

Allmän information och trivselregler för boende i Bostadsrättsföreningen Ångpannan 16

Våren 2013



Vår gemensamma egendom omfattar - förutom de individuella lägenheterna med tillhörande vindsförråd - trapphus, gemensam tvättstuga, cykelförvaring i källaren, gården samt tomtmark framför fastigheten mot Verkstadsgatan.

Huset byggdes 1929 och var då att betrakta som modernt, under årens lopp har ett antal renoveringar genomförts, den senaste totalrenoveringen var klar 1978.

Husets konstruktion och valet av byggnadsmaterial gör tyvärr våra lägenheter mer eller mindre lyhörda jämfört med modernare konstruktioner. Tänk på Dina grannar när det gäller lämplig avvägning av ljud- och bullernivå, framförallt mellan 22.00 och 07.00 (bl. a. hörs bastoner, dammsugning och tvättmaskiner som körs i lägenheten väldigt väl). Tänk också på att sommaren, med öppna fönster, innebär andra störningar än vintern.

Utan styrelsens medgivande får skyltar, markiser, parabolantennor etc. inte fästas på fastigheten.

Vår enskilt största kostnad, förutom fastighets- och schablonskatten, är uppvärmning och vatten. Hjälpt oss att spara kostnader genom att följa Energisparrådets rekommendationer att hellre duscha än bada och att inte diska under rinnande vatten.



Trapphuset

Enligt gällande brandskyddsföreskrifter är det förbjudet att ha lösa föremål i trapphuset. Uppstår en brand och släckningsarbetet försvårats av föremål som stått i vägen kan vederbörande medlem/styrelse/ordförande ställas till ansvar samt försäkringsersättningen kan komma att ifrågasättas. Men inte minst kan föremål som är i vägen vid brand orsaka att människor kommer till onödig skada. Trapphuset ska därför hållas fria från lösa föremål som cyklar, barnvagnar, källkar, skoställ, leksaker, stövlar och skor m m. Det är inte tillåtet att ställa soppåsar m m i trapphuset i väntan på transport till soprummet eller återvinningscentralen.



Tvättstugan

Tvättstugan, som renoverades 2006, är utrustad med 2 tvättmaskiner, 2 torktumlare, torkskåp och mangel.

Boka tid gör du genom att sätta ditt tvättlås i tavlan utanför tvättstugan. Om du inte har tagit din tid i anspråk en (1) timme efter uppsatt tid, kan den övertas av annan. Den som tvättat innan dig kan använda torkmöjligheterna upp till 1 timme från och med att din tvättid startade. Avboka tiden om Du inte behöver den!

Av hänsyn till de som bor ovanför tvättstugan har föreningen valt att installera tidur vilket innebär att tvättmaskinerna slår på 07.00 vardagar och 09.00 lördag och söndag samt slår av 22.00, medan torkskåp och tumlare slår av 22:30.

Glöm inte att göra rent maskiner, filter på respektive torktumlare samt filtret nära taket till vänster framför torkskåpet, bänkar och sopa, svabba av golv vid behov efter användandet av tvättstugan.

Vid fel kontakta fastighetsskötaren – Kungsborg (telefonnr finns anslaget vid dörren till tvättstugan). När Du har anmält felet, sätt gärna upp en lapp med Ditt namn och datum på maskinen så slipper fler ringa om samma sak.



Soprum

Felaktig hantering av sopor och avfall förorsakar föreningen höjda avgifter för bortforsling av det som inte hör hemma i hushållssoporna.

Här följer några allmänna riktlinjer för avfallshantering:

GLAS – får **inte** kastas i soporna utan skall lämnas i t.ex. kommunens glascontainrar som bl .a. finns på Folkskolegatan.

TIDNINGAR, KARTONGER MM –

får **inte** kastas i soporna. Kartonger kan t ex lämnas i containern vid återvinningsstationen på Folkskolegatan.

Returpapper ska läggas i den därför avsedda behållaren som töms veckovis. Behållaren är alltså inte till för kartonger.

BATTERIER –

får **inte** kastas i soporna i, utan ska lämnas i en batteriholk (finns också på Folkskolegatan). Bilbatteri ska lämnas på sopstationen.

ELARTIKLAR – (även batteridrivna)

detta inkluderar bl.a. spisar, kylskåp, tvättmaskiner, brödrostar, högtalare m m – får **inte** kastas i soporna.

Elartiklar kan antingen levereras till närmaste återvinningsstation direkt, tex Bromma eller Östberga, eller så ska leverantören/säljaren av nya artiklar ta med/ta emot uttjänta varorna.

BYGGAVFALL, GUMMI, FÄRGBURKAR ETC -

Detta avfall måste också lämnas till en återvinningsstation.

HUSHÅLLSSOPOR

Vi har öppna sopkärl i soprummet, det är därför extra viktigt att knyta ihop soppåsen.

Om vi alla hjälps åt att ta hänsyn till detta så behöver inte sophämtarna skära sig på glas, vi lockar inte in råttor eller andra objudna gäster och vi spar pengar. Pengar som kan användas till något bättre än extra avgifter för sophantering.



Städning

Torkmatta utanför egen dörr hindrar städarna i deras arbete och kan också utgöra en brandrisk.

Rökning och fimpling är inte tillåten i trapphusen. Se också till att plocka upp fimpar från gården, terrassen eller trottoaren utanför porten om ni har rökt där.

Tappar du papper eller annat skräp i trapphuset eller i hissen eller på gården ta upp det och kasta i soporna.

Vi har också två (2) gemensamma städdagar per år för att sköta om våra gemensamma utrymmen. Genom att delta är du med och tar ditt ansvar för skötseln av fastigheten du är delägare i.



Källare/Vind

Se till att dörrarna till källare och vind hålls låsta så att vi inte får objudna gäster i källaren. Sätt lås på ditt vindsförråd.

Det är av brandsäkerhetsskäl också förbjudet att ställa möbler, kartonger e.dyl. i källaren eller i vindsgångarna. Föreningen är tvingad att forsla bort detta till en hög extrakostnad.



Gården

Använd gärna gården – men glöm inte att städa efter Dig.

Om Du grillar – tänk på att oset kan störa grannarna. Med tanke på brandfaran - se till att glöden är helt släckt innan du tömmer grillen på kol.

Gården behöver inte bokas i förväg, men om ni är där med gäster, respektera de boende mot gården så att ni inte stör dem.

Glöm inte ställa i ordning bord och stolar när ni går.

Cykelförvaring

Som säkert alla känner till har vi mycket begränsat utrymme för cykelförvaring i källaren. På grund av det begränsade utrymmet kan endast en cykel per medlem i hushållet erbjudas plats i föreningens cykelförvaringsutrymmen i källaren. Alla boende ombeds att gemensamt hålla ordning bland cyklarna och att t.ex. hänga upp sin cykel i taken när den inte används eller förvara dessa i eget förråd på vinden. Cyklar, små som stora, ska förvaras i därför avsedda utrymmen och får t.ex. inte placeras i portar, passager eller trapphus. Ej heller utanför Cinnamons "köksingång" då detta utrymme måste hållas fritt för att bereda plats för sophämtning och varutransporter till Cinnamon. Vänligen respektera uppsatta skyltar.

Kungsbalkongerna/Balkonger/Trapphusbalkonger

Lägenheterna på plan 6 är försedda med s.k. "Kungsbalkonger". Detta innebär att de är delvis indragna från fasaden och över underliggande lägenheter.

För att undvika vattenskador i underliggande lägenheter måste de medlemmar som har kungsbalkong hålla dem rensade från snö och löv. För att underlätta renhållningen vintertid, samt avrinning av regnvatten, kan med fördel trätrallar eller annan golvbeläggning på balkongerna tas bort vintertid. Be någon stå på gården respektive gatan och varna förbipasserande om du behöver skotta!

I förekommande fall - ber vi er också att, om möjligt, rengöra hänggrannor etc. från löv och mossa för att underlätta avrinningen av regnvatten.

Det är inte lämpligt att använda kolgrill på balkongen, rök och sot kan störa omkringboende. Dessutom innebär de en ökad brandrisk. El- och gasolgrill går däremot bättre, men stäm gärna av med grannen så att det inte stör.

Använd gärna trapphusbalkongerna. Ni som är rökare, ta med fimpar och annat skräp och glöm inte att stänga dörrarna när ni går. För den allmänna trivseln är det bara trevligt om ni ställer ut blommor och på annat sätt piffar upp trapphusbalkongerna. Dock är balkongerna inte lämpliga till upplag för gamla möbler, hinkar och annat.

Vill ni sätta upp s.k. textila balkongskydd eller markiser kontakta styrelsen först och få beskrivning om vilken färg och mönster som ska användas.

Blomlådor eller andra uppsättningar för blommor på balkongerna monteras på balkongräckets insida. Detta för att inga olyckor ska inträffa med nedfallande blomlådor eller annat.

Snöröjning

Föreningen är, främst genom styrelsen, ansvarig för att skottning beställs och eventuella varningsskyltar ställs ut. Hjälps oss gärna med att hålla koll på tak och hängrännor.



Boende i andra hand.

Tillåtelse till uthyrning i andra hand under kortare tid, pga. studier, tillfälligt arbete på annan ort eller militärtjänst, lämnas av styrelsen. Ansökan måste ske skriftligt med angivande av skäl till uthyrningen, tidsrymden samt namn på hyresgästen. Glöm inte att meddela din egen adress under uthyrningstiden till styrelsen.

I det fall styrelsen inte anser sig kunna godkänna uthyrningen kan hyresgäst vända sig till hyresnämnden för prövning.



Reparationer och underhåll

Enligt stadgarna (§ 28) ansvarar bostadsrättshavaren för att på egen bekostnad hålla sin lägenhet jämte tillhörande utrymmen i gott skick., t.ex. tätning av fönster och balkongdörrar, målning, inredning och utrustning av kök och badrum

Installeras tvättmaskin i annat än redan våtsäkrat utrymme skall utrymmet förses med separat golvvavlopp, golv och vägg våtskyddas samt förses med skydd mot oavsiktlig uttömning av vatten. Detta bl a på grund av att föreningen tidigare drabbats av dyra vattenskador då tvättmaskiner används i oskyddade utrymmen.

Kör endast diskmaskin och/eller tvättmaskin då någon person kan hålla uppsikt över när maskinen är i gång. Bostadsrättshavaren svarar också för s.k. grenrör, d.v.s. rör fram till stamledningar som huset har för avlopp, vatten och elektricitet.

Vid fel på VVS-ledningar som du inte kan åtgärda själv – kontakta fastighetsskötaren, se anslag i porten.

Föreningen svarar för t.ex. rörstammar, trapphus, vind och källare liksom fasader, yttertak och trädgård. Speciellt gäller detta ventilationssystemet. Fastigheten är byggd med sk. självdrag. Tyvärr innebär detta att köksfläkt inte får kopplas till ventilationsuttaget i köket med mindre än att imkanalen provtrycks av sotare och i förekommande fall tätas. Kontakta styrelsen innan vid eventuell ombyggnad.

Föreningen svarar också för stammar till TV-antennen och uttaget i lägenheten. Eftersom varje ingrepp eller flytt kan innebära störningar för grannarna får detta endast göras av behörig reparatör eller firma.

Tänker du reparera eller renovera lägenheten så tag kontakt med någon ur styrelsen och kontrollera för säkerhets skull att det du tänker göra inte är sådant som kräver särskilda tillstånd, t.ex. bygglov.



Försäkringar

Föreningen har en fastighetsförsäkring vilken omfattar ansvar för skador på fastigheten förorsakade av utströmmande ledningsvatten, brand och inbrott. Försäkringen omfattar också maskin- och glasförsäkring.

Fastighetsförsäkringen reglerar inte skador på din egendom som t.ex. inredning som du själv anskaffat. Styrelsen rekommenderar starkt att Du som bostadsrättsinnehavare tecknar en egen hemförsäkring. För bostadsrättshavare bör försäkringen vara anpassad för bostadsrätter så att den inredning som man själv har underhållsansvaret för är försäkrat. Tänk på att om grannen förorsakar vattenskada i Din lägenhet så är det Din hemförsäkring som ska täcka reparationer hos Dig!



Årsavgiften

Du som bostadsrättsinnehavare är skyldig att erlägga årsavgiften, även när du eventuellt har hyrt ut lägenheten i andra hand.

Årsavgiften fastställs av styrelsen. Den täcker din del av alla de gemensamma kostnader som föreningen har för fastigheten. Du betalar en avgift som står i relation till övriga lägenheter.

Bland kostnaderna märks amorteringar, låneräntor, avgifter för sophämtning, vatten, el och värme, skatter, kostnad för fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning, försäkringar, reparationer och underhåll samt medlemsavgifter till exempelvis fastighetsägarföreningen.



Säkerhet

Håll ögonen öppna om obehöriga rör sig i fastigheten. Stäng porten om denna är uppställda och ingen finns i närheten. Berätta för Dina grannar om du reser bort. Tänk på att grannsamverkan hjälper mot och kan förhindra inbrott.



Försäljning

Meddela styrelsen om Du tänker sälja lägenheten så att vi tillsammans kan underlätta det administrativa arbetet som krävs i detta sammanhang.