

Föreningens hemsida: www.gjuteriet4.com
Styrelsens mailadress: gjuteriet4@gmail.com

Information och ordningsregler för bostadsrättsföreningen Gjuteriet 4

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Det innebär att styrelsen har ansvar för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Att bo i bostadsrätt innebär dock ett gemensamt ansvar och alla boende är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Du förväntas också delta i föreningens städdagar som arrangeras två gånger om året.

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller inte bara för dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom dina gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller även för den som hyr lägenhet i andra hand.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Styrelsen ska uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter, och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning.

Har du frågor?

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Om reglerna

Dessa ordningsregler uppdateras fortlöpande. Senaste justeringen gjordes 2019-12-08.

Utöver dessa regler gäller även föreningens stadgar.

1. Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Behöver du göra en felanmälan? Eller har du andra fastighetsrelaterade frågor? Då kontaktar du SBC, vår tekniska förvaltare. SBC:s kundtjänst har telefon 0771-72 27 22 och är öppet på vardagar mellan 7.00 och 21.00. Du når dem även via <https://www.sbc.se/Kontakta-SBC/Felanmalan1/>.

Om ni vill ha hjälp med något i er lägenhet kan ni också vända er till SBC. De har personer med rätt kompetens för exempelvis elektricitet, vatten och avlopp – observera att detta är något som varje medlem själv bekostar.

Vid akuta ärenden vardagar efter 16.00 och före 7.00 samt helger - kontakta Jour Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB: telefon 08-18 70 00.

2. Säkerhet

- Kontrollera att porten i fastigheten går i lås när ni går ut och in.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Lämna inte källardörrar öppna.
- Var försiktig med eld och släng inte fimpar på gårdarna.
- Håll allmänna utrymmen, trapphus och förrådsgångar fria från saker.
- Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

3. Värme

Föreningen har installerat bergvärme. Det innebär att det kan dröja innan systemet ställer om – exempelvis vid plötsliga köldknäppar.

4. Låsinformation

Huvudlåset

Det nedre låset med patentnyckel är ett "hemmalås ". Det låses med vred från insidan när ni är hemma. Denna cylinder/nycklar ligger i ett skyddat låssystem, det innebär att legitimation samt överlåtelseavtal och/eller avgiftsavi måste tas med vid kopiering. Kopiering sker hos Punctum på Drottningholmsvägen 34. Detta är för att få kontroll och behålla säkerheten i nyckelsystemet för fastigheten.

Extralåset

Det övre låset är ett så kallat "bortalås". Det låses endast när någon inte befinner sig i lägenheten. Extralåset bör inte låsas när ni är hemma.

5. Gemensamma kostnader

Var sparsam med vattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el i allmänna utrymmen betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

6. Balkonger

Blomlådor placeras innanför räcket och balkonger får inte användas för

- permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering
- grillning med kolgrill.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

7. Matning av fåglar

Mata inte fåglar på gårdarna.

8. Aptussystemet

Föreningen använder ett elektroniskt nyckelsystem, så kallade Aptus-brickor, för gemensamma utrymmen och bokning av tvättstugor och övernattningslägenhet. Man kan göra bokningar med sin låsbricka via de digitala anslagstavlor i trapphusen, i källaren K9 och F12 eller via internet.

Porttelefonen

Aptussystemet kontrollerar föreningens porttelefoner. För att öppna när en gäst ringer, tryck på stjärna (*).

Om du vill ändra eller lägga till ett telefonnummer till porttelefonen – kontakta styrelsen!

Tvättstuga

Föreningen har två tvättstugor som finns i källaren på Fridhemsgatan respektive Karlsviksgatan. Bokning sker digitalt genom Aptussystemet. Det är viktigt att vi som använder tvättstugorna hjälps åt med att hålla dem rena och fräscha. Glöm inte det eviga luddfiltret i torktummlaren, torka av maskinerna och tvättmedelsfacken. Särskilda trivselregler finns uppsatta i tvättstugorna.

Gästlägenheten

Lägenheten kan bokas genom Aptussystemet en vecka i taget 40 dagar i förväg. Lägenheten öppnas med din blipp/bricka 12.00 och ska lämnas städad senast 12.00.

Bokning webb

<https://aptus.sakerhetsintegrering.se/gjuteriet/aptusportal>

Användarnamn = ert fyrsiffriga lägenhetsnummer tex "09-1101". För medlemmar som bor på F12 är användarnamnet enligt formen "12A-1101" eller "12B-1101", observera att A och B här måste skrivas med stor bokstav.

Bokning app

<https://aptus.sakerhetsintegrering.se/gjuteriet/mobil>

Användarnamn = lägenhetsnummer tex "09-0901". Om ni söker på "Aptus" där ni laddar ner appar så heter appen "Bokning".

Övrigt

Har du förlorat en låsbricka, eller behöver fler? Kontakta styrelsen! Beställning av nya låsbrickor kostar 100 kr + 50 kr per beställd bricka.

9. Internet / TV

Föreningen är ansluten till internet via fiber och har avtal med Stockholms stadsnät. Varje medlem har internetanslutning om 200/200 Mbit/s. Avgiften är inkluderad i månadsavgiften för lägenheten. Fiberanslutningen går fram till den vita tjänstedelaren som sitter monterad på väggen i din lägenhet.



Tjänstedelaren har fyra uttag. De första två är för internet, där ni antingen ansluter en kabel från datorn eller den trådlösa router som ni inhandlar. De andra två är för TV. Ser ni på internet-TV direkt via en smartbox eller dylikt så ansluter ni smartboxens kabel i ett internetuttag.

Föreningen har inget gruppavtal för TV utan varje medlem får själv ingå avtal om TV-abonnemang, se nedan under "individuella tilläggstjänster".

Följande tjänster ingår, per hushåll:

- Telefonsupport avseende avtalade tjänster
- Internetanslutning med avtalad hastighet
- Tillgång till kundtjänst och aktiv teknisk support
- Möjlighet att teckna ett (1) Lilla abonnemang för IP-telefoni utan fast månadskostnad
- En dynamisk IP-adress eller en fast IP-adress
- Fem (5) e-postadresser (konton)
- Hemsidetrymme, max 100 MB/hushåll

Individuella tilläggstjänster:

- Internetanslutning, upp till 1000/1000 Mbit/s för 99 kr inkl. moms per månad
- Stora abonnemanget för IP-telefoni
- IP-TV: leverantören samarbetar med Viasat och Sappa. För närmare info se www.viasat.se eller www.sappa.se

För support, frågor eller beställning av individuella tilläggstjänster, kontakta Stockholms stadsnät. Kundtjänst/teknisk support är bemannad helgfria vardagar kl. 8-22, helgdagar kl. 10-18. Tel: 08-501 220 10, e-post: kundtjanst@stosn.se

10. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummen Karlviksgatan eller i cykelstället, Fridhemsgatan. Barnvagnar, barncyklar och rullatorer får av utrymnings-skäl inte placeras i trapphusen eller i entréerna.

11. Gården

Gården får användas för privata ändamål. Meddela gärna i förväg på vår Facebooksida / anslagstavla. Vi hjälps åt med att hålla gården i ett trevligt skick. Var och en städar efter sig. Ta hand om skräp och ställ tillbaka stolarna. Tänk på brandrisken om du grillar! Kol och aska får inte slängas i rabatter eller i sopnedkastet. Det finns en särskild hink på gården för detta. Lämna inte tråkiga fimpar på gårdarna. Om ni vill ställa ut marschaller, placera då dessa en bit från husväggen och glöm inte att själv ta bort utbrunna marschallburkar samt eventuella stearin- och sotfläckar.

12. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

Föreningen har inget grovsoprum och du ansvarar själv för bortforsling av skrymmande avfall. Vid vårstädningen brukar föreningen hyra en container som medlemmarna kan passa på att slänga skrymmande avfall i.

Föreningen har ingen egen källsortering utan medlemmarna hänvisas till sorteringsstationerna på Fridhemsgatan.

Föreningens sopkärl får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Det finns särskilda kärl för sortering av matavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i sopkärlet och i soprummet.

Färgburkar och andra kemiska produkter får inte slängas i sopkärlet eller lämnas i allmänna utrymmen utan ska lämnas till närmaste miljöstation eller till Stockholm stads särskilda bil för miljöfarligt avfall som stannar utanför Posthuset, Sysloman-gatan, ett par gånger per termin. Tidtabell finns på Stockholmstads hemsida. Även el- och elektronikavfall upp till en mikrovågsugns storlek kan lämnas till miljöbilen.

13. Källare

I källaren får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats (förråd). Gångarna ska hållas fria och får inte belamras enligt gällande brandskyddsregler. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källarförrådet. Om något förvaras utanför avsedd plats kan föreningen forsla bort detta.

14. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

15. Fläktar i kök respektive badrum

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd installera annan fläkt i köket än kolfilterfläkt. Det är inte heller tillåtet att utan styrelsens tillstånd installera fläkt i

badrummet/våtutrymmen, en så kallad paxfläkt.

16. Golvvärme och/eller handdukstork

Det är inte tillåtet att koppla golvvärme och/eller handdukstork gentemot befintlig vattenburen uppvärmning. Om man önskar installera golvvärme och/eller handdukstork måste den/de vara eldrivna. För undantag från dessa regler krävs godkännande från styrelsen.

17. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i och kring fastigheten.

18. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som exempelvis i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från 23.00 till 07.00. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid om du tror att det blir livligt.

19. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Föreningen godkänner inte tillsvidare uthyrning utan har beslutat om en max längd på tolv månader. Särskild blankett för ansökan [här](#). Föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning.

20. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas bland annat lägenhetens golv, väggar och tak, inredningen i kök och badrum, glas och båggar i fönster, samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du själv se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Kom ihåg att du måste skaffa en hemförsäkring med bostadsrättstillägg – föreningens fastighetsförsäkring inkluderar *inte* kollektivt bostadsrättstillägg.

21. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd. Exempelvis om du vill ta ned en vägg eller dra nya rör i kök eller badrum. Ibland kan det också behövas byggnmälan/bygglov för att utföra vissa

åtgärder i lägenheten. **Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång!** Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

Innan du sätter igång med större renovering så måste du skriva under ett ombyggnadsavtal. Detta avtal finns [här](#).

22. Trapphuset och namnskyltar

För att behålla enhetlighet på våra ytterdörrar har föreningen beslutat att alla namnskyltar ska beställas från Bromma Gravyr AB, bromma.gravyr@telia.com, tfn 08-985801. Blankpolerad mässing, graverad svart text, längd 200 mm, bredd 50 mm tjocklek 1,5 mm. Skylten kostar cirka 550 kr.

Om du behöver en ny namnskylt till ditt postfack, eller en "ej reklam-skylt", kontakta styrelsen!

Se till att hålla trapphuset rent och prydligt. Det är allmänt område och ska inte fungera som förvaringsplats för cyklar, soppåsar eller annat. Detta gäller även våra gemensamma vädringsbalkonger.

23. Rökning

Rökning på de allmänna vädringsbalkongerna är, liksom i övriga allmänna utrymmen, förbjuden. Fimpar ska inte slängas på innergården eller utanför entréerna på Fridhemsgatan 12 och Karlsvikgatan 9.

24. Om du flyttar

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

25. Övrig information

Mer information finns på föreningens hemsida, www.gjuteriet4.com