



INFORMATION OCH REGLER FÖR BOENDE I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GJUTAREN NR 14 (uppdaterad februari 2023)

1. Grannar och trivsel

Tänk på att vi själva äger det hus vi bor i. Detta innebär naturligtvis både större frihet än vid vanligt hyresboende och samtidigt också ett större ansvar för både grannar och fastighet. Vi vill i möjligaste mån undvika att skapa onödiga regler för boendet och i stället vädja till de boendes (även andrahandshyresgästers) eget omdöme vad gäller exempelvis spel av störande musik nattetid. Vet du med dig att du skall ha fest eller renovera, så meddela gärna grannarna i förväg.

2. Avgifter till föreningen

Föreningen har en ekonomisk förvaltare som hanterar föreningens ekonomi i form av bland annat avgifter, hyror och bokföring. Företaget heter Förvaltnings AB Castor. Castor skickar ut ett brev med information rutiner och kontaktuppgifter rörande ekonomiska frågor i samband med att man flyttar in och i samband med detta kommer även avier för avgiften att bifogas. Föreningens bankgiro 5173-4432 (Nordea).

3. E-post adress/Föreningens hemsida

För att föreningen skall kunna nå dig med viktig information och meddelanden, ber vi att du snarast efter inflyttning meddelar styrelsen din e-mail adress. Detta görs lättast genom att lägga en lapp med uppgifter i föreningens brevlåda i entrén. BRF Gjutaren hemsida hittar man på:
www.gjutaren14.bostadsraterna.se - där finns mycket information om huset.

4. Fastighetskötare

Fastigheten sköts av oss gemensamt. För varje delområde finns en speciellt ansvarig (se anslag i entrén). Kontakta aktuell person om du själv inte kan åtgärda felet.

5. Tvättstuga

Tänk på att det är många som vill utnyttja tvättstugan. Följande tider gäller: 07.00-12.00, 12.00–17.00 och 17.00–22.00 (tills du är färdig). Om du inte utnyttjar din tvättid inom de två första timmarna, är det fritt för annan medlem att använda resterande tid, Är det så att du bara kan utnyttja din tvättid delvis, anteckna gärna det på tvättlistan. Någon annan har då möjlighet att utnyttja den lediga tiden. Du får inte förboka mer än en period åt gången, ny tvättid får bokas när din tvättid är avslutad. Tänk också på att göra ordentligt rent efter dig i tvättstugan varje gång du tvättat färdigt.

6. Källare

Det får inte förekomma något material i gångarna till källaren. Detta beror dels på att det måste vara fri framkomlighet och dels på att vi vill minimera brandrisken.

7. Sopor

Vårt avtal med Stockholms kommun inbegriper ej sopor som inte får plats i sopkärnen. Ställ därför inga lösa saker på golvet i soprummet, det är inte avsett för grovsopor. Ansvarig för soprummet (se anslag i entrén) kan ge dig råd om hur du billigast och enklast kan bli av med grovsopor. Det finns

gott om sopkärl, släng dina sopor i nästa sopkärl om den innan redan är full. Ett särskilt kärl finns för matavfall. Soporna skall vara väl emballerade. Sopsortering för papper och glas finns utanför Coop på Tomtebogatan. Sopor skall bäras ner direkt i sopkärlen utan att dessförinnan ställas utanför lägenhetsdörren eller på annat ställe i trapphuset.

8. Tidningsavfall och wellpapp

Tidningar/wellpapp/förpackningar/kartonger lämnas ej i soprummet. Det måste lämnas på den återvinningsstation som finns utanför Coop på Tomtebogatan.

9. Städning

Trapphuset städas en gång varannan vecka (varje vecka nov-mars) av inhyrd städfirma. Själva städar vi övriga utrymmen två gånger per år på gemensam städdag, en gång på våren och en gång på hösten. För att städning löpande ska kunna utföras ordentligt i trapphusen är det inte tillåtet att ha dörmatta utanför dörren.

10. Blomlådor på balkongen, blommor/växter i trappuppgången

För allas säkerhet är det absolut förbjudet att ha blomlådor utanför balkongräcket. Vidare är det ej tillåtet att ställa blommor/växter i trapporna eller i fönstren vid trapporna.

11. Cyklar

Det finns plats att ställa cyklar på 2 ställen i källaren. Det är ej tillåtet att ställa cyklar på gården. Tänk på att porten slits väldigt mycket om man tar sin cykel igenom porten, använd istället källardörren med tillhörande cykelparkering.

12. Reparation och ombyggnad av lägenhet

Vid större reparation och ombyggnad av din lägenhet skall du ALLTID TA KONTAKT MED STYRELSEN samt få ombyggnationen godkänd av styrelsen. Fyll i en ombyggnadsanmälan som finns på föreningens hemsida. Detta gäller även vid installation av fläktar. Styrelsen bedömer då om ingreppet du skall göra kan påverka eller skada andra lägenheter eller fastigheten som helhet. Självklart står lägenhetsinnehavaren för alla kostnader, avseende egen och andras egendom, som uppkommer i samband med reparation och ombyggnad av lägenheten. Tänk på att meddela dina grannar om renovering och ev. störande ljud, smuts etc. Om vattnet måste stängas av – kontakta styrelsen för närmare instruktioner.

13. Lägenhetens skick, ansvar för skador med mera

Lägenhetsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det är viktigt att lägenhetsinnehavaren är uppmärksam på och åtgärdar brister som kan medföra skada på egen eller annans lägenhet eller fastigheten i övrigt, bland annat i fråga om egna installationer av t ex fläkt och tvätt-/diskmaskin. Sådan skada kan medföra kostnadsansvar för lägenhetsinnehavaren. Detsamma gäller generellt skador som uppkommer genom vårdslöshet eller försummelse av lägenhetsinnehavaren eller annan (familjemedlemmar, besökande m.fl.) som lägenhetsinnehavaren svarar för. Lägenhetsinnehavarna rekommenderas starkt att se över sitt eget försäkringsskydd för denna typ av skador.

14. Försäljning av lägenhet

Vid försäljning av lägenhet skall styrelsen kontaktas. Säljaren och köparen måste skriftligen ansöka om utträde/inträde i föreningen. Sekreteraren tillhandahåller ansökningsblanketter om så önskas. Kopior av köpekontraktet och andra överlåtelsehandlingar, även pantförskrivningar, skall lämnas till styrelsen. Oavsett antal medlemmar per lägenhet har varje lägenhet en röst vid föreningsmöten.

15. Andrahandsuthyrning

Vid andrahandsuthyrning måste styrelsen, i förväg, skriftligen informeras. Styrelsen skall sedan godkänna andrahandsuthyrningen före inflyttning. Medlemmar som hyr ut i andra hand måste också skriftligen meddela styrelsen ny adress och nytt telefonnummer. Andrahandshyresgästen måste givetvis iaktta samma riktlinjer gentemot andra medlemmar och föreningen som en medlem.

16. Markiser och balkongskydd

Det finns information på föreningens hemsida vilka markiser och balkongskydd som är godkända, samt en blankett som ska lämnas till styrelsen före införskaffande, se Markis, Balkongskydd, Birkagatan 24. Om du vill sätta upp en markis ovanför balkong/uteplats måste detta först godkännas av styrelsen. Om ej godkännande från styrelsen har erhållits kan man tvingas att ta bort markisen på egen bekostnad.

17. Ytterdörr

Varje lägenhets ytterdörr är föreningens egendom. Gör därför inga hål genom att sätta upp skyltar etc. på dörren. Tänk på att om man t ex vill ha en Nej tack till reklam-skylt att sätta fast den på brevlådeinkastet och inte på själva dörren. När man tar bort skylten kan färgen på dörren följa med. Lägenhetsinnehavaren är ansvarig för att dörren återställs vid flytt/behov på egen bekostnad.

18. Djur

Inga djur får vara lösa i fastigheten eller på gårdarna.

19. Fågelmat på balkong och utanför fönster

På grund av att fågelmat drar till sig råttor så är det strängt förbjudet att ha fågelmat på balkongen eller utanför fönstret.

20. Barnvagnar

Barnvagnar får ej förvaras i trapphuset eller utanför lägenhetsdörren. De får endast förvaras i källaren eller i lägenheten.

21. Grillning

Det är inte tillåtet att grilla på balkongerna, undantag är el-grillar som kan användas om inte grannarna störs av matoset. Det innebär att grillar som eldas med gas, kol eller andra brandfarliga ämnen inte är tillåtet, detta på grund av brandrisken. Det är dock tillåtet att grilla med gasogrill på den stora gården (ej den lilla) på angiven och markerad plats. I dagsläget finns det ett privat initiativ där familjen Fällman erbjuder alla andra medlemmar att använda deras grill. Man får använda grillen hur mycket man vill, dock ska man alltid se till att det finns gasol till nästa person som grillar och naturligtvis att den är rengjord efter användandet.

22. Tillgång till lägenheter

När föreningen måste ha tillgång till en lägenhet för att åtgärda något i en lägenhet är lägenhetshavaren skyldig att lämna nyckel till ansvarig alternativt vara hemma under angiven tidpunkt (vilket kan vara en hel dag/flera dagar). Om föreningen ej får tillträde till lägenheten får lägenhetsinnehavaren själv bekosta samtliga extra kostnader som kan tillkomma.

23. Brandsäkerhet i föreningen

Styrelse i en bostadsrättsförening har skyldighet att vidta åtgärder för brandskyddet i fastigheten, men stort ansvar åligger även medlemmarna i bostadsrättsföreningen.

Fyra viktiga punkter i brandskyddet:

- Brandvarnare i samtliga lägenheter/lokaler
- Släckutrustning i lägenheterna/lokaler

- Fria utrymningsvägar
- Information

Brandvarnare

Det yttersta ansvaret för inköp och montering vilar på föreningens styrelse. Bostadsrättsinnehavaren är därefter ansvarig för skötsel och underhåll av brandvarnaren. Se

http://www.storstockholm.brand.se/privat/brandsakerhet_8/brandvarnare_5

Släckutrustning

Den bästa utrustningen är en handbrandsläckare och en brandfilt. Rätt placerad är handbrandsläckaren snabbare att ta fram och ger ett snabbare släckresultat än vattenslangen som är svår att dra inomhus. Till bostäder rekommenderar vi en 6 kilos pulversläckare. Se även

http://www.storstockholm.brand.se/privat/brandsakerhet_8/slackutrustning

Fria utrymningsvägar

Utrymningsvägar (trapphus/källargångar) ska inte användas som förvaringsplats för vare sig barnvagnar, sopor, leksaker, tidningsinsamlingar eller julgranar. Dels kan de, om det börjar brinna, rökfylla trapphuset, dels kan de hindra utrymning och försvåra för brandförsvarets räddningsinsats med personal och utrustning. Se även

http://www.storstockholm.brand.se/privat/brandsakerhet_8/utrymning_10

Information

Styrelsen har skyldighet att informera boende och att följa upp att brandskyddet fungerar enligt ovan.

24. Hemförsäkring – Bostadsrättstillägg

Föreningen har från och med den 1 juli 2020 tecknat en så kallad bostadsrättstilläggs-försäkring för samtliga lägenheter i fastigheten. Till dess bör/måste du ha sådan i din hemförsäkring om olyckan skulle vara framme. T ex om du får en vattenskada orsakad av en trasig tvätt/diskmaskin, då är det medlemmen själv som får stå för samtliga reparationer.

VIKTIGT

Vid akut läckage

Vid akut händelse såsom vattenläckage, akut avloppsstopp, värmebortfall eller annat fel som kräver omedelbar åtgärd, kontakta alltid i första hand den i föreningen ansvariga. Kontaktuppgifter finns på hemsidan samt på vår informationstavla i porten. I andra hand kontakta något av "akutföretagen" nedan.

Tänk på att kostnaden för en jourutryckning är mellan 6 000 - 9 000 kronor beroende på tid på dygnet eller typ av helg. Försök som sagt alltid att få kontakt med den i föreningen ansvarige i första hand.

RÖRASSISTANSEN eller	Tel: 08-20 03 33	Dygnet runt
D.R.S Dygnet runt service	Tel: 08 - 31 65 80	Dagtid
	Tel: 08 - 18 70 00	Jour tid

Placering av värmesystem och vattenavstängningen

Värmesystemet och vattenavstängningen finns i vår undercentral. Information om tillvägagångssätt har mejlats ut till samtliga medlemmar samt löpande till nyinflyttade medlemmar. Om någon vill få

mera information om detta t ex. var undercentral är belägen i huset eller någon annan fråga, tveka inte att ta kontakt med den i föreningen ansvarige.

STYRELSEN

gjutaren14@comhem.se