinterförvara cykeln i cykelrummet på gården. Märk gärna cykeln med ditt lägenhetsnummer. Observera att föreningen inte tar ansvar för cyklar som lämnas på gården över vintern eftersom de kan skadas av nedfallande snö och is.

## **Förråd**

Lägenhetsförråd finns på vinden, i entréplan och på gården. Om du inte fått information om var ditt förråd finns, kontakta styrelsen. Det är inte tillåtet att förvara brandfarligt material i förrådet. Gångar utanför förråden ska hållas fria och det är därför inte tillåtet att förvara något utanför förrådsutrymmen. Om du har skrymmande saker som inte får plats i förrådet, kontakta styrelsen för att tillfälligt kunna förvara dina saker i källaren.

## **Avstängning av vatten i nödsituation**

Det är viktigt att alla medlemmar vet hur man stänger av vattnet i fastigheten i händelse av en nödsituation. Följande information gäller enbart i händelse av en nödsituation. Behöver du stänga av vattnet för en reovering eller en reparation ska du alltid först kontakta styrelsen.

Kallvattnet stängs av med en huvudkran i källaren till trappuppgång Borgmästargatan 10 B. Denna kran sitter i anslutning till vattenmätaren och stänger av vattnet i hela fastigheten. Portnyckeln fungerar till källardörren. Dörren är märkt "Avstängning kallvatten".

Varmvattnet stängs av med en kran som sitter i trapphuset utanför varje lägenhet. Denna kran stänger följaktligen av varmvattnet i respektive lägenhet.

Det finns ofta möjlighet att även stänga av vattnet inne i respektive lägenhet. Tag reda på var dessa kranar sitter.

Om du upptäcker att ett läckage uppstått och vatten strömmar ut ska du göra följande:

1. Stäng av kallvattnet i källaren och varmvattnet vid den aktuella lägenheten.
2. Kontakta omedelbart någon i styrelsen.
3. Under kontorstid, ring Nabo telefon 010-288 00 26.

## **Nycklar**

Nycklar till fastigheten kan beställas till självkostnadspris via styrelsen. Lås och nycklar till lägenheterna svarar respektive lägenhetsinnehavare för.

## **Autogiro**

För att förenkla betalningen av månadsavgifter erbjuds medlemmarna använda autogiro. Styrelsen har ansökningsblanketter.

## **Andrahandsuthyrning**

Du behöver styrelsens godkännande för att hyra ut din lägenhet i andra hand. Formellt sett ska även din kreditgivare godkänna en eventuell andrahandsuthyrning. Föreningen tillämpar samma regler för andrahandsuthyrning som de allmännyttiga bostadsbolagen. Den som hyr ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd riskerar att förverka sin rätt till lägenheten. Ansökan om andrahandsuthyrning ska lämnas skriftligt till styrelsen och innehålla namn på andrahandshyresgästen, den tidsperiod som avses samt motiv för andrahandsuthyrningen.

## **Brandvarnare**

Alla lägenhetsinnehavare är skyldiga att ha en fungerande monterad brandvarnare i sin lägenhet.

## **Var försiktig med överfönster**

Alla som har överfönster bör tänka på att fönstren kan glida ur sina gångjärn när man öppnar fönstren för till exempel fönstertvätt. Var försiktig – olyckor har skett.

## **Teknisk förvaltning**

Föreningen har ett avtal med Nabo Group angående teknisk förvaltning av vår fastighet. Detta innebär att många underhållsarbeten i fastigheten, liksom snöröjning av tak och en del annat, handhas av Nabo. Rapportera eventuella fel i fastigheten till styrelsen som sedan vidarebefordrar beställningen till Nabo.

Vid *akuta fel*, (till exempel vattenläckage, strömavbrott i hela huset) och då någon i styrelsen ej går att nå kan ni ringa Nabo direkt på telefon 010-288 00 26.

Kontakta i första hand Martin Länsmans, 073-065 48 47. Fastigheten förvaltas av Nabo Group AB tel 010-288 00 00. Felanmälan till Nabo görs på telefon: 010-288 00 26 eller via webbplatsen: [nabo.se/felanmalan](http://nabo.se/felanmalan) Dygnet Runt Fastighetsjour (efter kontorstid): 08-18 70 00.

Felanmälan av hissen görs till styrelsen. Akut felanmälan görs till ManKan Hiss: 0200-22 00 95

Underrätta alltid styrelsen så fort som möjligt då du själv anmäler ett akut fel!

## **Ekonomisk förvaltning**

Nabo Group AB: 010-288 00 27 Mail: [avgifthyra@nabo.se](mailto:avgifthyra@nabo.se); eller webbplatsen: [nabo.se/kontakt](http://nabo.se/kontakt)

## **Persondata (GDPR General Data Protection Regulation)**

Hur vi behandlar persondata kan du läsa mer om under Föreningens dokument..