



Välkommen till Brf Tomtebogatan 49! Vi hoppas att du ska trivas i vår fina fastighet. Syftet med denna information är att du ska få svar på eventuella frågor samt känna till vilka ordningsregler som gäller i vår förening.

Dessa ordningsregler gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare, även familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig i din lägenhet. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Att bo i en bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Fastigheten är i ett mycket gott skick genom omfattande renoveringar över åren. Styrelsen har en underhållsplan som följs. Vi hoppas på allas gemensamma insatser för att kunna behålla fastigheten i detta skick.

Alla bostadsrättsinnehavare förväntas ta ansvar för den dagliga tillsynen i huset. Ta gärna några tag med skyffeln om det snöar, vattna våra blommor så att de inte torkar bort på sommaren och byt glödlampan i trappen om den går sönder och håll efter skräp på backen.

Med vänlig hälsning

Styrelsen i BRF Tomtebogatan 49

Information från A till Ö

Andrahandsuthyrning

Enligt stadgarna skall all andrahandsuthyrning godkännas i förväg av styrelsen. Styrelsen prövar en ansökan i enlighet med föreningens policy för andrahandsuthyrning. Som andrahandsuthyrning räknas även upplåtelse eller utlåning utan hyra till släkting eller familjemedlem. Kontakta styrelsen i god tid innan du önskar hyra ut i andra hand och be om en ansökningshandling. Vid andrahandsuthyrning ansvarar lägenhetsinnehavaren för att ordna en namnskylt enligt föreningens standard till den hyrande. En avgift tas ut för att hantera andrahandsuthyrning enligt stadgar.

Antenner

Det är inte tillåtet att sätta upp antenn/parabol på fasad eller balkongräcke.

Avgiften

Avgiften betalas månadsvis i förskott.

Avlopp

Vid stopp i avlopp är det inte tillåtet att använda sig av kaustiksoda som propplösare. Kaustiksoda är frätande och förstör avloppsrör. Föreningen har varit tvungen att byta avloppstammar till dyra vvs-kostnader. För att minimera stopp rensa vattenlås och undvik att hälla matfett i avlopp.



Balkonger och altaner

Flera av lägenheterna i föreningen har balkonger och altaner. Blomlådor skall placeras innanför balkongräcket. Se även till att balkongdörrarna är ordentligt stängda, för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd eller snösmältning. Grillning är inte tillåtet med kolgrill. Vid extrem nederbörd i form av snö, skotta balkong/altan. Rensning av avlopp måste utföras av de som har detta installerat. Brandbalkonger får inte användas för förvaring och måste hållas fria, gäller även blommor. Rekommenderat färgval på markisväv för balkongskydd vid nyuppsättning är en mellangrå ton.

Brandsäkerhet och utrymning

Varje lägenhetsinnehavare ansvarar för att det finns minst en fungerande brandvarnare i varje lägenhet. Om du eldar i öppen spis är det även bra att ha brandfilt/brandsläckare.

För att minimera risken för anlagd brand och skapa bra förutsättningar för utrymning är det viktigt att gemensamma utrymmen hålls fria och dörrar mellan brandceller hålls stängda.

Barnvagnar/”barnleksaker”

Barnvagnar måste förvaras i barnvagnsförrådet alternativt i lägenhet. Brandmyndigheten tillåter inte förvaring i trapphuset. Det finns ett begränsat utrymme i barnvagnsförrådet att förvara exv. pulkor. Gäller enbart dig med tillträde. Tillträde till förrådet kan fås via Styrelsen.

Cykelförvaring

Det finns cykelställ på gården och låst utrymme för förvaring av cyklar. Laddning av batterier är inte tillåtet i några av föreningens utrymmen inom eller utomhus pga brandfara. Transportfordon utöver cyklar ej tillåtna att förvaras i cykelförråd.

El

Din lägenhets huvudsäkkring samt elmätare finns i uppmärkat källarutrymme i gat- och gårdshus. Din dörrnyckel fungerar till utrymmet.

Försäljning

Kontakta styrelsen i god tid om du planerar att sälja din lägenhet.

Gemensamma kostnader

Kostnader för vatten och värme betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt. Tänk på miljön och den gemensamma ekonomin. Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Undvik att hålla fettrester efter matlagning eller sump från kaffe/te i avloppet då det på sikt orsakar stopp i avloppet.



Grillning

På inre gården (gården bakom gårdshuset) finns en grill som får användas av alla. Tänk på att städa efter dig efter avslutad grillning. Bokningslista finns vid utgången till inre gården i gårdshuset. Tänk på att det är lyhört. Bokningstider, se under rubriken Ljud. Kolgrillning är inte tillåtet på balkonger/altaner. OBSERVERA! Dörren mot trapphuset till gårdshuset måste vara stängd.

Gårdar

Vi har en särskild gårdsgrupp som försöker se till att våra gårdar är fina med blommor osv. Vill du vara med, kontakta Styrelsen. Vi har två gårdar, en mellan de två husen där bl.a. en sandlåda finns och en inre gård. Inre gården kan bokas för privat tillställning enligt bokningslista (finns vid dörr mot inre gård i gårdshuset).

Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör grannarna eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på våra gårdar.

Källare

I källare finns förråd. Alla gåingar skall hållas fria från saker och får inte användas som förvaringsplats.

Information

Styrelsen informerar om aktuella frågor via e-post och anslag i trapphuset. Anmäl din e-postadress till styrelsen och telefonnummer. Glöm inte ändra till styrelsen.

Ljud

I vår fastighet, som i många äldre fastigheter, är det relativt lyhört. Det kommer aldrig att kunna vara helt tyst, därför är varje enskild boendes hänsyn viktig. **Visa framför allt hänsyn före klockan 07.00 på morgonen och efter 22.00 på kvällen på vardagar, och före 09.00 och efter 22.00 på helgerna.** Om du planerar att ha fest informerar du dina grannar om detta exv. i trapphuset eller ringer på.

Motordrivna fordon

Motordrivna fordon drivet med bensin, diesel, etanol får inte parkeras (ställas/förvaras) inom föreningen.

Namnskylt

Föreningen hanterar namnskyltar. Kontakta styrelsen

Nycklar

Om du behöver extra nyckel till lägenhet och nyckelbricka tag kontakt med styrelsen. Föreningen har ett slutet system för nycklar enligt ASSA:s nyckelsystem.

Renoveringar



Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, måla/tapetsera, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. **Mer omfattande förändringar kräver dock alltid styrelsens tillstånd**, t.ex. om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum osv. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

Bostadsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Om något går sönder måste du 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.

Du ska anlita **auktoriserade entreprenörer** för renoveringen av VVS och plattsättning exv. säkert vatten för rörmokare

Vid alla arbeten skall trappor, hiss och entréplan med mattor, marmor, lampor och glasytor skyddas. Säkerställ att dessa utrymmen städas efter genomförd renovering. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du renoverar. Bullerstörande arbeten får endast ske efter klockan 07.00 på vardagar och efter klockan 09.00 på helgdagar och bör avslutas i rimlig tid på kvällen.

Relax/Bastu

I gårdshus finns en relax/bastu. Bokningslista finns uppsatt på dörren till relaxen. Följ de ordningsregler som finns uppsatta.

Sopor

I gathuset finns soptunnor enbart för hushållssopor. Alla övriga sorteras enligt gällande regler enligt Stockholm Stad. Vi har tyvärr inget grovsoprum. Med grovsopor menas allt utom hushållssopor.

EJ tillåtet att ställa ut hushållssopor i trapphus.

Tillfällig förvaring av grovsopor, märk upp med namn och bortforslingsdatum.

Snöskottning på vintern

En lista läggs ut i tvättstugan där varje hushåll skall skriva upp sig för en veckas snöskottning av gårdarna.

Stadgar

Stadgar ska överlämnas av säljaren till köpare vid överlåtelse. Skulle någon medlem sakna stadgar kan de fås av styrelsen.

Styrelsearbete

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och dess fastigheter. Men det är viktigt att veta, och tänka på, att styrelsen inte är vaktmästare i fastigheten, utan alla bostadsrättsinnehavare förväntas ta ansvar för den dagliga tillsynen i huset.

Vid årsmötet utses medlemmarna i styrelsen. Innan dess har en valberedning tagit fram förslag på ledamöter. Ju fler som vill vara med och påverka och ta hand om vår förening desto bättre. *Tveka inte att kontakta någon i styrelsen eller valberedningen om du vill vara med.* Detta gäller såklart också om du vill vara med i t ex Gårdsgruppen eller någon annan arbetsgrupp.



Städ/fixar dagar

Genomförs i föreningen en gång på våren och en gång på hösten (se anslag i trapphus). Det är viktigt att så många som möjligt är med och hjälper till. Vi har alla ett gemensamt ansvar att hålla fastigheten, inkl gården i så bra skick som möjligt.

Säkerhet

Det ligger i allas intresse att vi håller en hög säkerhetsnivå och därmed kan känna oss trygga i vår förening. Därför måste vi hjälpas åt att hålla uppsikt. Se till att portar ut mot gatan går igen ordentligt och inte ställs upp utan bevakning (exv. hälsa fråga vem söker du?), släpp inte in någon obekant och var restriktiv med att lämna ut portkoden. Om du upptäcker att något som påverkar säkerheten inte är som det ska, t.ex. att lås är ur funktion, kontakta styrelsen omgående. Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre period, om det skulle uppstå t.ex. en vattenskada eller dylikt. Det är även ett sätt att samverka för att öka säkerheten i huset.

Trapphuset

Föreningen har lagt ner mycket pengar och tid på att återställa trapphusen i originalutförande och inget får förändras från originalutseende vare sig på lägenhetsdörrar, handtag, upphängning av dörren eller permanenta utsmyckningar som ändrar original-utförandet.

Inga dörmattor eller lösa föremål så som barnvagnar får förvaras i trapphusen på grund av brandrisken. Inga hushållssopor får förvaras i trapphusen.

Trädgårdsskötsel på sommaren

En lista läggs ut på våren i tvättstugan där varje hushåll ska skriva upp sig för en veckas trädgårdsskötsel. Gäller båda gårdarna.

Tvättstuga

Tvättstugan finns i gathuset. Instruktioner finns uppsatta.

Bokningstavla med nyckellås finns.

Tvätttider: 07.00 - 22.00 samtliga dagar.

Respektera bokningstiderna. Ta kontakt med den som bokat tiden och kom överens om tidsöverdrag kan ske. Kom även ihåg att respektera tiderna då det finns bostäder ovanför.

Årsmöte

Föreningen har årsmöte en gång om året. På årsmötet avrapporteras det gångna året, större frågor som rör föreningens ekonomi och boende miljö i fastigheten. Det är viktigt att så många som möjligt deltar i årsmötet därför att vi genom föreningen faktiskt har en möjlighet att påverka vad som händer, men också ett gemensamt ansvar att förvalta vår fastighet.