



Trivselregler och allmän information Brf Grundbulten

Uppdaterad januari 2024

Innehåll

Rättigheter och skyldigheter	2
Förvaltning och felanmälan	2
Underhåll och reparationer	3
Extranycklar	3
Bredband	3
Arbetsgrupper	4
Medlemsavgifter och hyror	4
Störande verksamhet	4
Sophantering	4
Våra gemensamma lokaler	5
Tvättstugan	7
Lägenhetsnummer i föreningen	8
Övernattningslägenheten	8

Brf Grundbulten

Bostadsrättsföreningen Grundbulten bildades hösten 1999. I april 2001 förvärvade föreningen fastigheten Bulten 11 av Familjebostäder.

Fastigheten omfattar Långholmsgatan 5 och Högalidsgatan 13A och 13B. Det finns totalt 46 lägenheter varav 4 lägenheter är hyresrätter. I fastigheten finns också 4 affärslokaler i gatuplan.

Det finns också en gemensam lokal/övernattningslägenhet med ingång från gården, ett hobbyrum i källaren (13A), cykelrum, barnvagnsrum och grovsoprum i gatuplan (13A) och en tvättstuga med ingång från gården. Varje lägenhet har ett källarförråd.

Mer information hittar du på föreningens hemsida www.grundbulten.bostadsraterna.se.

Rättigheter och skyldigheter

I föreningens stadgar, som finns på vår hemsida, kan du läsa om vilka rättigheter och skyldigheter bostadsrättsinnehavaren respektive föreningen har. För hyresgäster gäller hyreslagen och allmänna ordningsregler för de boende i fastigheten.

Styrelsen ansvarar bl a för fastighetsfrågor, t.ex. underhållsplaner för fastigheten, kontakt med hyresrätter och affärslokaler, föreningens ekonomi och juridik samt ärenden från medlemmar och hyresgäster.

I styrelsen ingår som ledamöter eller suppleanter bostadsrättsinnehavare i Brf Grundbulten. Det är önskvärt att så många bostadsrättsinnehavare som möjligt någon period under sin boendetid i föreningen deltar i styrelsearbetet. Att sitta med i styrelsen är ett sätt att lära känna vår fastighet och alla grannar samt givetvis påverka vad som händer i vår förening. Erfarenhet av arbete i någon annan förening, kunskaper i ekonomi eller fastighetsskötsel är alltid ett välkommet tillskott till en styrelse men tid och engagemang räcker långt. Att vara suppleant är en utmärkt introduktion i styrelsearbetet. Vi som är bostadsrättsinnehavare är alla gemensamt ansvariga för att föreningen och fastigheten sköts på ett bra sätt.

Ärenden, funderingar eller förslag som boende i föreningen har kan skickas till styrelsen, e-post brf.grundbulten@gmail.com. Styrelsen sammanträder normalt en gång i månaden.

Förvaltning och felanmälan

Emvix Förvaltning & Byggservice AB sköter föreningens tekniska förvaltning och löpande fastighetsskötsel samt den ekonomiska förvaltningen.

Felanmälan till Emvix kan göras på helgfria vardagar 08:00-16:00 på telefonnummer 08-750 80 35 eller via e-post: info@emvix.se. Felanmälan kan också göras i deras portal <https://emvix.realportal.nu/>

Kontakta Emvix vid fel i tvättstugan, trasiga glödlampor i trapphuset och liknande.

Vid **akuta** fel, som uppstår annan tid än ovan angivna, ringer du Jourmontör på telefon 08-657 77 22. Det är alltid bra att om möjligt försöka kontakta styrelsen innan du ringer jourservice för att bedöma om det är ett akut fel eller ett fel som kan felanmälas under

kontorstid på vardagar. **Servicekostnaden för föreningen är mycket större för felanmälan under jourtid.**

Den ekonomiska förvaltningen med bl a avgifter och hyror sköts av Emvix Förvaltnings AB, telefon 018-34 77 90.

Hissarna sköts av S:t Eriks Hiss AB med telefon 08-522 258 00. Utanför kontorstid vidarekopplas samtalet till hissjouren. För att undvika onödigt kostsamma uttryckningar är det bara vid allvarlig fara som boende kan felanmäla. Övriga fel anmäls via styrelsen.

Städning sköts av Opiant Städ AB. Trapphus, entréer och tvättstugan städas en gång i veckan.

Underhåll och reparationer

För att ha kontroll på ekonomin och fastigheten finns det underhållsplaner som sträcker sig flera år framåt. Dessa innehåller planerade reparationer och annat löpande underhåll som vi behöver budgetera för.

Föreningens stadgar reglerar bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter gällande det inre underhållet, d.v.s. vem som ansvarar för vad i bostaden. Stadgarna finns att ladda ner på vår hemsida www.grundbulten.bostadratterna.se

Observera att det är skillnad på att vara bostadsrättsinnehavare jämfört med att vara hyresgäst.

Ombyggnation i lägenheten

Om en bostadsrättsinnehavare vill göra en ombyggnad i lägenheten ska alltid styrelsen kontaktas och ge godkännande. Till styrelsen ska inlämnas ritningar med beskrivning av förändring samt en försäkran om att ombyggnationen genomförs fackmannamässigt. Om en vägg eller delar av en vägg ska tas bort krävs att en behörig byggnadskonstruktör intygar att detta kan ske utan skada för övriga fastigheten. Observera att om en ombyggnation inte är godkänd av styrelsen så kan bostadsrättsinnehavaren bli skyldig att återställa till ursprungligt skick samt skadeståndsskyldig för oönskade konsekvenser av åtgärden.

Renovering av våtrum

Renoveringen ska utföras av entreprenör som är behörig att utföra arbeten i våtrum. Våtrumscertifikat måste skickas in till styrelsen innan renoveringen påbörjas.

Avloppet

Kattsand, blöjor, bindor, tamponger, tops och liknande får under inga omständigheter spolas ner i avlopp och toaletter. Vårt hus är gammalt och delar av avloppssystemet är därför känsligt för främmande föremål som spolas ner. Det kan lätt medföra stopp och i värsta fall översvämning.

Extranycklar

Vid behov av extra nycklar kontaktar du styrelsen.

Bredband

Samtliga lägenheter i fastigheten är försedda med ett uttag för bredband. Föreningen har ett gruppabonnemang hos Stockholms stadsnät (STOSN), som alla är anslutna till. Abonnemanget innehåller ett snabbt bredband till ett bra pris. Man kan välja till IP-telefoni inom ramen för abonnemanget utan extra fast avgift.

Problem med bredbandet samt önskemål om tilläggstjänster hanteras av STOSN:s kundtjänst 08-501 220 10 eller mail till support@stosn.se.

Bredbandet debiteras som en månadsavgift via den ordinarie aviseringen.

Arbetsgrupper

Det finns två arbetsgrupper i föreningen:

- Gårdsgruppen, som arbetar med vår innergård och ser till att vi har fräscha utemöbler, fina blommor och vattningsschema.
- Lokalgruppen, som ansvarar uthyrningen av föreningens lokal på bottenvåningen och glöggfest och julgran på gården

Gårdsgruppen och Lokalgruppen ordnar en eller två gånger om året en gemensam aktivitet då alla boende förväntas delta. Då utförs diverse sysslor på gården och städning av våra gemensamma utrymmen, t ex hobbyrummet i källaren, cykelrum och barnvagnsrum. Då bjuds också på lite förtäring och umgänge med grannarna.

Arbetsgrupperna bygger på frivillig medverkan av alla boende. På vår hemsida framgår vilka personer som ingår i grupperna. Om du är intresserad av att delta i Gårdsgruppen eller Lokalgruppen kontaktar du någon av medlemmarna i respektive grupp. Nya deltagare är alltid välkomna i arbetsgrupperna!

Medlemsavgifter och hyror

Bostadsrättsinnehavare betalar varje månad en avgift till föreningen medan hyresgästerna betalar hyra. Många av föreningens kostnader går inte att påverka medan andra beror på hur vi som bor här betar oss. Månadsavgiftens storlek grundar sig i hög grad på nedanstående kostnader:

- Reparationer och underhåll (fastighetsskötsel)
- Sophantering
- Värme, vatten, avlopp och gemensam elektricitet

Hushållning inom dessa områden ger alltså föreningen bättre ekonomi och ökade möjligheter att genomföra angelägna och kostnadskrävande åtgärder i huset utan att vi behöver höja våra avgifter.

Störande verksamhet

I föreningens lägenheter, lokaler och innergård undanbedes störande ljud såsom högljutt festande, hög ljudnivå från musik- och hemmabioanläggningar, musikinstrument och långvarigt spolande i kranar mellan kl. 22 och kl. 06. Hantverksarbete som t ex spika och borra får inte utföras mellan kl. 20 och kl. 08.

Om du t ex ska ha fest eller reparera din lägenhet så att du kan komma att störa andra boende förvarnar du genom att sätta upp en lapp i porten och hissen.

Sophantering

Hushållssopor

I entrén till 13B finns två sopnedkast som är avsedda för hushållssopor. I hushållssoporna får du inte slänga skrymmande sopor (grovsopor), el-avfall eller farligt avfall. (t ex mediciner,

färg, brandfarliga vätskor), glas, flaskor, glöd- och lågenergilampor, lysrör och tidningar. Se nedan.

Hantering av matavfall

Alla hushåll uppmanas att hantera matavfall separerat från övriga hushållssopor. Matavfallet läggs i särskilda påsar som tillhandahålls gratis av kommunen. Du hämtar nya påsar bredvid de särskilda kärl för matavfallet som står i grovsoprummet. Dessa kärl töms regelbundet en gång per vecka för att undvika dålig lukt.

OBS! Om samtliga kärl skulle vara fulla slänger du påsen i det vanliga sopinkastet i entrén 13B. Inte på golvet bredvid!

Grovsopor

Ett grovsoprum finns i gången mellan 13A och 13B. Din portnyckel passar dit. Föreningen betalar per kubikmeter, så ju mindre du kan göra dina grovsopor desto bättre.

I grovsoprummet finns tydliga instruktioner om vad som får slängas. Mindre elprodukter placeras i ett separat kärl. Avlägsna eventuella batterier ur elprodukter som slängs. Glödlampor av olika typ samt små batterier placeras i utställda hinkar. De bruna kärnen är enbart avsedda för matavfall.

På Borgargatan (runt hörnet) finns en miljöstation. Där slänger du tidningar, förpackningar av papper, plast och metall samt glasflaskor och glasburkar.

Möbler, TV-apparater, vitvaror och annat skrymmande skräp samt riskavfall lämnas på en återvinningscentral. Den närmaste finns i Östberga. Har du inte egen bil finns företag som hämtar skrymmande grovsopor ganska billigt. Som privatperson kan du även köpa en BigBag och bli av med skräp som inte ska kastas i föreningens grovsoprum. Kontakta sedan BigBag: <https://bigbag.se/privat/sa-fungerar-det/>

Farligt avfall

Färg, lim- och lackrester, lösnings- och rengöringsmedel, sprayflaskor, kemikalier, bekämpningsmedel, kvicksilvertermometer, bilbatterier etc. måste du själv ta hand om. Sådant avfall måste lämnas till en återvinningscentral (t ex i Östberga). Flera gånger per år kommer den mobila miljöstationen till Hornstull och de tar emot det mesta av riskavfallet. Om du har frågor om avfall kan du kontakta Stockholms stad.

Julgranar

Eftersom julgranarna tar upp så stor plats, så får dessa inte slängas i grovsoprummet. Undantag är föreningens gemensamma gran (från gården) som får slängas i grovsoprummet om den är ordentligt nedklippt. Övriga granar hänvisas till den uppsamlingsplats som Stockholms stad anvisar.

Våra gemensamma lokaler

Rökning

Det är inte tillåtet att röka i hissar, portar, trapphus, källare, tvättstugan, övernattningslägenheten och andra gemensamma utrymmen. Även vår innergård är rökfri. Inga fimpar eller använt snus får slängas på gården. Tänk på att små barn leker där.

Trapphusen

Vi måste rätta oss efter vad lagstiftningen föreskriver (Räddningstjänstlagen). I klarspråk betyder det att absolut inget gods får finnas i trapphus och portar. ***Inga barnvagnar, inga cyklar, påsar, byggskrot eller liknande.*** Om någonting i trapphusen hindrar en nödsituation för brandkår eller ambulanspersonal kan åtal väckas.

Dessutom är däck på cyklar och barnvagnar pyromanernas favorit bland brännbara material.

Om blomkrukor ställs ut i trapphusen för övervintring måste de stå på plastfat för att inte målningen under ska skadas. Vanliga keramikfat kan släppa igenom fukt och skada målningen.

Portarna

Var noga med att inte släppa in någon obehörig i portarna. Känner du inte igen någon som vill komma in ska du alltid fråga om vilket ärende personen har och vem i huset som ska besökas.

Vintertid kan snö och is medföra att porten inte går igen ordentligt. Då är det extra viktigt att kontrollera att porten går i lås.

Balkongerna

Det är inte tillåtet att grilla på balkongerna, bl a för att oset lätt dras in i andra lägenheter. Blomlådor ska hänga på insidan av balkongräcket för att undvika rasrisk. Visa omtanke om dina grannar vad gäller högt ljud, rökning och insyn.

Endast balkong- och markistyg av sorten Dickson, nr 8207 (roströd-brun färg) är tillåtet att använda.

En parabolantenn får inte skymma utsikten för omkringliggande lägenheter. Det är inte tillåtet att fästa någon parabolantenn utanför eller i räcket på balkongen. Den får heller inte fästas i husfasaden.

Fönstermarkiser på husets fasader är inte tillåtet.

Cykelförvaring

Cyklar får parkeras i cykelställen på gården eller i föreningens uppmärkta cykelförråd. Av utrymmesskäl bör cyklar som inte regelbundet används ställas ner i cykelrummet i källargången mellan 13A och 13B.

Källaren

Till varje lägenhet hör ett förråd i källaren (samt några på vinden). Källartrappan nås från entréerna i 13A och 13B. Inga brandfarliga ämnen eller föremål, t.ex. bensin. Ingenting får ställas i källargångarna av brandsäkerhetsskäl.

Hobbyrummet

Föreningen har ett hobbyrum med ingång nedanför källartrappan i 13A. Portnyckeln passar dit. Hobbyrummet behöver inte bokas och självklart städar var och en upp efter sig. Observera att hobbyrummet har dålig ventilation och att du arbetar där på eget ansvar. Det är viktigt att de som använder hobbyrummet märker upp sina saker med namn och lägenhetsnummer.

Observera att hyllan med färgburkar endast är avsedd för föreningens originalfärgburkar. Personliga färgburkar, lösningsmedel och annat material förvaras i respektive boendes källarförråd.

Rummet till höger innanför hobbyrummet är inte ett rum avsett för förvaring av personliga saker.

Gården

Under sommarhalvåret finns utemöbler uppställda på gården. Gården kan inte bokas/reserveras. Alla boende har rätt att vistas på innergården. Om du planerar barnkalas, studentmottagning eller liknande på gården kan du sätta upp lappar om det och normalt brukar övriga boende respektera det, men du kan inte räkna med att ha gården helt för dig själv.

Det är tillåtet att grilla på gården men var uppmärksam på att det inte blir alltför mycket matos, vilket kan störa boende med fönster och balkonger in mot gården. Undvik att använda tändvätska. Föreningen har två grillar som får användas av alla boende. De förvaras i lusthuset på gården. Grillkol står du själv för. Tänk på att göra rent grillgaller med borsten som finns i lusthuset efter användning. När du tömmer askan är det viktigt att du ser till att den är ordentligt släckt.

Tänk också på att inte störa dina grannar med musik eller alltför högljudda samtal när du vistas på gården. Självklart städar du undan allt skräp efter dig.

Tvättstugan

Tvättstugan går att boka för tider mellan klockan 07.00 och 22.00 alla dagar i veckan. I tvättstugan är det angeläget att följa de regler som gäller:

- Tid bokas endast med din bokningscylinder (som ska vara märkt med ditt lägenhetsnummer). Du kan inte boka genom att bara skriva en lapp och fästa på bokningstavlan. En sådan bokning är inte giltig.
- Grovtvättmaskinen, märkt med nummer 2, och de två ordinarie tvättmaskinerna, märkta med nummer 3 och 4, den stora torktumlaren samt de två torkskåpen hör till ditt ordinarie tvättpass. Om du inte har börjat tvätta 30 minuter efter bokad starttid kan någon annan ta över tvättpasset. Torkutrustningen får utnyttjas 45 minuter efter att ditt tvättpass är slut.
- Respektera bokade tvättider.
- Akutmaskinen, märkt med nr 1 med intilliggande torktumlare bokas inte i förväg. Den är avsedd för dig som behöver tvätta en maskin "akut". "Först till kvarn" - principen gäller.
- Vid tvätt av bh (bysthållare) med bygel, lägg dem i en tvättpåse. Byglar eller liknande plast- och metalldelar kan lätt lossna och risken att maskinen går sönder är stor.
- Tvättning sker på egen risk. Föreningen ansvarar inte för förstörd eller stulen tvätt.
- Grovtvätt (t ex mattor) får ej tvättas i hushållsmaskinerna utan enbart i grovtvättmaskinen (maskin nummer 2).
- Om du inte bokar någon ny tvättid så kan bokningscylindern parkeras på bokningstavlans nedersta rad. Du får inte parkera din bokningscylinder på bokbar tid om du inte ämnar tvätta då.
- Om du inte tänker använda bokad tvättid är det viktigt att snarast ta bort din bokningscylinder så att tiden blir bokningsbar för någon annan.

Fel på tvättmaskiner och övrig utrustning i tvättstugan felanmäls till Emvix AB (08-750 80 35). Om du som upptäcker felet gör felanmälan direkt, så blir det åtgärdat snabbare. Skyltar avsedda att hänga på felanmäld maskin finns bredvid bokningstavlan.

Städning av tvättstugan

Tydliga regler för städning finns uppsatta i tvättstugan. Allmänt gäller följande:

- Tvättmaskiner inklusive tvättmedelsfacken rengörs efter avslutat tvättpass.
- Filter i tumlare och torkskåp borstas rena.
- Golven ska torkas av.
- Släck lyset när du lämnar tvättstugan

Grovrengöring av tvättstugan görs av städbolaget en gång per vecka.

Ventilation i tvättstugan

På väggen mellan grovtvättmaskinen och ”akut-tvättmaskinen” sitter en vit strömbrytare till den fläkt, som för bort fukt från torkskåp m.m. Den fläkten ska alltid vara igång. Rör inte strömbrytaren.

Borttappad bokningscylinder

Ny bokningscylinder kan köpas exempelvis hos Låsborgen på Heleneborgsgatan. Glöm inte att märka den med ditt lägenhetsnummer.

Lägenhetsnummer i föreningen

För att underlätta folkbokföring och demografisk statistik har ett nytt system för tilldelning av lägenhetsnummer införts i hela landet 2017.

Varje trappuppgång har en egen numrering där de två första siffrorna anger våningsplan. På våning 1 börjar alla lägenheter på 11 och de sista två siffrorna är ett löpnummer från vänster till höger när man kommer uppför trappan, d.v.s. 1101, 1102 o.s.v. Våning 2 börjar med 12 och våning 3 med 13.

Konsekvensen av det nya systemet är att dessa nya lägenhetsnummer endast blir unikt tillsammans med gatuadressen. Föreningen har beslutat att behålla den tidigare numreringen i den interna administrationen (för kontrakt, bokning av tvättstuga m.m.). De ursprungliga numren benämns Brf-nummer.

Övernattningsslägenheten

Vår gemensamma övernattningsslägenhet med ingång från gården bokas via e-post till lokalgruppen.grundbulten@gmail.com

Ange datum och hur många nätter som önskas. Observera att din bokning gäller först efter att du fått en bekräftelse.

Vilka dagar som är bokade respektive lediga kan ses via dator på denna länk:

<http://lokalgruppens.blogspot.com/p/bokningar.html>

Behöver du hjälp kan du kontakta lokalgruppen/nyckelansvariga.

Boknings- och ordningsregler för lokalen i separat flik/dokument.