

Välkommen till Bondegatan 7!

Huset

Historik

Huset byggdes 1932 och innehöll då 45 hyresrätter, halvmoderna med dusch på bottenvåningen, två affärslokaler och ett lagerutrymme.

Bostadsrättsföreningen bildades 1982 när hyresgästerna fick veta att huset skulle saneras. Året därpå köpte föreningen huset av den dåvarande private ägaren.

I samband med den stora ombyggnaden 1983-84 minskades antalet lägenheter till 32 och affärslokalerna på bottenplanet utökades från två till tre.



Vädringsbalkonger

De vädringsbalkonger som finns mellan planen i trapphuset tillhör alla. Många använder dessa för att kunna röka på. Tänk bara på dem med intilliggande lägenheter och städa undan era egna fimpar!

Pannrummet

Innanför cykelrummet finns det ett pannrum där husets vatten och värmecentral finns. Till detta rum behövs en huvudnyckel.

Blå Hallen

Blå Hallen är vår gemensamma samlingslokal, den fick sitt namn efter en renovering 1990. Blå Hallen kan alla i föreningen boka och använda för till exempel fester, större middagar, övernattningar, studiegrupper eller andra sammankomster.

Det finns en kalender på anslagstavlan där man bokar Blå Hallen. Där finns även de gällande ordningsreglerna.

Nyckeln finns att hämta hos de personer som står angivna på anslagstavlan.

Tvättstugan

Låset öppnas med lägenhetsnyckeln. Det finns ett bokningsschema på anslagstavlan.

Mellan kl 07.00 och 17.00 kan man boka fritt, dock högst 4 timmar. På kvällen finns två tvättpass: kl 17-20 samt kl 20-23. Notera att strömmen stängs av kl 24, så se till att din maskin hinner gå klart till dess!

Efter avslutat tvättpass har man rätt att använda torkskåp och torktumlare ytterligare 45 minuter. Vi ansvarar själva för städningen. Mer utförliga ordningsregler finns uppsatta i tvättstugan.

Cykelförvaring

Det finns ett cykelrum där man kan förvara sin cykel om man använder den regelbundet. Alla cyklar får inte plats i rummet därför måste cyklar som inte används regelbundet förvaras på annat ställe.

Vinden

Till varje lägenhet hör ett vindsförråd. Observera att ingen får ställa något i gången på vinden. Om det står föremål i gången kan dessa komma att bortforslas under någon av de gemensamma städdagarna utan ytterligare notis i förväg. Detta är främst av brandsäkerhetsskäl, men så ser det också trevligare ut.

Gården

Alla får såklart använda gården. Föreningen har inte köpt in någon grill utan grill som ställs på vår gård är att betrakta som allmän egendom och fritt fram att använda. Grillkol tillhandahåller man själv.

Eftersom alla som har fester på gården hittills har skött sig bra och slutat i tid har vi inte funnit någon anledning att ha några restriktioner för det.

Styrelsen

Föreningsmöten

Föreningens ordinarie stämma hålls varje år innan månaden majs utgång. Då redovisar styrelsen sitt arbete under föregående år och en ny styrelse väljs. Den aktuella styrelsen finns presenterad på anslag i gången in till tvättstugan.

Stämman är medlemmarnas chans att påverka, därför är det viktigt att alla är närvarande. Boka in kvällen när kallelsen går ut. Vid eventuella förhinder kan man lämna en fullmakt för att påverka besluten. Som medlem i föreningen har man rätt att ta emot en fullmakt från annan medlem.

Innan stämman kan man som medlem anmäla sitt intresse för att vara med i styrelsen eller lämna motioner om nya förslag eller annat som stämman kan ta beslut om. Om man har idéer som att något skall göras i huset kan man även när som helst ta upp det med någon i styrelsen så kan vi prata om det på

Barnvagnsrum

Barnvagnsrum finns på bottenvåningen till vänster om hissen. Kontakta Styrelsen för att få en nyckel.

Lokalerna i huset

Lokalerna hyrs just nu av:

- Hairdo, Sara och Erika som har frisersalong, 08-644 34 00
- FABLAB - butik och showroom för inredning och mode, www.johansvenson.com
- Filmriding och Company, filmproduktion. Använder lokalen som kontor.



nästa styrelsemöte. Idéer lämnas i styrelsens brevlåda som finns i gången mot tvättstugan.

Om styrelsen eller ett antal av föreningens medlemmar anser att det finns ett behov kan extra föreningsstämma utlysas.

Styrelsen träffas cirka tio gånger per år. Då pratar vi om saker som händer i huset och planerar kommande aktiviteter. Några gånger per år görs ett utskick om beslut som rör alla medlemmar.

Uppdaterad: 2020-02-23

Aktuell styrelse

Huset förvaltas av föreningen. Vid stämman varje år väljs den styrelse som har ansvaret under året. Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Nuvarande styrelse består av sju ordinarie ledamöter (ordförande, vice ordförande, kassör, sekreterare, tre ledamöter). Tillsammans sköter de föreningens administration.

Aktuell styrelse och kontaktuppgifter hittar du på föreningens hemsida:

<http://timmermannen31.bostadsrattarna.se/om-foreningen/kontaktuppgifter>

Skötsel av huset

Vi har i föreningen ingen anställd eller deltidsskötare varför vi alla måste hjälpas åt att fixa saker i huset. Däremot använder vi oss ofta av en firma som heter Tekab för tjänster inom fastighetsförvaltning. De har sedan kontakter med andra typer av hantverkare för de saker som de inte tar hand om själva. Tekab utför även arbeten direkt för medlemmar i föreningen (om intresse finns, naturligtvis). De ligger på Östgötagatan innan ICA Bonden.

Tekab har telefonnummer: 08-640 05 63

Om en glödlampa i trapphuset är trasig kan man byta den genom att hämta en ny glödlampa i vår städskrubb.

Städskrubben finns direkt in till höger i gången mot tvättstugan.

Där finns **stege, sopkvast, skurhink, städsvampar, lampor** mm.

Till skrubben kommer man in med vanliga husnyckeln.

Vi köper in trappstädning och det städas cirka en gång per vecka.

Gemensamma städdagar

Styrelsen utlyser en till två städdagar per år, vår och/eller höst. Kan man inte närvara på städdagen ska man meddela detta till någon i styrelsen innan städdagen. Då tilldelas man en uppgift att utföra och denna ska slutföras inom en vecka efter utsatt städdag. Vid behov beställer vi en container till städtillfället samt bjuder på pizza eller någon annan förtäring. Har man inte möjlighet att medverka och heller inte utföra av styrelsen utdelad uppgift i utsatt tid tar föreningen ut en avgift på 500 kr per hushåll som ej på något sätt medverkat.

Sopor

Vi lägger matavfall i speciella behållare i soprummet. Bruna matavfallspåsar finns i källargången till soprummet. Ser du att påsarna håller att ta slut så kontakta Styrelsen.

Det finns ingen organiserad sopsortering för t ex glasflaskor i huset, men vi uppmanar alla att frivilligt sortera sina sopor och lämna på närmaste återvinningsstation. (se även www.stockholm.se).

Tidningar

Tidningar lämnas lämpligen på närmaste återvinningsstation.

Glas/papper/förpackningar

De närmsta glasåtervinningsstationerna finns vid hörnan Renstiernas Gata/Skånegatan och Åsögatan vid infarten till Stalands parkering. Det ligger även en vid korsningen Bjurholmsgatan / Gotlandsgatan.

Uppdaterad: 2020-02-23

Grovsopor

Grovsopor måste man själv forsla bort till en Återvinningscentral. Den närmaste finns i Östberga, andra finns i Lövsta och Vantör. Se även www.stockholm.se

Vanliga sopor

Våra vanliga sopor hämtas två gånger per vecka. Soporna slängs i sopkärlen i soprummet som ligger i tvättstugegången. Tänk på att förpacka soporna väl. Sophämtarna tar inte med lösa föremål t ex kartonger.

Bredband

Fibernät är indraget i samtliga lägenheter. Du måste själv ingå avtal med en operatör för att få tillgång till internet, IP-TV eller IP-telefoni. Kostnaden står du själv för.

Se www.ip-only.se/privat/lokala-sidor/stockholm/

Snöröjning

Snöskottning görs av Tekab och den skall utföras så snart som möjligt vid behov. Vi har inget avtal om ständig övervakning eller något som tar på sig ansvaret för eventuella olyckor utan det huvudgripande ansvaret ligger på fastighetsägaren, dvs alla vi i föreningen.

Ansvarsfördelning - skötsel

Lägenhetsinnehavaren ansvarar för all inre skötsel av lägenheten, såsom målning av fönster, byte av filter i köksfläkten mm. Eventuella fel på avlopp skall anmälas till någon styrelsen, dock skall man själv åtgärda vanliga stopp i avloppet som kan beror på matrester i köket eller hår i duschavloppet.

Föreningen ansvarar för skötsel av centralvärme, vattenstammar och husets fasad.

Ombyggnader, renovering etc

Renovering

Vill man renovera så skall styrelsen informeras i god tid för godkännande. Styrelsen måste också kunna varsla andra bostadsrättsinnehavare som eventuellt berörs av renoveringen. Renoveringar som alstrar ljud skall undvikas kvällar och helger. Varje lägenhetsinnehavare är ansvarig för skräp forslas bort omedelbart och att allmänna utrymmen städas. Vårt fastighetsägaransvar innefattar att de som arbetar mot betalning i huset innehar F-skattesedel och arbetstillstånd.

Om man tänker göra renovering där vattenrör är inblandade är det lämpligt att stänga av huvudkranen innan vilket görs i Blå Hallen. Till pannrummet behövs en huvudnyckel som styrelsen tillhandahåller. Meddela de övriga i huset några dagar i förväg innan vattenavstängning.

Vid renovering av kök och badrum skall stamgenomföring kontrolleras. Vid renovering av badrum vill styrelsen dessutom se ett besiktningsprotokoll av godkänd besiktningsman. Notera att det sedan stamrenoveringen på 80-talet finns ett konstruktionsfel som ökar risken för vattenskada i badrummen. Om du renoverar ditt badrum kan och bör detta åtgärdas. Kontakta styrelsen för mer information.

Ritningar över huset och respektive lägenhet kan man få via Stadsbyggnadskontoret.

Fastighetsbeteckningen för vårt hus är Timmermannen 31. Organisationsnumret för föreningen är: 716417-9165. Uppgifterna behövs för att ansöka om ROT-bidrag.

Ventilationen

Vi har på senare tid utfört ett stort arbete med att förbättra ventilationen i huset. Som en del av detta arbete har samtliga s.k. tryckande fläktar tagits bort i lägenheterna och ventilationen styrs nu helt centralt. Ventilationen är injusterad för att vara så bra som möjligt i hela huset och skulle nya tryckande fläktar monteras så går detta arbete om intet. *Det är inte tillåtet att montera in tryckande fläktar i din lägenhet, varken i kök eller badrum. **Det är också mycket viktigt att du inte på något sätt justerar eller ändrar inställningen på ventilerna eftersom vi då kan behöva göra ännu en intrimning av systemet.***

Detta har skett gemensamt i huset under de senaste åren

2000 Taket målades om

2001 Stamrensning

2002 Fasadrenovering

2005 Ny tvättutrustning, nya fläktar till ventilationen

2009 Takarbete

2009-11 Ventilationsarbeten

2011 Ombyggnad av soprum, utbyte av värmeväxlare för fjärrvärme

2012 Inspektion och byte av yttertak, åtgärd av spricka i ytterfasad med efterföljande vattenskada

2013 Vattenskada i lägenhet med efterföljande skada på hyreslokal har åtgärdats

2016 Balkonger mot gården byggdes för de lägenheter där intresse fanns

2017 Renovering av trapphuset

2017 Installering av fibernät via IP-Only

2019 Stamrensning

Allmänt

Tystnad

I huset vill vi gärna att vi försöker ha tyst mellan 23.00-07.00 av respekt för andra som bor i huset.

Sammankomster

För att hålla kontakten mellan gamla och nya medlemmar arrangerar föreningen ibland gemensamma fester, t ex sommarfest på gården eller höstfest. Vi har även fika i samband med städdagarna två gånger om året.

Månadsavgift

Inbetalningen av månadsavgiften sker i förskott till föreningens bankgiro och skall vara föreningen tillhanda *senast den sista i månaden före*. Föreningen förbehåller sig rätten att belägga försenad avgift med förseningsavgift och dröjsmålsränta enligt gällande räntelag.

Inbetalning sker till Timmermannen 31 BRF, Bankgironummer: 833-2801. När du betalar behöver du bara ange avinummer som du hittar på varje månadsavi. Man skall alltså *inte* ange lägenhetsnummer eller annan information utan bara använda avinumret.

Uppdaterad: 2020-02-23

Månadsavierna skickas ut via e-post. Vänligen se till att meddela kassören eller sekreteraren din e-post så att du kan få din månadsavi utskickad.

Försäkring

Till lägenheten skall man ha en hemförsäkring samt ett särskilt bostadsrättstillägg som täcker både skador på lösöre (t ex möbler och kapitalvaror) och fasta inventarier (t ex vitvaror, sanitetsporslin och köksinredning). Föreningens fastighetsförsäkring och en vanlig hemförsäkring täcker inte detta.

Tänk på att inte förvara något stödbegärligt på vinden, då det är lätt att bryta sig in där. Varje försäkringsbolag har lite olika regler, kontrollera reglerna för t ex lås på vindsförrådet med ditt försäkringsbolag.

Hemsida

Föreningen har en hemsida där man kan hitta ytterligare information.

Inloggningsuppgifter dit kan du få av någon i styrelsen eller en annan medlem då alla har samma uppgifter.
<http://timmermannen31.bostadsratterna.se>

Årsredovisning

Behöver man en årsredovisning så kan den hämtas på föreningens hemsida, se uppgifter ovan.

Andrahandsuthyrning

Ingen andrahandsuthyrning får förekomma utan tillstånd. Styrelsen intar en restriktiv hållning till andrahandsuthyrning. Skäl som kan godtas för uthyrning under kortare period är arbete eller studier på annan ort. Mer information och blanketter för andrahandsuthyrning hittar du på hemsidan:

<http://timmermannen31.bostadsratterna.se/om-foreningen/andrahandsuthyrning>

Nycklar

Huset har en portkod som byts med jämna mellanrum. Kontakta styrelsen för att få koden.

Huvudnyckel går till pannrum etc. kan vara bra att ha vid renovering och nyckel till Blå Hallen har vissa styrelsemedlemmar. Se anslag i gången till tvättstugan.

Namnskyltar

Du ansvarar själv för att byta namn på din ytterdörr då du flyttar in. Bokstäver finns att köpa på järnaffärer, exempelvis Wirströms Järn & Färg på Folkungagatan. Styrelsen ser till att namn kommer upp i entrén.

Rökning

Är så klart inte tillåtet inne i porten och trapphuset. Tänk även på att om man röker under spisfläkten så riskerar detta att sprida sig till de andra lägenheterna i samma ventilationsstam. Det kan även vara så att rök sprider sig till intilliggande lägenheter genom springor under och över väggen. Detta bör lösas genom att grannarna kommer överens om att täta dessa springor.

Rökning på vädringsbalkonger undanbedes men sker detta ändå ska fimpar tas bort samt dörren hållas stängd då det annars luktar mycket rök i trapphuset.

Balkonger

Allmänna balkongregler

- Balkonglådor ska hänga på insidan av balkongen.
- Ordningsregler för när det ska vara tyst etc. ska följa övriga stadgar.
- Balkonginnehavaren har ansvar för den löpande skötseln av balkongen. Detta innefattar snöskottning och renhållning av balkongen.
 - Balkongen får inte saltas utan sandas. Syror får heller inte användas.
 - Balkongen ska hållas fri från snö.
 - Mattor som binder fukt eller vatten rekommenderas ej.
 - Vid rengöring av balkongplatta och räcke; använd varmt vatten och eventuellt ett mildt rengöringsmedel.
 - Slipande material som stålull eller Scotch Brite får ej användas på målade eller lackade ytor.
 - Balkongtröskeln ska oljas en gång per år med ädelträolja.
- För större arbeten har föreningen ansvaret.
- Om balkonginnehavaren vill sätta upp saker på eller vid balkongen eller göra större förändringar, måste detta godkännas av styrelsen. Vid ingrepp i balkongen upphör garantin att gälla.
- Rökning på balkongerna bör undvikas och göras med hänsyn till andra grannar.
- Grillning bör inte göras på balkongen utan för att grilla hänvisas till gården.

Regler för lägenheter med kungsbalkong

- Kontrollera och rengör takytorna minst två gånger per år, lämpligen vår och höst. Det är mycket viktigt att takytor, rännalar/vattengångar, takbrunnar och ev. hängrännor hålls rena från löv och skräp så att takets avvattning fungerar. Löv och annat skräp får inte sopas ner i takbrunnarna/avvattningssystemet.
- Vid rengöring och underhåll, använd alltid produkter som inte skadar tätskiktet och är avsedda för ändamålet.
- Se till att några gånger per år kontrollera takbrunnar/avvattningssystem, tätskiktets anslutningar och plåtdetaljer.
- Vid snöskottning, se till att inte nudda/skada tätskiktet.

Om någonting händer

Hissen

Hissgruppen sköter underhåll och årliga kontroller av hissen. Det är även till dem vi ringer om hissen står stilla. Om det står någon i hissen begär vi omedelbar uttryckning, annars beställer vi så att de tar hand om det på den kommande vardagen för att minska våra kostnader. Tänk på att inte lasta hissen med för mycket och att vara försiktiga när hissen används vid flytt.

Ibland kan den stanna för att den inre grinden av någon anledning åkt upp – försök då att öppna grinden genom hissdörren och smälla igen den hårt (funkar med tex en galge). Tryck sedan på hissknappen.

Om hissen står still, kontakta någon i styrelsen så kontaktas Hissgruppen.

Vattenläcka

Vi hänvisar till jourhavande rörmokare eller i värsta fall till brandkåren – tänk på att vatten sprider sig fort...

Om de nu av någon anledning skulle ske en vattenläcka försök då att stänga av huvudvattnet så fort som möjligt. Man stänger av huvudvattnet i Blå Hallen.

Om man haft en vattenläcka i lägenheten skall alltid styrelsen informeras om vad som har hänt. Ofta berörs mer än en lägenhet och för att få ut för vattenskadorna på försäkringen kräver bolagen att man hittar en orsak till vattenskadan. Det räcker alltså inte med att man konstaterar en skada, men behöver även hitta orsaken till den.

Uppdaterad: 2020-02-23

Jourhavande rörmokare: t ex Jouraktören, 08-410 256 10 (www.jouraktoren.se)
Brandkåren: 112 eller Katarina Brandstation 08-454 87 00

Vi hoppas att ni är nöjda med att bo på Bondegatan 7. Om ni har frågor är ni välkomna att kontakta någon i styrelsen, eller meddela oss om ni är intresserade av att vara med i styrelsen kommande år.

Hälsningar från Styrelsen i Brf Timmermannen 31