

Bostadsrättsföreningen Karteschen 8

Furusundsgatan 16, 115 37 Stockholm

Information och trivselregler



Välkommen till Bostadsrättsföreningen Karteschen 8!

Denna skrift innehåller information och ordningsregler för medlemmar och andra boende i föreningens fastighet. Den är tänkt som en komplettering till stadgarna. Om något i denna text inte överensstämmer med stadgarna är det dessa som gäller.

Ordningsregler borde egentligen inte behövas. När man bor så tätt inpå varandra som i ett flerfamiljshus, och i den ekonomiska gemenskap som föreningen innebär, täcker normalt hänsynstagande och aktsamhet det mesta. Men om det skulle uppstå problem behöver föreningen av juridiska skäl ha formulerat ordningsregler att hänvisa till för att kunna ingripa effektivt mot störningar eller liknande.

Ordningsreglerna gäller inte bara bostadsrättshavare och hyresgäster. Även familjemedlemmarna omfattas liksom gäster, inneboende och andrahandsgäster samt hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten.

Byggnaden i kvarteret Karteschen 8 uppfördes 1938 av byggmästaren Oscar Näswall. Arkitekt var Edvin Engström. Huset är byggt i funkisstil som är typisk för bebyggelsen på Gärdet. År 1986 köptes fastigheten av Bostadsrättsföreningen Karteschen 8. I fastigheten finns 56 lägenheter varav en är hyresrätt. Föreningen ingår i en samfällighet – Karteschen – med 9 fastigheter som gemensamt ansvarar för skötsel av markytor och som delar på de p-platser som finns vid en del fastigheter bland annat vår.

Föreningens kontaktyta

Föreningen köper kameral förvaltning av SBC Bostad AB, nedan kallad SBC. Utöver de frågor som direkt sammanhänger med förvaltningen utgör SBC även "brevlåda" åt föreningens styrelse. Därmed finns kontaktyta med en tillgänglighet som en ideellt arbetande styrelse med förvärvsarbetande medlemmar av tidsskäl inte har möjlighet tillhandahålla. Felanmälningar görs till Bröderna Kraft, vars kontaktuppgifter kan ses nedan.

SBC Bostad AB
Box 1353
111 83 Stockholm

Tel 08-775 72 00, fax 775 72 99.

Avgifts- och hyresfrågor besvaras klockan 9.00--12.00 på telefon 08-775 72 60.

Bröderna Kraft AB

Enligt avtal med fastighetsägaren handhas skötseln av denna fastighet av Bröderna Kraft AB. Detta innebär att vi ansvarar för skötsel, tillsyn samt minde reparationer.

Felanmälan dagtid måndag-fredag 07.30-08.15
Telefon 08-731 87 90

Felanmälan akut dagtid måndag-fredag 07.30-08.15

Kai Kraft 070-840 87 02

Ronnie Kraft 070-874 02 55

OBS! Enbart akutfall.

Hemsida: www.brodernakraft.se – Mail: brodernakraft@telia.com

Felanmälan akut kvällar och helger

På icke ordinär arbetstid sköter AB BK Fastighetservice jourpassningen för denna fastighet.

Telefon: 08-714 82 10

Besöksdag

För denna fastighet är tisdag två gånger per månad. För att orsaka er så små olägenheter som möjligt försöker vi samordna reparationerna (vattenavstängning m.m.) till besöksdagen när så är möjligt.

För kontakt med styrelsen finns en brevlåda på dörren till barnvagns/tidningsrummet i entréplanet.

Porten

Dagtid räcker det med portkod för att komma in genom porten. Porttelefonen är ej i bruk. Cirka klockan 21 låses även den yttre dörren, vilken öppnas med nyckel för att komma in. Samma nyckel används även till dörrarna till vind, källare, barnvagnsförråd, cykelförråd och tvättstugans yttre dörr.

Var vänlig och se till att ytterdörren stängs ordentligt så vi slipper obehöriga. Bokstäver till entréavlan och till lägenhetsdörrar sköts av styrelsen.

Brandsäkerhet

Trapphuset är den viktigaste utrymningsvägen i händelse av t ex brand. Om lösa föremål placeras där utgör de ett hot i flera avseenden. Hiss får inte användas i händelse av brand.

1. Det är inte osannolikt att en eventuell utrymning via trapporna måste ske helt i mörker på grund av elavbrott. Alternativt att kraftig rök hindrar sikten. I en sådan svår situation kan det vara livsfarligt att snubbla över lösa föremål.
2. Det får inte finnas brännbara föremål i trapphuset. Något så trivialt som en cigarettfimp i en barnvagn kan starta en brand. Brinnande syntetmaterial kan då fylla trapphuset med svårgenomtränglig, giftig rök.

Det är av säkerhetsskäl av stor vikt att vi håller trapphuset rent från alla slags föremål. På förekommen anledning understryks att det även inkluderar barnvagnar, torkmattor, skor, sportredskap och byggsopor.

Räddningstjänsten i Stockholm kräver att trapphuset hålls fritt från alla slags lösa föremål. Juridiskt sett har myndigheterna möjlighet att med stöd av räddningstjänstlagen utfärda föreläggande med hot om vite om kravet inte uppfylls. Det är styrelsens ansvar att se till att reglerna följs. Men med tanke på att det här rör sig om en fråga som gäller tryggheten för de boende i fastigheten skall vi naturligtvis klara detta utan att hotas med tvångsmedel. Dessutom kan man räkna med att den enskilde som orsakat en olycka genom att bryta mot bestämmelserna riskerar personliga, juridiska, konsekvenser.

Varje lägenhet bör vara försedd med brandvarnare. Föreningen har tidigare erbjudit alla montage av en sådan. Det är därefter ditt ansvar att hålla den rengjord och med fungerande batteri.

Vinds- och källarförråd

Till varje lägenhet hör ett vinds- eller källarförråd. Det skall vara märkt med ditt namn och lägenhetsnummer. Förråden har dåligt skydd mot inbrott. Lämna därför inte vinds- och källardörrar olåsta.

Särskilt brandfarliga saker som bensin, gasbehållare och liknande får inte förvaras i förråden. Vinds- och källargångar skall hållas fria från föremål.

Barnvagns- och cykelförråd

Föreningen har två gemensamma förråd för förvaring av barnvagnar resp cyklar. Barnvagnsförrådet finns på bottenplanet strax innanför porten, medan cykelförrådet ligger i källarplanet med ingång utifrån strax söder om porten. Förrådsdörrarna öppnas med samma nyckel som porten.

Utrymmet i de bägge förråden är begränsat. Det är därför angeläget att de endast nyttjas för vagnar respektive cyklar som verkligen används och inte missbrukas som långtidsparkering.

Sopsug installerades år 2002 och sopnedkassen kunde åter öppnas efter att ha varit avstängda. Det är bekvämt med sopnedkast! Men det finns några saker att hålla rätt på för att det skall fungera.

- Sopnedkastet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall
- Det kan uppstå dålig lukt. Det motverkas genom att vara noga med att stänga luckorna samt att slå in soporna ordentligt. Ingen skurar sopröret invändigt, så allt kladd som läcker ur soppåsarna kommer att bli kvar och stinka.
- Det kan bullra störande mycket. Om man slår in soporna ordentligt och bara kastar sopor på dagtid och tidigt på kvällen blir det inga problem. Om man någon gång har extra "skramliga" sopor är det en bra idé att kasta dem genom luckan på bottenvåningen.
- Det kan bli stopp i sopröret. Undviks enkelt genom att man inte kastar ned för stora grejor, t ex kan ett paraply eller en hopknycklad pizzakartong lätt fastna.

Föreningen saknar utrymme som lämpar sig för insamling av grovsopor. I stället hyrs vanligen en container några dagar på våren för insamling av grovsopor. Enligt lag ska el-, elektronik-, kemi- och medicinskt avfall med mera samlas in särskilt och får därför inte lämnas i container för grovsopor. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation eller att återlämna det till försäljningsstället.

Vid hörnet av Värtavägen/Kampementsgatan, drygt 200 m från Karteschen 8, finns en återvinningsstation för glas, plast, kartong, metall med mera. Vid återvinningsstationen Vanadisberget på Cederdahlsgränd kan alla typer av sopor lämnas.

Pappersinsamling

Från och med år 2005 har den veckovisa pappersinsamlingen vid porten upphört och kommunen hänvisar till närmaste återvinningsstation (se ovan). För att de boende skall slippa bära sitt papper så långt för återvinning har föreningen ordnat med ett par insamlingsbehållare i barnvagnsförrådet på bottenplanet. Dessa behållare töms en gång per vecka. Ett villkor för att denna service skall kunna bestå är att behållarna endast används för papper till återvinning (främst tidningspapper). Kartong, wellpapp och plastpåsar är inte tillåtet och kan medföra att entreprenören vägrar att ta emot vårt pappersavfall.

Takaltaner

På takets södra del finns två altaner vilka disponeras av de boende. Grillning är ej tillåten. Den som använt altanen skall städa efter sig.

Den sydvästra altanen är försedd med bord och stolar och kan bokas. Glöm inte att lägga tillbaka stolsdynorna i kartongen inomhus. Bokning kan ske i två dagliga pass, före resp efter klockan 17.00. Bokningslistan hänger utanför tvättstugan. För att bereda så många som möjligt chansen att se fyrverkerierna går det inte att boka nyårsafton.

Glöm inte att hög ljudvolym och skrapande stolar hörs väldigt väl neråt och lätt kan störa de som bor under altanerna.

Garage- och parkeringsplatser

Föreningen har några garage- respektive parkeringsplatser. Den medlem som önskar disponera en sådan plats kan kontakta SBC för att anteckna sig på respektive kölista. Garagen får inte användas för kommersiell verksamhet och får heller inte överlåtas i andra hand. Då köerna till både p-plats och garage är långa kan ett och samma hushåll bara få tillgång till ett av alternativen

Tvättstuga

På bottenvåningen finns en tvättstuga. Oavsett vilken del av tvättstugan som man har använt skall den lämnas städad och rengjord. Detaljerna framgår av anslag i tvättstugan. Håll den yttre dörren till tvättstugan stängd under hela tvättpasset så att inte grannarna störs av maskinernas buller.

Tvättstugan är enbart avsedd för de boendes egen hushållstvätt och får inte användas för företags tvätt eller andra kommersiella ändamål.

Bokningsbar del

Huvuddelen är bokningsbar och består av två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. Bokningslistan hänger utanför tvättstugan och är normalt indelad i tre pass per dag. Boka genom att anteckna ditt efternamn på listan. Du får bara vara bokad för ett pass i taget. Glöm inte att avboka om du får förhinder.

Om ett tvättpass inte har påbörjats senast 30 min efter bokad tid anses det vara avbokad. Om du inte planerar att påbörja passet på angiven tid, skriv då i stället när du tänker börja.

Bokningsfria maskiner

I mangelrummet finns en tvättmaskin och en torktumlare som inte kan bokas. Det går bra att använda dem så snart de är lediga. Plocka ur din tvätt så snart den är klar så att fler kan få använda maskinerna.

Kabelteve och parabolantenn

Kabelteven tillhandahåller utan särskild kostnad ett standardutbud med ett begränsat antal kanaler. Fler kan beställas hos ComHem.

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad, balkongräcke eller tak.

Mattvård

Föreningen har inga anordningar för mattpiskning. Tvättmaskinerna får inte användas för mattor.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och skall underhållas framgår av föreningens stadgar. Om något går sönder måste du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador är dyra och leder ofta till stort obehag för den som drabbas.

En bostadsrättshavare har större ekonomiskt ansvar för sin lägenhet än en hyresgäst har. Föreningen vill därför bestämt rekommendera att hemförsäkringar med tilläggsskydd för bostadsrätt.

Följande sammanställning förtydligar, inom de ramar som anges av stadgarna, medlemmens respektive föreningens underhållsansvar vad gäller lägenheten.

	Underhållsansvarig:	Medlem	Föreningen
Allmänt			
• Ventilationsfilter		X	
• Ventilationsdon			X
• Vattenradiator med ventil och termostat			X
• Målning av vattenradiator		X	
• Inredningssnickerier, skåp, förråd, gardinstänger, beslag i lägenheten		X	
• Sanering mot ohyra			X
• Övrigt		X	
Badrum och WC-rum			

• Packningar, ventiler, bottenventil, vattenlås		X
• Armaturer (kranar, blandare), dusch, duschslang, duschkabin, WC-stol, badkar, badkarsfront, badrumsskåp, tvättmaskin, torktumlare, torkställning	X	
• Rensning av avloppsledningar (inkl golvbrunn) fram till vertikalstam	X	
• Rensning av vertikalstam		X
• Vattenledningar		X
• Avloppsledningar med golvbrunn och anslutande avloppsledningar från handfat, WC, dusch och badkar vad avser åldring och normalt slitage		X
Kök		
• Fasta vatten- och gasledningar		X
• Spis, kyl, frys, diskmaskin, köksfläkt	X	
Lägenhetens ytterdörr		
• Dörrbladets utsida, karm, foder, brevinkast, namnskylt samt handtag och beslag för lås och handtag på utsidan		X
• Dörrbladets insida, låscylinder, låskista, ringklocka, tätninglistor, övriga beslag samt handtag och beslag för lås och handtag på insidan	X	
Lägenhetens golv, väggar och tak		
• Ytskikt (målning, lackning), heltäckningsmatta, parkettgolv (slipning, lackning, lagning, byte), andra golv (lagning, byte), trösklar, socklar, golvlister, väggar (tapetsering, målning), träsnickerier, innertak (ytbehandling)	X	
Fönster		
• Fönsterbågarnas utsida samt springventiler		X
• Karmar, fönsterbågar utom utsidan, målning mellan bågar, tätninglist, fönsterglas (in- och utsida), persienner, fönsterbänk, beslag, filter till vädringsdon	X	

Förändring av lägenhet

Bostadsrättshavare får göra mindre förändringar i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp skåp eller byta ut vitvaror i köket. Styrelsens tillstånd krävs dock för mer omfattande förändringar, t ex om du vill ta ner en vägg eller dra nya rör i kök och badrum.

Balkonger

Av hänsyn till grannarna är det inte tillåtet att grilla på balkongen eller att använda den för skakning av mattor eller sängkläder. Släng inte cigarettfimpar från balkongen. Placera eventuella blomlådor på insidan av balkongräcket.

Markiser

Det är tillåtet att sätta upp markis på den egna balkongen under förutsättning att den har godkänd färg och monteras på stolpar (ben) som spänns mellan golv och tak strax innanför balkongens framkant. Med tak avses här undersidan av balkongen ovanför. Stativet skall vara vitt. Tillåtet tyg är sandrapex tempotest nr 52. Färgen är vald av arkitekt för att harmoniera med övrig färgsättning. Fönstermarkiser är inte tillåtna.

För att förebygga skador är det inte tillåtet att sätta upp fästen på vägg eller liknande. Fästen får inte heller skada golv, tak eller fönsterkarmar. Bostadsrättshavaren ansvarar själv för underhållet av markisen samt för varje skada som uppstår om markisen t ex sliter sig i vinden.

Öppna spisar

De öppna spisarna får användas. Glöm inte att öppna spjället. Det är lämpligt att vid eldning ha balkongdörren på glänt för att få tillräckligt tillflöde av luft. Stäng spjället när brasan brunnit ut så slipper du störas av ljudet från rökgasfläkten.

Husdjur

Innehavare av husdjur ansvarar för att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten liksom att de inte rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Innehavaren är även ansvarig för att plocka upp djurens spillning.

Andrahandsupplåtelse

Upplåtelse av lägenhet i andra hand kräver tillstånd från styrelsen. Begäran om tillstånd skall vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och till vem som lägenheten önskas upplåtas. Ansökan om uthyrningen beviljas för ett år i taget. Uthyrning medges för högst tre år. Se för övrigt hyresnämndens hemsida för övriga upplysningar.

Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Man bör t ex undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan.

Om du flyttar möbler, bygger om eller dylikt ber vi att du är aktsam så att skador i hissen eller i fastigheten i övrigt inte uppstår.

Överlåtelse av bostadsrätt

Kontakta SBC för att få blanketter för ansökan om inträde/utträde ur föreningen. Skicka tre original av denna ansökan samt en kopia av överlåtelseavtalet till SBC.

Vid överlåtelse av en bostadsrätt har föreningen rätt att ta ut en s.k. överlåtelseavgift. Den uppgår till 2,5 % av prisbasbeloppet och debiteras den tillträdande medlemmen.

Pantsättning av bostadsrätt

Vid pantsättning av bostadsrätten skall den blivande panthavaren (t ex en bank) skicka pantmeddelande till SBC för handläggning. Föreningen debiterar medlemmen en pantsättningsavgift om 1 % av prisbasbeloppet.

Har du tid över ...

Vi är stolta över vårt fräscha och vackra hus och angelägna om att hålla det snyggt. I ett stort hus finns små saker som behöver skötas och åtgärdas. Det sparar både tid och pengar. Den som har tid över och lust är mycket välkommen att hjälpa till.