

Information till boende i BRF Slottet

Detta informationsblad innehåller information till boende i BRF Slottet.

Vid frågor är ni välkomna att kontakta styrelsen.

Informationsbladet kommer att uppdateras löpande. Senaste version finns alltid på hemsidan www.brfslottet.com

Vänligen förvara informationsbladet i lägenheten.

I vissa lägenheter finns välkomstpärmar. Notera att del av information som återfinns i dessa välkomstpärmar inte längre aktuell och att detta informationsblad ersätter den tidigare informationen.

Post till styrelsen läggs i styrelsens postbox som finns underst i raden av postboxar i entrén.

Utöver ordningsreglerna i detta informationsblad gäller föreningens stadgar och lag.

Viktiga telefonnummer, vänligen se information på TV:n i entrén.

Innehållsförteckning

Historia och presentation av BRF Slottet.....	4
Varför heter vårt område Inverness?.....	4
Att bo i bostadsrättsförening.....	10
Deltagande vid städdagar	10
Grannsämja	10
Ordningsföreskrifter.....	10
Allmänt	10
Ansvar för ordningen	10
För vem gäller ordningsreglerna	10
Var aktsam om föreningens egendom.....	11
Vad händer om ordningsreglerna inte följs.....	11
Ordningsregler och särskild information	12
Säkerhet.....	12
Andrahandsuthyrning.....	12
Balkonger	12
Barnvagnar och cyklar	12
Källarförråd.....	13
Parkering	13
Tvättning av fordon.....	14
Tvättstugan.....	14
Sopor	15
Grillning.....	15
Renovering.....	16
Belysning	16
Motionsrum.....	16
Strandtomt.....	16
El	16

Telefon, Bredband, TV	16
Vatten och avlopp	17
Värme och ventilation.....	17
Luftning av element	18
Hemförsäkring	18
Bilaga 1 - Renoveringsregler	19

Historia och presentation av BRF Slottet

Byggmästare Ratzinger från Österrike lät bygga fastigheten, som stod färdig i april 1938. Huset byggdes för att säljas, vilket dock förhindrades av andra världskrigets utbrott 1939. Då var adressen Invernessbacke 7, vilken senare ändrades till Invernessvägen 9.

Huset byggdes med bottenvåning om 7 lägenheter samt fyra våningar med vardera åtta lägenheter och överst torkvind samt solaltan. Solaltanen var avsedd för samtliga hyresgäster och användes av ett fåtal manliga hyresgäster för gymnastik. Den glädjen blev dock kortvarig för under 40-talet byggdes solaltanen och torkvinden om till en lägenhet som blev våning fem.

Originaldörrarna till lägenheterna samt dörren till källaren är av stål. Anledningen är att förr hade brandkåren inte möjlighet att få upp vatten till översta våningen. Detta fungerar numera bra sedan vattentornet i Ulriksdal byggts.

2016 installerades postboxar vilket öppnade för möjlighet för det boende att installera säkerhetsdörrar utan postfack. Sammanlagt bytte 25 lägenheter till säkerhetsdörrar 2016. Dörrarna handmålades för att till det yttre överstämman med övriga dörrar.

Under kriget fanns framför garagen, dvs. på de nuvarande parkeringsplatserna, stora vedtravar eftersom pannorna då eldades med ved. Där det idag är parkeringsplatser mot söder fanns tidigare sandlåda och gungor för barnen. Till fastigheten hör en strandtomt. Nedgången finns till höger om parkeringsplatserna mot söder. Förr nyttjades denna till bad och fiske från en liten träbrygga. Sedan dess har denna brygga ersatts ett par gånger, nu senast år 2008.

Fastigheten såldes år 1973 till Nils A Hegardt som omedelbart påbörjade en omfattande renovering.

Bostadsrättsföreningen och handelsbolaget bildades 1982. Lägenheterna är numrerade från 1 till 40. Av dessa var år 1991 35 stycken bostadsrätter och fem stycken hyresrätter. År 2010 fanns 39 bostadsrätter och en hyresrätt. År 2011 ombildades slutligen även den sista hyresrätten till en bostadsrätt.

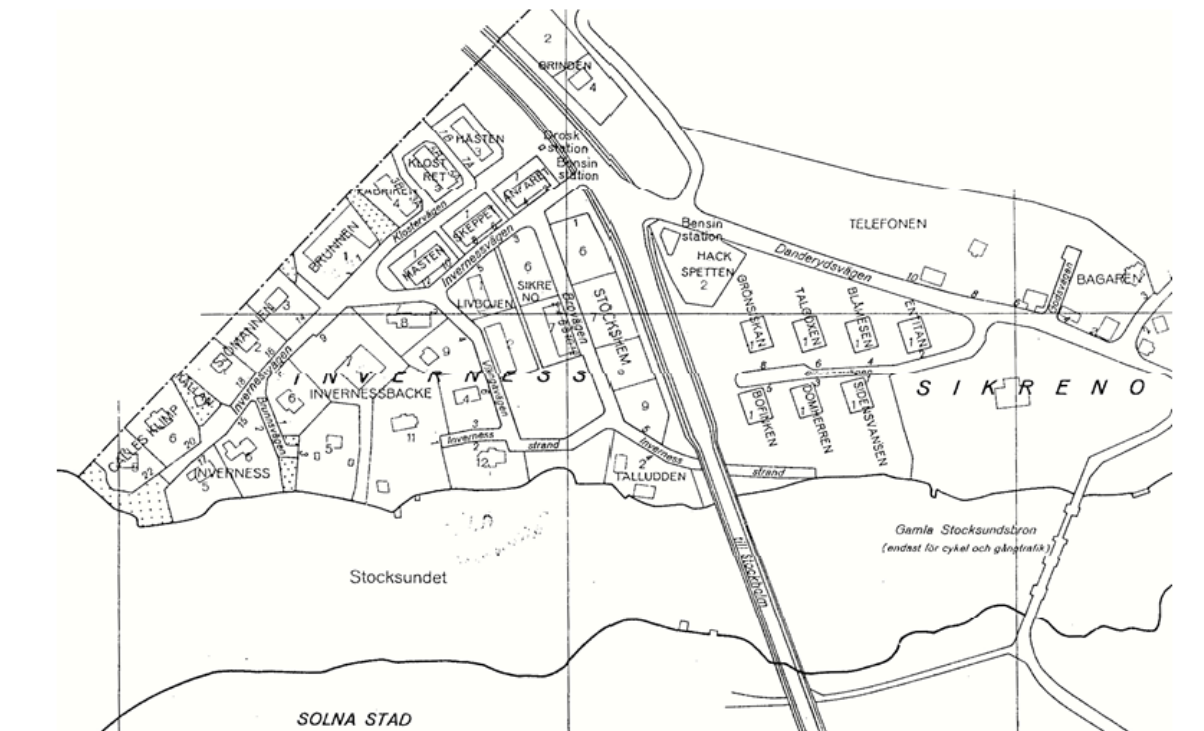
En genomgripande yttre renovering genomfördes 1987 och stambyte i husets västra halva gjordes 1988. Resterande stambyte gjordes 1995. Nya fönster sattes in 2007 och 2009 gjordes balkongerna om och fasaden putsades om.

Varför heter vårt område Inverness?

På den sjötomt som ligger snett nedanför vårt hus, med adress Inverness Strand 2, bodde en dam, som kom från Inverness i Skotland. Huset byggdes 1829 och kallades Villa Inverness. Huset brändes ner och revs 1939, men kvar på tomten står än idag en staty, som troligen föreställer den skotska damen



Flygfoto av Invernessområdet omedelbart innan brobygget påbörjades 1934.

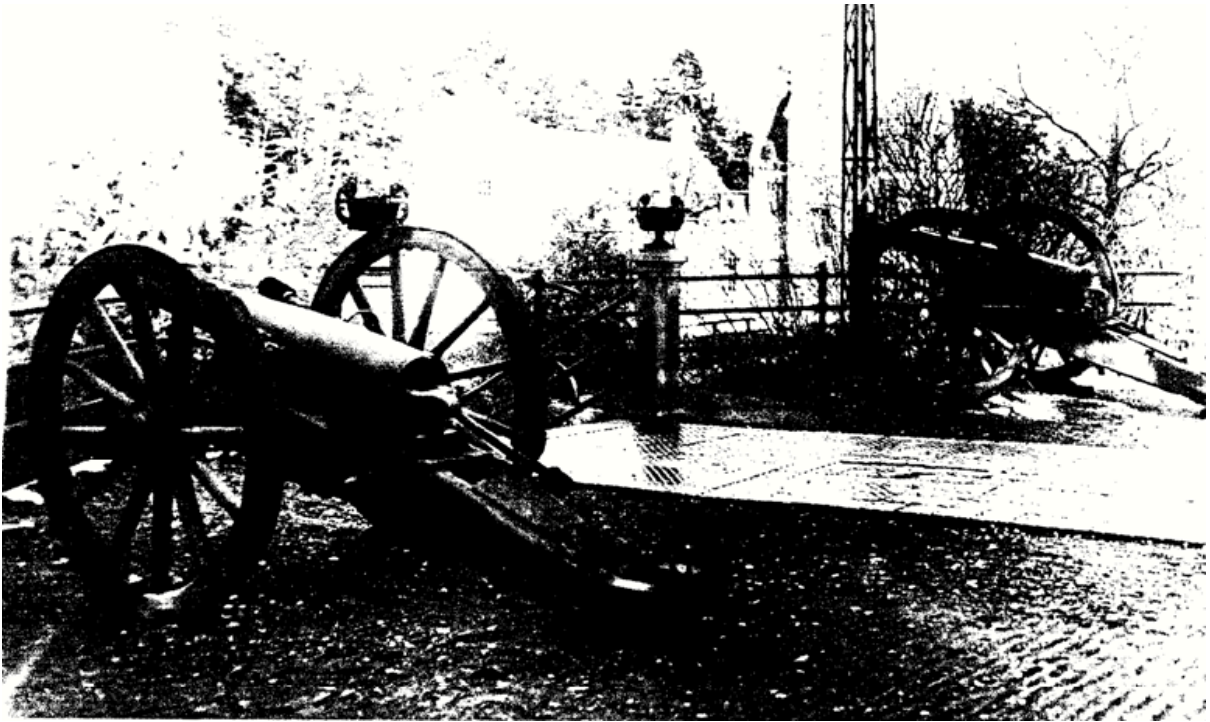


Karta av Inverness, upprättad av Stenfors 1926. Finns bland kontraktshandlingar 1928 angående vattenleverans.



"Slottet", Inverness

Skeppsredaren och generalkonsuln Axel Johnson uppförde på 1890-talet den byggnad som ersatte villa Inverness och som allmänt kallades "Slottet". Axel Johnson ägde en byggnad på Folkungagatan i Stockholm som ansågs olönsam och skulle rivas. Han fraktade då rivningsmassor på pråmar till Stocksund och använde materialet vid uppförande av den nya byggnaden. "Slottet" revs i slutet av 1920-talet och lämnade då plats för det hyreshus som alltjämt ibland kallas "Slottet".





Inverness Brunn AB

Den vänstra delen av byggnaden var ursprungligen stall till slottet men byggdes om till fabrik tillsammans med vinkelbyggnaden som var kontor omkring 1920.

Att bo i bostadsrättsförening

I en bostadsrättsförening äger du och dina grannar huset tillsammans (inkl. gemensamma utrymmen), men du bestämmer själv över underhållet av din bostad.

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

Som medlem i bostadsrättsföreningen kan du på årsstämman vara med och välja styrelse, revisorer och besluta om föreningens ekonomi.

Deltagande vid städdagar

Om föreningen uppvisar tillräckligt bra årsresultat har styrelsen under våren möjlighet att reducera månadsavgiften för de boende som deltagit vid föregående års städdagar eller på annat sätt deltagit i föreningens skötsel.

Grannsämja

För att grannsämja skall fungera 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. 22-07.

Planerar du att bjuda in till fest kan det vara lämpligt att förvarna, detta innebär ofta att de flesta grannar accepterar att du är mer högljudd än vanligt. Nästa gång är det kanske deras tur.

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

Piska inte mattor och vattna inte blommorna på balkongen så att det rinner ner till grannen. Tänk också på att inte slänga cigarettfimpar från balkongen, tänk på brandrisken.

Ordningsföreskrifter

Allmänt

Det här bör du veta om föreningens ordningsregler.

Ansvar för ordningen

Styrelsen har som uppgift att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen. I den löpande förvaltningen ingår ordningsfrågorna. Styrelsen har därför ansvaret för föreningens ordningsregler. Att vara medlem i bostadsrättsföreningen innebär inte bara att du har rätten till en bostad i föreningens hus. Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Utöver ordningsreglerna gäller föreningens stadgar.

För vem gäller ordningsreglerna

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

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 enligt anslag i porten. Om gemensamma kostnader

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.

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 inte följer reglerna måste styrelsen först uppmana medlemmen att följa reglerna. Om så inte sker trots uppmaning, kan det bli fråga om uteslutning som medlem.

Ordningsregler och särskild information

Säkerhet

- Kontrollera att ytterporten och källardörren går i lås efter in- eller utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Var försiktig med eld.
- Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om du under en längre tid är borta från din lägenhet.

Andrahandsuthyrning

Styrelsen godkänner andrahandsuthyrning under förutsättning att andrahandshyresgästen följer föreningens ordningsregler och stadgar samt deltar i gemensamma aktiviteter (t.ex. städdag) och det inte finns något uppenbart skäl till att andrahandsuthyrningen är direkt olämplig. Ansökan om andrahandsuthyrning görs till styrelsen. I denna ska skäl till uthyrningen anges, hyresgästens namn och kontaktuppgifter 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 ägaren till lägenheten vid andrahandsuthyrning. 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 för hela hyresperioden tas ut månaden efter avslutad andrahandsuthyrning. Om ansökan om förnyad andrahandsuthyrning görs betraktas denna som en ny ansökan och avgift ska erläggas för den avslutade hyresperioden.

Balkonger

- Blomlådor, blomkrukor och dylikt får ej hängas eller monteras på utsidan av balkongräcket.
- Matning av fåglar får ej ske från balkonger, altaner eller i närheten av huset.
- Under vintertid svarar den boende själv för att balkongerna snöröjs. Kvarliggande snö kan skada balkongerna.

Barnvagnar och cyklar

- Barnvagnar och cyklar i källaren, ska placeras på anvisade platser.
- Placera inga cyklar framför huset eller mot fasaden.
- Utomhus finns ett cykelställ på den övre parkeringen.

Källarförråd

- Alla medlemmar i föreningen har ett källarförråd samt ett matkällarförråd. Dessa är numrerade.
- Gångarna kring källarförråden skall av säkerhetsskäl (brand/räddning) hållas fria och får inte belamras.
- Trapphuset skall hållas fritt från andra tillhörigheter än dörmattor och eventuella postförsändelser.

Parkering

- Bostadsrättsföreningen har totalt sju garageplatser, varav ett klassificeras som mer svårtillgängligt, och 16 stycken parkeringsplatser för uthyrning till lägenhetsinnehavare.
- Vid önskemål om att hyra någon av dessa ytor för parkering av fordon, vänligen kontakta styrelsen.
- Hyra för de olika parkeringsytorna utgår månadsvis i enligt följande:
 - vanligt garage: 504 kr;
 - svårtillgängligt garage: 404 kr; och
 - parkeringsplats: 221 kr.
- Tilldelning av parkeringsyta sker i enlighet med vid var tid gällande kölista, samt i enlighet med följande regler.
 - Totalt finns det tre separata kölistor; en för de sex vanliga garageplatserna, en för den mer svårtillgängliga garageplatsen och en för de 16 parkeringsplatserna.
 - Lägenhetsinnehavare har rätt att stå listad i flera kölistor på samma gång. Det är även möjligt för denne att stå i kö trots att lägenheten redan tilldelats och idag nyttjar en parkeringsplats alternativt ett garage.
 - Förutsatt att det finns flera intresserade, har lägenhetsinnehavare dock enbart rätt att bli tilldelad 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 den dag då styrelsen lämnat skriftligt meddelande därom i lägenhetsinnehavarens brevlåda.

- 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.

Tvättning av fordon

- Tvättning 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.
- Städa efter dig och häng upp slangen på därför avsedd plats.
- Stäng av vattnet.

Tvättstugan

- Bokning av tvättstugan sker på föreningens informationstv 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 (Läg 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

Sopor

- Det är viktigt att soporna paketeras ordentligt då slarv medför otrevliga dofter som drabbar de boende.
- Släng ej tidningar bland hushållssoporna, dessa ska hanteras som returpapper.
- Vik ihop förpackningar som tar stor plats.
- Släng ej farligt avfall eller batterier bland hushållssoporna, dessa skall lämnas till återvinningsstation eller bensinstation.
- Matavfall sorteras i ett eget kärl. Särskilda påsar finns vid entrén till källaren. Kontakta styrelsen eller kommunen om påsarna är slut.

Glas

- Glas får EJ kastas i sopsäckarna, de ska sorteras och kastas i därför avsedda och av kommunen tillhandahållna återvinningskärl.

Papper/Wellpapp

- Returpapper placeras i de gröna containrarna märkta "Returpapper" som är placerade vid sopkärlen. OBS! Där får ej kastas kartong, kuvert med klister eller plastpåsar.
- Wellpapp slängs i separat kärl.

Farligt avfall

- Farligt avfall (färg, lim, bilbatterier) skall lämnas på återvinningsstation eller lämnas på bensinstation exempelvis OKQ8 i Bergshamra. Småbatterier kan man lämna i mataffären.
- Information om Farliga Avfallsbilen finns på kommunens hemsida www.danderyd.se/farligtavfall.

Grovsopor

- För hantering av grovsopor hänvisar vi till kommunens återvinningsstationer.
- I samband med vår och höststädning tillhandahåller föreningen en container. Efter det att föreningens gemensamma sopor har kastats, äger de boende i föreningen rätt att slänga sina grovsopor i containern i mån av plats.
- OBS! Notera att julgranar är att anse som grovsopor.

Grillning

- Kolgrill är endast tillåten på vår gemensamma uteplats.
- Gasolgrill är endast tillåtet på altanerna eller på vår gemensamma uteplats.
- El grill är tillåtet på balkongerna under uppsikt.

Renovering

- För renoveringsarbeten se Bilaga 1 “Renoveringsregler badrum och kök”.

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 (förutom förrådsdelen) tänds och släcks med sensorer. I förrådsdelen finns tryckknappar.

Motionsrum

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

Strandtomt

- Bostadsrättsföreningen har ett nyttjanderättsservitut för strandtomten nedanför fastigheten, där även vår privata brygga finns. Denna är märkt med skylt 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.

El

Du som bostadsrättsinnehavare är själv ansvarig för att elinstallationerna i din lägenhet inte har några synliga fel eller skador. Upptäcker du något fel skall du omedelbart kontakta fackman. Ansvaret gäller också anslutna elapparater och armaturer. Den boende betalar den el som är kopplad till sin egen förbrukning i enlighet med den elmätaren som är kopplas till respektive lägenhet.

Telefon, Bredband, TV

Föreningen äger fibernät i fastigheten och tillhandahåller internet, TV och IP-telefoni till en tilläggsavgift.

Alla lägenheter har haft möjlighet att teckna ett 10års avtal med installation som slutar 2022 därefter är alla fria att välja en egna leverantörer.

Nuvarande leverantörer är:

- IP-telefoni via fiber - Ownit Broadband
- Digital TV - Canaldigital
- Internett 100mbt - Ownit Broadband

Kontakta Ownit/Canaldigital direkt vid frågor.

Digitalbox, Programkort, och Internettrouter som lägenhetens försett med tillhör lägenheten och ska lämnas där vid ägarbyte. Tänk på att säga upp eventuella tilläggsavtal med Canal digital vid flytt.

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 "försäkringsskydd" 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 golvmaterialen 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.

Avstämning av vattnet sker enligt föreningsrensningens renoveringsregler. Där finns även en karta som visar var respektive stams avstämning finns.

Följande ska du göra själv

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

Värme och ventilation

Värmen inomhus regleras efter väderleken. En känselkropp känner av yttertemperaturen och ställer in värmesystemet på en behaglig rumstemperatur. Den grundinställda temperaturen kan du inte påverka själv. Däremot kan du minska/öka värmen på ditt värmeelement. Täck aldrig över radiatorventilen (elementventilen) på termostaterade radiatorer. Hindra inte luftcirkulationen i rummet genom att ställa möbler eller hänga gardiner framför radiatorerna. Stäng av termostaten på radiatorerna (elementen) när du vädrar. Kallluften från fönstret gör annars att termostaten ställer in radiatorn på maximal effekt. Justera värmen med termostatsvredet och lufta radiatorerna kan du göra själv. Om inte värmen fungerar bra så kontakta styrelsen. Av flera skäl är det viktigt att ventilationen fungerar i din lägenhet. Dålig luft kan ge huvudvärk eller allergier. Du riskerar också att få fukt- och mögelskador om inte fukt från kök och badrum ventileras bort. Idag finns en lagstiftning om regelbunden och obligatorisk ventilationskontroll, (OVK) som skall utföras av en oberoende kontrollant. Föreningen ansvarar för att kontrollen 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 elementen.

Luftning av element

Elementen i varje lägenhet måste årligen luftas för att värmeflödet i fastigheten ska vara tillfredställande. För att få bäst effekt måste 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.

Hemförsäkring

Styrelsen kräver att alla boende tecknar hemförsäkring med brf-tillägg. Skulle en olycka hända så täcker hemförsäkringen stora delar, om inte olyckan sker uppsåtligt. Sådana särskilda villkor finns upptagna i varje hemförsäkringsavtal. Om en lägenhets- nyckel förkommer skall polisanmälan alltid göras. Vid rekvisition/utkvittering av nya nycklar skall polisanmälan visas upp.

Bilaga 1 - Renoveringsregler

RENOVERINGSREGLER

När får renoveringsarbete utföras?

Störande renoveringsarbete är tillåten mellan kl. 10-16 på helger och mellan kl. 08-19 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.

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. Service kostnader som uppkommer vid renovering som uppstått på grund av överbelastning kommer lägenhetsinnehavaren få stå för.

Plattsättare ska vara godkänd av BKR (Byggkeramikrådet) och inneha giltigt våtrumskörkort. EL och Hantverkare godkända enlig 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.

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.

Alla varmvattenstigare avslutas med en handdukstork.

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

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.

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.

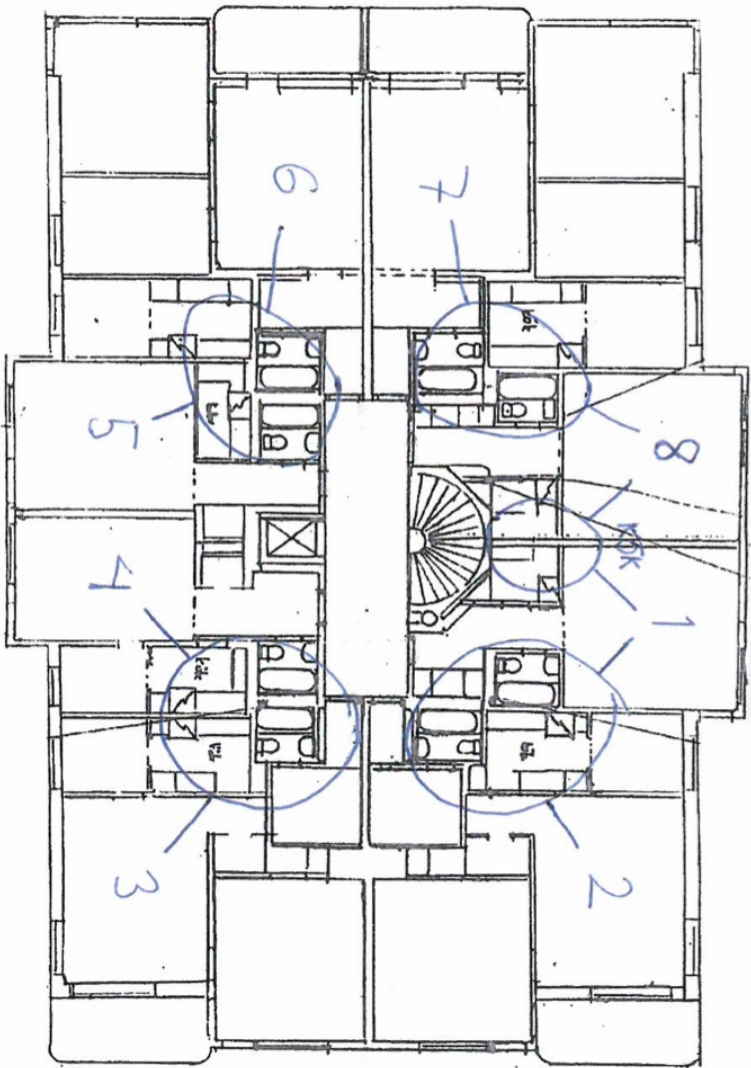
Inga borrhål i tätskiktet rekommenderas. Idag finns flera lim som klarar detta, ett är Glabete med ett komplett system med montagebrickor för alla ändamål. Monagebrickor som limmas på kaklet finns bl.a. för duschblandare, duschväggar, vattenrörsfästen. Toastolen limmas med fördel, det finns idag toastolar utan skruvhål.

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

* * * * *

Detta dokument skall skrivas under av styrelsen samt lägenhetsinnehavaren vid start samt slutfört arbete.

Avstängning vatten Brf Slottet



Stam	Plats för ballofixer	Testad lgh
1-2	Vid pannrum VVC 2,9	1002, 1401, 1501 kök + badrum mot E:18
3-4	Till tvättsuga VVC 2,4	1004, 1303
5-6	I Gym/Bastu VVC 4,4	1005, 1206, 1405
7-8	Gamla grovsoprummet VVC 2,6	1007, 1308, 1501 toa mot garage
8-1	Kök	1308
	Utanför gamla soprummet VVC 4,3	
	By ev separat	