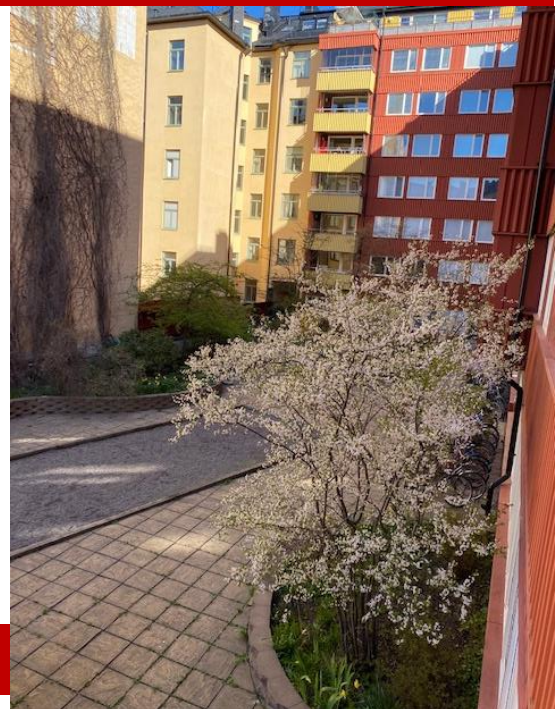




Information till boende i BRF Ingenjören 4



2024

Innehåll

INLEDNING.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Husets faciliteter i korthet.....	3
Styrelse och årsavgift.....	3
FÖRVALTNING	3
INSPEKTIONER	3
FEL OCH FELANMÄLAN.....	4
AKUTA ÄRENDEN.....	4
HISSAR	4
SÄKERHET	4
Polis	4
Larm.....	4
Brandvarnare.....	5
Brandsläckare	5
Brandfiltar.....	5
Om det börjar brinna.....	5
Nycklar och passagebrickor.....	5
Portkod, tagg och porttelefon.....	5
Säkerhet vid in- och utpassering	6
LÄGENHETEN	6
Använd porttelefonen på rätt sätt	6
När du reser bort.....	7
Ytterdörren.....	7
Balkongen.....	7
Innehav och användning av lägenhet.....	7
Namnskyltar	7
Läckor	7
Stopp i avlopp.....	7
Ombyggnad av lägenhet.....	8
Väggar.....	8
Borrning och andra störande ljud	8
Badrum och kök.....	8
Vattenavstängning.....	8
Fläktar och ventilation.....	8
Kalla element.....	9
El	10

Säkringar.....	10
Värme	10
TV och Internet.....	10
Andrahandsuthyrning.....	11
GARAGET	11
Garageplats.....	11
In- och utfart.....	11
Garageöppnare.....	11
Däckställ	12
TVÄTTSTUGAN.....	12
Bokning.....	12
Städning.....	12
INNERGÅRDEN.....	12
Odlingslotter	13
Grillen	13
Boulebanan.....	13
GÄSTLÄGENHETEN	13
FRITIDSLOKALEN.....	14
HOBBYRUMMET	14
BASTUN	14
CYKLAR OCH BARNVAGNAR	15
FÖRRÅDSUTRYMMEN, VINDAR OCH KÄLLARE.....	15
SOPOR OCH KÄLLSORTERING	15
Sopnedkast för matavfall och brännbara hushållssopor.....	15
Källsortering	16
Grovsopor och övrigt avfall	16
Återbruk.....	16
RENHÅLLNING OCH STÄDNING	16
Städning i allmänna utrymmen	16
Städdag/Föreningsdag.....	16
Skadedjur.....	16
Duvor och skator	16
TRIVSEL.....	16
Rökning.....	16
Fester.....	17

VÄLKOMMEN

Välkommen till BRF Ingenjören 4! Huset byggdes 1971-73 med Kasper Höglund som totalentreprenör. Fastigheten ligger i korsningen Blekingegatan/Grindsgatan och inhyser 102 lägenheter med en sammanlagd yta på 5 956 kvadratmeter. På gatuplan finns tre kommersiella lokaler, bland annat Coop. Dessa innehavare är inte medlemmar i föreningen utan hyresgäster.

Under huset finns ett garage vars platser i första hand hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

På vår tomt nr 4 i kvarteret Ingenjören hade Guldsmedsbolaget tidigare en fabrik. Området söder om järnvägen och väster om Götgatan hör till de yngre delarna av Södermalm och stadsplanerades först på 1800-talet. Blekingegatan (tidigare Sahlbergsgränden) fick sitt namn 1885 samtidigt som de södra landskapen gav namn åt Ölandsgatan, Skånegatan, Hallandsgatan m.fl.

Flera gator, bl. a. nuvarande Götgatan, har fått heta Grindsgatan. Bellman använde stavningen Grim i Fredmans epistel nr. 53: "Långt bort, Gutår bort vid Grimshage Ligger krogen Rosenlund ... "

Adressen är Blekingegatan 16 respektive Grindsgatan 52, 118 57 Stockholm.

Husets faciliteter i korthet

Som medlem har du tillgång till källar- eller vindsutrymme, tvättstuga, fritidslokal och gästlägenhet, hobbyrum, återbruksrum, bastu och plats för biltvätt. Barnvagnsrum finns innanför respektive entré. Källsortering finns i gatuplan, mat- och hushållssopor slängs i sopnedkast på varje våning. På gården finns boulebana och grill med utemöbel samt ett antal odlingslotter.

Läs mer om hur du kan nyttja utrymmena och vilka regler som gäller i denna skrift.

Styrelse och årsavgift

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre suppleanter som väljs på den årliga föreningsstämman som hålls mellan 1 mars och 30 juni. Styrelserummet finns i källaren.

Årsavgiften fastställs av styrelsen. I avgiften ingår värme, varmvatten och renhållning. Den beräknas utifrån förbrukning per lägenhet. Årsavgiften betalas månatligen i förskott senaste vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

FÖRVALTNING

Den praktiska ekonomiska förvaltningen sköts av "Hem och Fastighet" i samarbete med styrelsen.

För dagliga ärenden ansvarar fastighetsskötare Lars Horn, tel 076-306 79 30 (kontorstid).

För den tekniska förvaltningen anlitas en extern byggnadsteknisk firma som rådgivare vid förhandlingar och samarbete med olika entreprenörer. Vår externa tekniska förvaltare är Delagott.

INSPEKTIONER

Alla utrymmen och installationer i huset genomgår återkommande inspektioner av ansvarig förvaltare tillsammans med representanter från styrelsen.

Inspektionen avser att:

- Gå igenom reparationsbehov och därmed utgöra underlag för underhållsplanen och reparationsbudgeten.

- Se om säkerheten i huset följs och om den är tillräcklig.

Vid behov kan även lägenheter behöva inspekteras. Enligt lagen för bostadsrätter måste lägenhetsinnehavaren ge tillgång till lägenheten för inspektion.

FEL OCH FELANMÄLAN

Siemens ansvarar för värme, kyla och ventilation. Vid akuta fel och felanmälan, kontakta Siemens kundservice: Tel 0200-11 66 21 eller kundservice.se@siemens.com. Vår personliga tekniker: Niklas Norrback, niklas.norrback@siemens.com, tel 070-871 99 43. För övriga frågor, kontakta Matilda Stendahl, matilda.stendahl@siemens.com, tel 070-871 91 32.

Delagott Fastighetsservice ansvarar för den dagliga servicen i huset. I denna service ingår även att åtgärda småskador såsom läckande kranar, rinnande toaletter m.m. De utför även andra reparationer som du själv får betala. Hör dig för innan arbetet utförs om det kommer att debiteras eller inte, samt hur mycket. Du når Delagott fastighetsservice på tel 08 - 55 11 05 00 (dygnet runt).

Vid fel eller skada i din lägenhet som gäller det du själv svarar för, får du åtgärda felet och i förekommande fall anlita fackman. Det kan gälla spis, kylskåp, fläktar, säkerhetsproppar, tapeter etc. Om du ser något fel eller onormalt i husets gemensamma utrymmen eller tecken på att obehöriga tagit sig in hör du av dig till fastighetsskötare eller styrelse.

AKUTA ÄRENDEN

Rapportera omgående till Delagott, tel 08 - 55 11 05 00 (dygnet runt), vid behov av akut reparation för att förhindra allvarlig skada, t.ex. läckage, översvämning, brusten vattenledning eller andra problem som gäller vatten eller avlopp, värmeelement etc. Det är särskilt viktigt för att förebygga vattenskada. Iaktta också tecken på vattenskada (t.ex. missfärgning av tak eller golv, bucklor på linoleummattor osv.) och rapportera detta omgående.

HISSAR

Om du uppmärksammat något fel med hissarna, kontakta fastighetsskötaren. Fastnar du i hissen finns det en larmtelefon direkt till hissbolaget i hissen. Vid felanmälan, ring 020-41 80 00.

SÄKERHET

Polis

Närmaste polisstation finns på Torkel Knutssonsgatan 20 (snett emot T-banestationen vid Mariatorget). Telefonnumret till polisen vid ej akuta ärenden är 114 14.

Larm

Akut behov av hjälp fås via SOS alarm tel 112.

Om du känner röklukt eller annan obehaglig eller stickande lukt, bör du försöka lokalisera var den kommer ifrån.

- **Om det brinner: ring Brandkåren på tel 112**

- Kontakta styrelsen om det inte brinner

Om du ser en vattenläcka eller vatten där det inte skall finnas, bör du försöka lokalisera var den kommer ifrån. Kontakta styrelsen.

Brandvarnare

Varje lägenhet måste vara utrustad med minst en fungerande brandvarnare enligt lag, som placeras högt uppe vid taket. Testa funktionen flera gånger per år.

Brandsläckare

Varje lägenhet bör vara utrustad med minst en fungerande brandsläckare. Det finns även brandsläckare på varje våningsplan och i garaget.

Brandfiltar

Varje lägenhet har tilldelats en brandfilt, som används vid släckning av små bränder samt för att släcka eld i stekpannor och grytor. Om lägenheten saknar brandfilt – kontakta fastighetsförvaltaren.

Om det börjar brinna

I en stressig situation kan det vara bra att hålla sig till ledorden rädda, varna, larma, släck:

- **Rädda** först dem som är i livsfara, utan att utsätta dig själv för fara. Tänk på att den giftiga röken stiger uppåt.
- **Varna** alla som hotas av branden så att de också kan sätta sig i säkerhet.
- **Larma** räddningstjänsten genom att ringa 112. Möt upp räddningstjänsten när de kommer.
- **Släck** branden om du bedömer att du klarar det. Stäng in branden.

Om det brinner i din egen lägenhet ska alla ta sig ut. Stäng ytterdörren så hindrar du branden från att spridas och giftig rök från att välla ut.

Om det brinner i någon grannes lägenhet och det finns rök i trapphuset ska du stanna i din lägenhet. Där är du säker i upp till en timme. Gå absolut inte ut i trapphuset! Det kan räcka med några andetag av brandrök för att du ska bli medvetslös. Ring 112 och larma räddningstjänsten. Ställ dig vid ett fönster eller balkong så kan räddningstjänstens personal se dig. (Källa: Räddningstjänsten)

Nycklar och passagebrickor

Bostadsrättsföreningen ansvarar för nycklar, garageöppnare och passagebrickor som ger tillträde till gemensamma utrymmen, dvs. ytterdörrar, vindsförråd, bastu, cykelrum och garage. Nycklar och passagebrickor till allmänna utrymmen tillhandahålls av fastighetsskötaren. För vissa nycklar och passagebrickor erläggs depositionsavgift.

Alla passagebrickor och nycklar till alla utrymmen, förutom garage och cykelrum, kan överlåtas till ny lägenhetsinnehavare. Om du övertar passagebrickor och nycklar från föregående lägenhetsinnehavare anmäler du det till fastighetsskötaren.

Portkod, tagg och porttelefon

Föreningen har en entré på Blekingegatan 16 och en på Grindsgatan 52. Det är dubbla entrédörrar på båda ställena. Den första entrédörren öppnas med portkod, den andra med tagg/bricka.

Det finns en allmän portkod och en personlig som du får av fastighetsskötaren, Lars Horn. Den allmänna fungerar dagtid fram till kl 22 och kan lämnas ut till besökare. Den personliga portkoden är till för öppning av entré efter kl 22 och nattetid. Den ska inte lämnas ut.

Efter kl 22 används taggen/brickan först, slå sedan din personliga portkod för att komma in genom första dörren, andra dörren öppnas med tagg/bricka likt dagtid. (Den personliga koden fungerar även dagtid.) Externa gäster slår den allmänna koden vid första entrén och trycker på knappen med ditt namn på tavlan på väggen i utrymmet mellan entrédörrarna. Då ringer det i din porttelefon i hallen och du lyfter på luren och trycker på knappen med en låssymbol. Då öppnas andra entrédörren för din besökare.

Det finns en ytterligare dörr på Blekingegatan som leder till pappersåtervinningen, soprummet, trappan upp i huset och gården. Där kommer du in genom att använda tagg + personlig kod.

Från gården kommer du in med tagg. Tagg behövs också när du ska in i garaget via hissen (källarplan).

Säkerhet vid in- och utpassering

För att förhindra att obehöriga kommer in finns några enkla regler:

- Släpp inte in personer i fastigheten som du inte känner igen.
- Fråga okända personer som försöker komma in genom entrédörrar vem de skall besöka. Släpp inte in dem utan att veta att den besökta personen är inne.
- Se till att entré- och garageportar stängts utan att någon smitit in. Detta gäller både vid in- och utfart/utgång.
- Se till att ytterdörrar och garageport stängs och går i lås efter dig.
- Anmäl omedelbart till fastighetsskötaren eller styrelsen om du upptäcker några fel på dörrar, lås eller ser något som verkar trasigt.
- Om du tillfälligtvis måste ställa upp en entrédörr, se till att inga obehöriga smiter in.
- Förvara aldrig garagenyckel eller garageöppnare i bilen.
- Hör av dig till styrelsen om du haft inbrott eller sett att inbrott har begåtts, t.ex. genom sönderslagna glasrutor, öppna vinds- och förrådsdörrar, öppna lägenhetsdörrar, uppbrutna dörrar, oreda i garage etc.
- Anmäl omedelbart förlust av nyckel eller passagebricka till fastighetsskötaren.

Bästa skydd är grannsamverkan. Lär känna dina grannar och hur de ser ut.

LÄGENHETEN

Varje lägenhetsinnehavare ansvarar för att lägenheten har säkra lås. Vid inflyttning får du nycklar till lägenheten av föregående lägenhetsinnehavare. Observera att det inom föreningen inte finns några andra lägenhetsnycklar än de som varje lägenhetsinnehavare själv ansvarar för.

Använd porttelefonen på rätt sätt

- Om ingen svarar trots att du har blivit "uppringd" skall du inte göra någonting eftersom urkoppling utan öppning sker efter ca 10 sekunder. Tryck inte på nyckelknappen i dessa fall. Förbindelsen kopplas ner automatiskt efter några sekunder.
- Om du inte känner igen den som har ringt via porttelefonen, gör som ovan och släpp inte in personen.

När du reser bort

- Tänk på att avbeställa eller eftersända tidningar och post (eller be en granne om hjälp).
- Lås fönster och balkongdörrar.

Ytterdörren

- Ha den alltid låst även när du vistas i lägenheten.
- Använd gärna 7- eller 9-tillhållarlås.
- Se till att dörren har säkerhetsprintar.
- Bättre skydd ges med säkerhetsdörr eller stålgrind.

Balkongen

- Ha den låst även om du vistas i lägenheten.
- Se till att låset för mellanväggar mellan altaner och balkonger är säkrat.
- Tänk på att du är ansvarig för snö- och isröjning på din egen balkong.

Inglasning av balkonger får enbart göras på balkonger mot gården och bekostas av den enskilde medlemmen. Bygglov eller bygganmälan krävs. Kontakta styrelsen inför planerad inglasning. Inglasning av balkonger mot gatan får inte göras.

Man får inte grilla med kol på balkongen, elgrill går bra. Kolgrill finns på innergården.

Innehav och användning av lägenhet

En lägenhet i vår bostadsrättsförening ska användas som bostad. Medlemskap nekas den som inte har för avsikt att permanent bo i lägenheten.

Namnskyltar

Fastighetsskötaren ansvarar för att korrekta namn anges i port och på brevinkast. På brevinkastet anges medlemmens (bostadsrättshavarens) namn.

Namn på andrahandshyresgäst eller inneboende på brevinkastet ansvarar du själv för. På namntavlan i porten anges medlemmens namn och om så önskas, ett namn på sammanboende eller inneboende.

Läckor

För att förekomma skador av allvarlig natur, bör varje lägenhetsinnehavare vara observant på läckor från rör vid eller på radiatorer, vattenledningar och stopp i avlopp.

Om du ser en läcka så se under kapitlet om Felanmälan.

Den vanligaste vattenskadnan beror på läckande diskmaskiner, tvättmaskiner och kyl/frys. Reparation av alla skador som förorsakas av sådana läckor bekostas av ansvarig lägenhetsinnehavare. För att förhindra sådana vattenskadnor skall våtrumsunderlägg, dvs. uppsamlare av vatten, användas under kylskåp, frys, diskmaskin och tvättmaskin.

Stopp i avlopp

Det är absolut förbjudet att hälla fett, t.ex. fritureolja, i avlopp. Sådant fett stelnar och förorsakar allvarliga översvämningar som är kostsamma att åtgärda. Fasta föremål som inte är "vattenlösliga" skall naturligtvis inte kastas i toaletter eller avlopp.

Om du har stopp i avloppet, läckande kranar eller rinnande toaletter, följ instruktionerna under kapitlet Felanmälan.

Ombyggnad av lägenhet

Inför ombyggnad av lägenhet ska tillstånd först ges av styrelsen. Fastighetens ventilations- och avloppssystem är att betrakta som gemensam infrastruktur. Därför är det inte tillåtet att installera ny köksfläkt eller ändra VVS-förutsättningar utan styrelsens tillstånd. Detsamma gäller om du ska bygga om din lägenhet på något sätt. Anledningen är att försäkra att ingrepp på den bärande konstruktionen, rördragningar för vatten, värme och avlopp och ventilationen inte påverkar husets konstruktion, bärighet eller säkerhet.

Efter att styrelsen gett sitt godkännande kan renovering påbörjas. Inför renovering ska en lapp sättas i båda hissarna (Grindsgatan och Blekingegatan) med information om i vilken lägenhet renoveringen sker och hur länge arbetet beräknas pågå.

Samtliga åtgärder som görs ska vara fackmässigt utförda.

Alla omkostnader för ombyggnad, inklusive ansökningshandlingar, inspektioner och material bekostas av lägenhetsinnehavaren. För bortforsling av byggavfall ansvarar lägenhetsinnehavaren.

Väggar

Innan du gör hål i vägg eller ändrar väggplacering måste styrelsen kontaktas. Konstruktionen av huset är sådan att ytterväggarna inte är bärande. Taken hålls uppe endast av innerväggarna.

Hål i bärande väggar får endast göras efter noggrann hållfasthetsberäkning. På våning 1 och 2 får inga hål tas upp i bärande innerväggar.

Borrning och andra störande ljud

Vi bor i ett hus med många lägenheter och flera kommersiella lokaler. Många arbetar hemma eller vistas i huset dagtid. Det är viktigt att visa hänsyn i så hög utsträckning som möjligt och informera om planerade störande ljud i förväg. Gör detta genom lappar i hissarna samt meddela hyresgästerna både på Blekingegatan och Grindsgatan.

Borrning och annan störande verksamhet är tillåten måndag-fredag kl 09-19, lördag och dag innan helgdag kl 12-15. Söndagar och helgdagar är inga störande ljud tillåtna.

Badrum och kök

För badrum och kök gäller rigorösa standardregler avseende inkapsling och isolering av väggar och golv samt installation av tvättmaskin eller diskmaskin.

Om du avser att renovera ditt badrum eller kök, oavsett om du kaklar, våtrumstapetserar etc. ska du kontakta styrelsen så att vi kan se till att du följer gällande regler.

Vattenavstängning

Om du måste stänga av vattnet av någon anledning, kontakta fastighetsskötaren.

Fläktar och ventilation

Huset är utrustat med ett centralt frånluftssystem. Ventilerna för utsug finns i köket ovanför spisen och i badrummet/toaletten.

Luft till lägenheten kommer dels från korridorerna, dels från ventiler under fönster i varje lägenhet.

Ventilationssystemet i huset trimmas in för hela huset och är extremt känsligt för störningar.

Du får därför inte:

- Bygga för ditt ventilationssystem i badrummet eller köket, så att luft inte kan sugas ut.
- Installera eller använda en fläkt av en felaktig typ. Enbart kolfilterfläktar får användas. Tryckfläktar, dvs. fläktar som trycker in luft i ventilationssystemet får absolut inte installeras eller användas i huset eftersom de stör balansen i ventilationssystemet allvarligt.
- Hindra luftinflödet från ventiler vid fönstren.

Kalla element

Kalla element kan ha flera orsaker. Du kan själv börja med att hitta och åtgärda vissa orsaker.

Gör så här om dina element är kalla:

- Känn efter om rören som går in i elementet till reglaget är kalla eller varma.
- Om rören till ett eller alla element är kalla är värmesystemet helt eller delvis ur funktion. Kontakta fastighetsskötaren.
- Om rören är varma, pröva först med att öppna reglagerattarna mer och se om elementet blir varmt.

Om elementen ändå inte blir varma kan det bero på:

- Termostaten på elementet har stängt av tillförseln av varmvatten.
- Om du tycker att det är för kallt, kontakta fastighetsskötaren.
- Fel på reglageratten. Du kan försöka göra följande:
 - Öppna termostaten eller reglaget helt, vänta ett tag och se om elementet blir varmt. Om elementet blir varmt är allt bra.
 - Skruva tillbaka termostaten eller reglageratten till ursprungligt läge.
 - Om denna åtgärd inte fungerar, kontakta fastighetsskötaren.
- "Luft i elementet" (skall egentligen inte förekomma, men gör det ändå). Elementet skall då luftas.

Du behöver:

- En luftningsnyckel (elementnyckel). De finns exempelvis i järnhandeln.
- En trasa och ett uppsamlingskärl, helst av böjlig plast (kopp, mugg etc.)

Hur du luftar:

Överst på elementets gavel finns en liten ventil (ser ut som en mutter). Inne i den finns en skruv med fyrkantigt huvud. Luftningsnyckeln används för att öppna skruven.

- Lägg trasan på golvet under elementet vid ventilsidan.
- Håll en kopp under ventilen för att samla upp vatten som kommer ut.
- Skruva försiktigt ut den lilla skruven några varv med luftningsnyckeln, men inte så att den lossnar.
- Om det är luft i elementet, kommer den ut först med ett väsande läte. Sedan kommer vatten.
- Låt skruven vara öppen till dess att det bara kommer vatten.
- Skruva sedan åt skruven.
- Se till att det inte droppar från kranen efteråt.

El

Elförsörjningen i alla gemensamma utrymmen betalas av föreningen. Föreningen har ett (grönt) elavtal så enskild medlem behöver inte teckna eget avtal. Förbrukningen i varje lägenhet registreras och debiteras lägenhetsinnehavaren.

Tips på minskad elförbrukning:

- Sänk inomhustemperaturen.
- Duscha effektivt.
- Stäng av golvvärmen.
- Ha energisåla vitvaror och hushållsmaskiner.
- Frosta av frysen och dammsug den på baksidan.
- Byt till LED-lampor.
- Fyll disk- och tvättmaskin.
- Använd vattenkokare istället för att koka vatten på spisen.
- Åtgärda droppande kranar.
- Släck lampor i de rum du inte vistas i.
- Stäng av TV och datorer. De drar el även när de står på stand-by.
- Slå av värmen i bastun efter dig.
- Slå av belysningen på vinden när du lämnar den.

Säkringar

En säkring i ditt proppskåp kan ha gått om enbart vissa eldrivna apparater upphör att fungera. Det är lätt att byta själv och proppar finns exempelvis att köpa på Coop i huset.

Om all elektricitet i lägenheten slutar fungera har en huvudsäkring i korridorsskåpet sannolikt gått. Notera vilken som var den sista elektriska apparaten du satte på och kontakta fastighetsskötaren eller styrelsen.

Ring inte jourhjälp förrän fastighetsskötaren eller styrelsen har kontaktats!

Värme

2012 installerades bergvärme i huset. Vid köldpåslag slår en elpatron på och täcker upp. För felanmälan eller tekniska frågor rörande styrning, reglering och övervakning av värme, kyla och ventilation ansvarar Siemens. För mer information, se anslagstavlan i entrén.

TV och Internet

INTERNET

a) Ownit

Samtliga lägenheter har ethernetuttag anslutna till fastighetens egna fiberlannät via Ownit. För information om aktuella priser och beställning: <https://www.ownit.se/privat-bredband>

Ownit erbjuder även möjlighet att komplettera bredbandsabonnemanget med bredbands-TV via Viasat eller Canal Digital: <https://www.ownit.se/privat-bredbands-tv>

b) Tele2

Fastigheten är också ett s.k. Tele2-hus (tidigare ComHem-hus) vilket innebär att möjlighet finns att använda Tele2 som internetleverantör (för den med tidigare ComHem-abonnemang eller för den som inte vill ansluta sig via Ownit). Även Tele2 går att använda som leverantör av TV-kanaler.

För aktuella priser och beställning: <https://www.tele2.se/bredband>

Andrahandsuthyrning

För att låna ut eller hyra ut i andra hand måste du ha styrelsens samtycke och ansökan ska vara skriftlig. Läs mer i Policy för andrahandsuthyrning på hemsidan.

GARAGET

Garageplats

Det finns drygt 40 bilplatser och 3 MC-platser i garaget, där varje plats är numrerad. Plats fördelas i turordning av styrelsen, i dialog med hyresgästerna och utifrån hur de 18 laddstationerna är placerade. P-platserna är i första hand till för medlemmar som bor permanent i fastigheten.

Vill du hyra garageplats anmäler du detta till styrelsen eller fastighetsskötaren. I allmänhet är det en kö till garageplatser. Lägenhetsinnehavare och hyresgäster av kommersiella lokaler har prioritet. För garageplats tecknas ett separat avtal som inte är knutet till lägenheten. Vid avflyttning betraktas garageplats som uppsagd och garageplatsen övergår inte till ny lägenhetsinnehavare.

Avgift för garageplats bestäms av styrelsen.

In- och utfart

För att öppna garagedörren används passagebrickor eller fjärröppnare som utkvitteras hos fastighetsskötaren.

- För att förhindra att obehöriga personer kommer in i garaget bör du stanna så att du ser att porten stängs ordentligt innan du parkerar eller kör iväg.
- För att förhindra att porten stängs för tidigt finns det en fotocell på insidan av dörren.

Garageöppnare

Garageöppnare finns att utkvittera hos fastighetsskötaren.

- Elektroniska fjärröppnare har en depositionsavgift på 500 kr per öppnare.
- Nyckeln till lilla dörren i garageporten har en depositionsavgift på 200 kr.
- Vid avflyttning eller när garageplats inte längre används, lämnas nycklar och garageöppnare tillbaka, varvid depositionsavgiften återbetalas.

Några förhållningsregler:

- Om du lånar ut din garageplats tillfälligt till lägenhetsinnehavare eller hyresgäst, är det en sak mellan er. Sker det under en längre tid eller återkommande skall du meddela styrelsen eller fastighetsskötaren att detta sker.
- Att ställa bilen på någon annans plats är inte tillåtet.
- De flesta platserna är avsedda för en bil. Om du även vill utnyttja den för MC, cykel etc. måste detta ske på ett sådant sätt att det inte förorsakar besvär för andra.
- Bensinpåfyllning får inte förekomma i garaget.

Några säkerhetsregler gällande garaget:

- Pulverbrandsläckare finns vid utgången vid Grindsgatan och Blekingegatan.
- Rökning är förbjuden i garaget.
- Förvara aldrig garagenyckel eller garageöppnare i bilen.
- Tänk på att allt löst i bilen är åtråvärt för tjuvar.
- Stanna vid in- och utfart för att kontrollera att obehöriga inte smiter in.
- Förvara inte brännbart material utanför bilen.

Däckställ

Däckställ med lås finns i separat rum i källaren. Plats tilldelas av fastighetsskötaren.

TVÄTTSTUGAN

I tvättstugan finns fyra tvättmaskiner varav en extra stor, två torkskåp, två torktumlare och en mangel.

Bokning

Tvättstugan bokas på bokningstavlan utanför ingången till tvättstugan där det finns en låscylinder för varje lägenhet. Bokningen innebär att tvättmaskinerna disponeras mellan de klockslag som anges på bokningstavlan.

- Torkutrustning får användas under en halvtimme efter den bokade tiden.
- Tvättmaskinerna kan användas före bokningsperiodens början om de är lediga.
- Om tvättstugan inte tas i anspråk inom en halvtimme från bokningstidens början så är bokningsperioden förbrukad och kan användas av andra.

Städning

Alla som använder tvättstugan ska städa efter sig. Städutrustning ska finnas tillgänglig i tvättstugan.

- Tvättmaskinerna ska torkas av, torka även ur tvättmedelsfacken.
- Filter ska borstas ur på torktumlarna.
- Torkskåp ska sopas/torkas ur.
- Mangelduk ska vara slät och utrullad för torkning.
- Golvet kan sopas/torkas.

Det är inte tillåtet att:

- Färga i maskinerna.
- Tvätta skor i maskinerna.
- Tvätta bygel-BH med kvarvarande bygel utan tvättpåse.

INNERGÅRDEN

Innergården är anlagd av en före detta medlem och trädgårdsarkitekt. Den blommar och grönskar året om och är en gemensam plats som får nyttjas av alla medlemmar och hyresgäster, självklart med visad hänsyn till alla boende. Inga störande ljud på gården efter kl 22.00.

På gården finns utegrill, trädgårdsmöbel och en boulebana samt ett antal odlingslotter som förvaltas av trädgårdsgruppen (läs mer nedan). Vill du boka grillen och uteplatsen några timmar, fyll i lappen på gårdsdörren mot Blekingegatan.

Alla ansvarar för att gården används på ett bra sätt och att den är ren och snygg.

- Ta med alla sopor efter fester och måltider.
- Gör rent i grillen efter dig.
- Rasta inte hundar eller katter på gården.
- Tänk på dina grannar och försök att inte störa på obekväma tider.

Odlingslotter

Föreningen har ett antal odlingslotter som förmedlas via ett kösystem. Om du vill ha odlingslott på gården, prata med någon i trädgårdsgruppen eller fastighetsskötaren. Det är gratis att förvalta en odlingslott men visst ansvar, regler och förpliktelser medföljer. Dessa finns formulerade i särskild policy och i avtalen som tecknas på ett år i taget. Kontakta trädgårdsgruppen eller fastighetsskötaren för mer information.

Grillen

Grillen får användas av medlemmar och kommersiella hyresgäster. Bokningslista finns på dörren till gården från Blekingegatan. Medlemmar ansvarar för att ta med sig det som behövs för grillning och för att grillen rengörs efter användning. Sopor medtages och kastas/sorteras i sopnedkast och källsorteringsrum.

Boulebanan

Boulebanan får användas av medlemmar och hyresgäster och behöver inte bokas i förväg. Bouleklot medtas av spelande.

GÄSTLÄGENHETEN

I källarplanet bredvid tvättstugan finns en gästlägenhet som kan användas av medlemmar och andrahandshyresgäster. I gästlägenheten finns bäddsoffa, bokhylla, TV och ett mindre rum med våningssäng och extrasäng, totalt fem bäddar. Bokas via fastighetsskötaren.

Till gästlägenheten hör ett fullutrustat kök, toalett och dusch. Lakan och handdukar finns inte.

Före användning swishas hyresavgiften samt en depositionsavgift på 1000 kr till föreningen. Depositionsavgiften återfås efter kontroll av lokalen efter uthyrningsperioden.

Hyra:

1-3 nätter 400 kr/natt

4-7 nätter 300 kr/natt

>8 nätter 250 kr/natt

Regler vid användning av gästlägenheten:

- Lägenheten lämnas städad (dammsug, våttorka, rengör kök och wc). Allt material finns i städsåp.
- Diska och lägg tillbaka allt på sin plats i köket.
- Töm kylskåpet, lämna det påslaget. (Fastighetsskötaren stänger av vid behov.)
- För reparation eller ersättning av skadade/försvunna föremål svarar den som bokat gästlägenheten.

FRITIDSLOKALEN

I anslutning till gästlägenheten finns en fritidslokal som kan användas av medlemmar och andrahandshyresgäster. I de fall öppna aktiviteter ordnas som kommer alla i föreningen till del (tex yoga, föreläsningar, mindre konserter) är lånet av lokalen kostnadsfri. Initiativtagaren ansvarar då för att lokalen lämnas i samma (städad) skick som innan.

Lokalen går även att hyra av för slutna sällskap, för fester och andra sammankomster. Bokning sker hos fastighetsskötaren.

Hyra:

För event under dagtid, kl 9-18: 500 kr

För event under kvällstid, kl 18-23: 1000 kr

I hyran ingår tillgång till gästlägenheten med fullutrustat kök och wc. Porslin, glas, bord och stolar finns för ca 50 personer.

En deposition på 1000 kr lämnas före tillträde till lokalen. Depositionen återfås när lokalen är städad och inget är skadat eller försvunnet. Om brister/skador överstiger depositionen ska detta betalas kontant till fastighetsskötaren eller faktureras av föreningen. I övrigt gäller samma regler gällande ordning och städning som vid organiserade sammankomster.

Depositionsavgift och hyra swishas till BRF Ingenjören 4, swishnr 123 085 99 59, efter överenskommelse med fastighetsskötare. Lokalen disponeras bokad dag samt dagen efter till kl 15.

Den som hyr lokalen ansvarar för att:

- Inga gäster rör sig fritt i garaget/fastigheten
- In- och utsläpp av gäster sker kontrollerat via dörrvakt
- Inga objudna besökare kommer in i/vistas i garage eller trapphus
- Rökning inte sker inomhus
- Rökning utomhus inte sker utanför entrén
- Askkopp ställs ut för ev rökare
- Ljudvolymen inte är på störande nivåer efter midnatt
- Städning. Städmaterial finns i städsåpet i gästlägenheten.

För reparation eller ersättning av skador svarar den som bokar lokalen.

HOBBYRUMMET

Innanför ena cykelrummet på källarplan finns ett hobbyrum för snickerier och målning. Nyckel behövs och kvitteras ut hos fastighetsskötaren. I hobbyrummet finns hyvelbänk, slipmaskin och stativ för bormaskin samt hyllor för tillfällig förvaring. Efter användning ska hobbyrummet städas.

BASTUN

Bastu finns högst upp på Grindsgatan och får användas av medlemmar. Bokning av bastu görs på bokningslistan utanför bastu, ett bokningsintervall omfattar en timme. Maximalt får två timmar bokas.

Några förhållningsregler:

- Respektera tiderna och lämna bastu i det skick du själv önskar finna den i.

- Bastun får bokas kl 07.00 – 22.00.
- Vid bokning anges läsligt namn och lägenhetsnummer.
- Om inte bokad tid påbörjas inom 15 minuter efter bokad tids början, äger annan medlem rätt att utnyttja bastun.
- Häng ut Upptaget-skylden när du befinner dig i bastun.
- Efter avslutat bastubad skall bastun städas. Stävan (träbaljan) skall vara vattenfylld och stå i duschrummet.
- När det är mer än två timmar till nästa bokning ska bastuaggregatet stängas av.
- Den som använder bastun till klockan 22 stänger självklart av bastuaggregatet.
- Ta in Upptaget-skylden när du lämnar bastun.

CYKLAR OCH BARNVAGNAR

Cykelparkering finns på innergården och i två cykelrum med lås i källaren. Nyckel kvitteras ut hos fastighetsskötaren. I entréerna finns rum för barnvagnar.

Varje år inventeras använda cykelplatser och efter anvisning av styrelsen ska varje cykel markeras med namn och lägenhetsnummer. Ej markerade cyklar forslas bort och efter tre månader går de till auktion eller försäljning.

Det finns begränsat med plats. Därför är det inte tillåtet med långtidsparkering för barnvagnar och cyklar. Endast barnvagnar och cyklar och som används (under säsong) får förvaras i huset. Vänligen parkera inte cyklar i garaget.

Av brandsäkerhetsskäl får inte cyklar, pulkor, barnvagnar eller andra föremål stå i korridorer, gångar, trapphus, i entréer eller på trottoaren.

FÖRRÅDSUTRYMMEN, VINDAR OCH KÄLLARE

Inga lösa föremål får finnas i gångarna av brandsäkerhetsskäl. Innerdörrar som förvaras i vindkorridorer flyttas till låst förråd på städdagar. Övriga föremål utanför förråden slängs vid städdagar.

Däck får inte förvaras på vinden pga. brandfaran. Däckställ finns i källaren. Kontakta fastighetsskötaren angående däckställ.

Värdesaker bör inte förvaras i förrådsutrymmen.

SOPOR OCH KÄLLSORTERING

Sopnedkast för matavfall och brännbara hushållssopor

På varje våningsplan finns ett sopnedkast med vridfunktion i luckan: matavfall till vänster, brännbart hushållsavfall till höger. Matavfall läggs i papperspåsar som levereras av Stockholm Vatten till alla hushåll.

Brännbart hushållsavfall förpackas väl i slutna påsar. Tänk på att inte slänga för stora och välpackade påsar, de kan lätt fastna i röret och förorsaka stopp som är kostsamma att åtgärda, samtidigt som de snabbt utgör ett sanitärt problem. För hämtning av matavfall ansvarar Stockholm Vatten genom den renhållningsentreprenör som stadsdelsnämnden anlitar.

Källsortering

Till höger om entrén på Blekingegatan finns återvinningsrum för papper och kartong. Till vänster om entrén på Grindsgatan finns källsortering för glas, metall och elskrot. Kod 1144.

Grovsopor och övrigt avfall

Föreningen hyr en container för grovsopor ett par gånger om året. Observera att det inte gäller byggavfall, vid renovering ansvarar medlemmen själv för bortforsling av dithörande skräp.

Återbruk

I barnvagnsrummet på Blekingegatan (innanför entrén) finns ett utrymme för kläder och mindre prylar, böcker etc. Allt som placeras där ska vara helt och rent. Använd gärna föreningens Facebooksida för större saker, möbler och övrigt som du vill skänka vidare. Kod till rummet är 2201.

RENHÅLLNING OCH STÄDNING

För att inte istappar skall bildas är elektrisk avisning installerad i takrännor och stuprör. Detta räcker dock inte alltid till, i synnerhet under vårvintern. Separat entreprenör kan då anlitas för att ta bort snö och is. Observera att varje enskild medlem ansvarar för borttagning av snö och is från egen balkong och fönster.

Städning i allmänna utrymmen

En städfirma ansvarar för löpande underhåll av korridorer och entréer.

Städdag/Föreningsdag

Föreningen har återkommande städdagar, ofta en gång på våren och en gång på hösten, då vi tillsammans tar oss an t.ex. städning av vindskorridorer, röjning på gården eller annat som kan behöva underhåll. Förutom att vi får en hel del gjort är det ett uppskattat tillfälle att träffa och lära känna fler grannar.

Skadedjur

Om du upptäcker skadedjur i lägenheten – pälsänger, mal, mjölbagge, kackerlackor, möss mm – kontakta omedelbart fastighetsskötaren eller styrelsen.

Ser du skadedjur på andra ställen, t.ex. i källaren, kontakta fastighetsskötaren eller styrelsen.

Duvor och skator

Duvor och skator vill gärna häcka på gården och även om vi tycker om djurliv så riskerar det bli både en sanitär olägenhet och otryggt för fåglarna. Vi vill uppmana medlemmar att avlägsna bon som byggs på plats för nära fastigheten och använda ytor på innergården.

TRIVSEL

Rökning

Rökning är inte tillåtet på allmänna utrymmen. Rökning på balkongerna förutsätter hänsyn till andra grannar och användning av askkopp. Det är strängt förbjudet att aska/fimpa ner på marken.

Fester

Alla kan vilja ha fest då och då. Dock bör inte högljudd musik spelas så att grannarna störs efter kl. 22.00. Nedskräpning av allmänna utrymmen är naturligtvis inte tillåtet. Städning som andra tvingas utföra betalas av festarrangören.

- Om möjligt kan fritidslokalen användas. Se stycket om Fritidslokalen.
- Informera dina grannar om festen genom anslag på anslagstavlan/hissar.
- Om du störs, ring på hos den som har fest och be dem att lugna ner sig.

Slutligen, alla tillsammans ansvarar för att skapa trivsel i vårt hus. En enkel tumregel är att hälsa på grannen, föra dialog och lösa eventuella problem direkt. Finns det något som du känner att du vill bidra med eller uppmärksamma styrelsen på så är du alltid varmt välkommen att höra av dig.

Med vänlig hälsning, Styrelsen