

Bostadsrättsföreningen Karteschen 8

Furusundsgatan 16, 115 37 Stockholm

www.brkarteschen8.se

Information och trivselregler



Välkommen till Bostadsrättsföreningen Karteschen 8!

Föreningens stadgar utgör grunden för föreningens verksamhet. Denna handling ska ses som ett komplement till stadgarna och innehåller information samt ordningsregler för medlemmar och hyresgäster i föreningens fastighet. Den gäller också för familjemedlemmar, gäster, inneboende, andrahandshyresgäster samt hantverkare som arbetar i fastigheten.

Ordningsregler borde egentligen inte behövas. När man bor så tätt inpå varandra som i ett flerfamiljs hus, 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.

Denna handling är fastställd vid styrelsemöte 2022-04-25 och ersätter tidigare version.

Styrelsen för Brf Karteschen 8

Innehåll

Allmänt	3
Andrahandsupplåtelse	3
Balkong	3
Barnvagnsförråd	3
Brandsäkerhet	3
Bredband	4
Cykelförråd	4
Föreningens kontaktyta	4
Ekonomisk förvaltning	4
Teknisk förvaltning - felanmälan	4
Förändring/ombyggnad av lägenhet	5
Garage- och parkeringsplats	5
Hemförsäkring	5
Hiss	5
Husdjur	6
Lägenhetsunderhåll	6
Markiser	7
Pantsättning av bostadsrätt	7
Port och dörrar till gemensamma utrymmen	7
Sophantering	8
Störningar	8
Takaltan	8
Teve	9
Tvättstuga	9
Ventilation	10
Vinds- och källarförråd	10
Websida	10
Ytterväggar	10
Öppna spisar	10
Överlåtelse av bostadsrätt	10
Övrigt	11
Har du tid över	11

Allmänt

Gärdet är ett gammalt militärt övningsområde. I början på 1900-talet hade sex regementen sina kaserner runt Gärdet. Dessutom fanns flottans bas i anslutning till Skeppsholmen och Kastellholmen. Dåvarande krigsmaktens högsta ledning hade sina lokaler i Grå huset på Östermalmsgatan. Det är därför naturligt att föreningen har ett namn med militär anknytning. Kartesch var en projektil som innehöll kulor av bly eller järn. Den sköts i första hand med kanon och spred en skrotkärve framför mynningen samt användes mot en oskyddad angripare.

Fastigheten uppfördes 1938 av byggmästare 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 57 lägenheter. Föreningen ingår i samfälligheten Karteschen med nio fastigheter som gemensamt ansvarar för skötsel av markytorna och som delar på de parkeringsplatser som finns i anslutning till fastigheterna.

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 uthyrning görs för ett år i taget. Blankett finns att hämta på föreningens websida www.brfkarteschen8.se.

Ansökan om uthyrningen görs för ett år i taget. Blankett finns att hämta på föreningens websida www.brfkarteschen8.se. Uthyrning medges för högst tre år. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

Balkong

Balkongerna får utnyttjas för vädring av mattor, sängkläder och kläder. Skakning ska ske innanför balkongräcket. Det är ej tillåtet att grilla. Cigarettfimpar eller andra saker får ej kastas från balkongen. Blomlådor placeras på insidan av balkongräcket. Det är inte tillåtet att borra eller spika i fasaden eller på annat vis skada putsen utan tillstånd från styrelsen, se avsnittet *Ytterväggar*.

Barnvagnsförråd

I entréplanet närmast utgången finns ett barnvagnsförråd. Utrymmet är begränsat varför endast barnvagnar och utomhusrullatorer som används kan ställas där. Dörren till förrådet är alltid olåst. Tillse att ljuset är släckt då förrådet lämnas.

Brandsäkerhet

Vid brand är trapphuset den viktigaste utrymningsvägen. Hissen får under inga omständigheter användas. På grund av elavbrott och/eller rökutveckling kan i värsta fall en utrymning behöva ske i mörker/nedsatt sikt. Räddningstjänsten i Stockholm kräver att trapphuset hålls fritt från alla slags lösa föremål. Det är därför förbjudet att ha lösa föremål – till exempel dörmattor – i trapphuset som förutom att de utgör ett hinder också kan orsaka/förvärra en brand. Styrelsen kontrollerar med jämna mellanrum att detta förbud efterlevs.

Varje lägenhet ska vara försedd med en brandvarnare. En gång om året bör batteriet bytas ut och i samband med detta en funktionskontroll göras.

Bredband

I varje lägenhet finns uttag från ComHem och OwnIT. Abonnemang på bredband kan tecknas med dessa företag.

Cykelförråd

Cykelförrådet ligger i källarplanet med ingång utifrån strax söder om porten. Utrymmet är begränsat och ska i första hand utnyttjas för cyklar som används. För cyklar som aldrig eller mycket sällan används finns ett utrymme i källaren kallat för undercentralen. Enbart styrelsen och fastighetsskötaren har nyckel till detta utrymme. Efter medlems/hyresgästs anmälan till styrelsen ställs cykeln i undercentralen genom styrelsens försorg. Då cykeln önskas åter anmäls detta till styrelsen som då placerar cykeln i cykelförrådet.

Bakom den ståldörr som finns i cykelförrådet finns husets soprum. Dörren får inte blockeras då den ska kunna öppnas vid sophämtning eller brand. Tillse att dörren till cykelförrådet är låst och ljuset släckt då utrymmet lämnas.

Föreningens kontaktyta

Handlingar och meddelanden till styrelsen kan lämnas i brevlådan som sitter på dörren till barnvagnsförrådet i entréplanet eller mejlas till styrelsen@brfkarteschen8.se.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen köper ekonomisk förvaltning av Sveriges BostadsrättsCentrum AB, i fortsättningen kallad SBC. Utöver de frågor som direkt sammanhänger med förvaltningen utgör SBC även stöd åt föreningens styrelse i olika frågor.

Teknisk förvaltning - felanmälan

Den praktiska skötseln av fastigheten ansvarar BK Kraft AB för. Företaget KONE svarar för underhållet av hissen. Ytterligare ett antal företag utnyttjas för städning, elektriska arbeten, sophämtning mm.

Då fel uppstår i något av fastighetens gemensamma utrymmen ska detta anmälas till styrelsen. Det är styrelsen som vid behov kontaktar aktuell firma. Orsakerna till detta förfaringssätt är flera. Erfarenhetsmässigt kan föreningen själv åtgärda mindre fel. Då styrelsen attesterar en faktura kontrolleras alltid att fakturans uppgifter stämmer med beställd åtgärd. Styrelsen kan också göra en bedömning om reparation av fel som uppkommer kvällar och helger kan vänta till ordinarie arbetstid, så att kostnaderna blir så låga som möjligt.

Undantag från ovanstående regler är nödsituationer då det föreligger risk för person- eller allvarlig sakskada. Telefonnummer till SBC, BK Kraft AB och KONE finns i entrén.

Förändring/ombyggnad av lägenhet

Komplettering till stadgarna. Bostadsrättshavaren får göra förändringar i lägenheten såsom lägga nya golv, sätta upp skåp eller byta ut vitvaror i köket. Arbeten ska utföras fackmässigt. Om du är osäker på vad du får/inte får göra, kontakta styrelsen så får du hjälp. Styrelsens tillstånd krävs då till exempel väggar ska tas ned eller sättas upp och vid ombyggnad i kök samt badrum. Den som planerar att reparera/renovera sin lägenhet skall när arbetet förbereds i god tid före anmäla detta till styrelsen på den blankett som finns på föreningens webbplats: <https://brfkarteschen8.se/dokument/ombyggnation>.

Bostadsrättshavaren är skyldig att anlita byggfirmor som innehar behörighet och certifikat avseende de arbeten som ska utföras. Efter genomförd ombyggnad sker besiktning av arbetet genom styrelsens försorg.

Vid nya ytterdörrar/säkerhetsdörrar ska enhetlighet med befintliga dörrar i fastigheten råda. Ingrepp i husfasaden är inte tillåtet eftersom föreningen vill bibehålla ett enhetligt yttre utseendepå husen.

Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att övriga boende i huset i förväg informeras om de konsekvenser av reparationen som kommer att påverka dem. Det kan gälla avstängning av vatten, tidskrävande hisstransporter, o dyl. Avisering görs vid entrén.

Garage- och parkeringsplats

Föreningen har fem garageplatser och sex parkeringsplatser. Köerna till både p-plats och garage är långa. Därför kan ett och samma hushåll bara få tillgång till ett av alternativen, men det går bra att anteckna sig på bägge kölistorna. En förutsättning för att söka eller inneha garage- eller parkeringsplats är att man bor och är folkbokförd i fastigheten.

Intresserade kan kontakta SBC för att anteckna sig på respektive kölista.

P-plats eller garage får inte utnyttjas för kommersiell verksamhet eller överlåtas i andra hand. Innehavare av garage- eller p-plats får inte överlåta sin plats vid försäljning av lägenhet, utan garage eller p-plats går då till nästa person i kön.

Om köande medlem erbjuds p-plats eller garage och tackar nej till erbjudandet kommer medlemmen att erbjudas möjlighet att fortsätta köa, men placeras då sist i den aktuella kön.

Hemförsäkring

En bostadsrättshavare har större ekonomiskt ansvar för sin lägenhet än en hyresgäst. Styrelsen rekommenderar starkt att alla har en hemförsäkring kompletterad med ett tilläggsskydd för bostadsrätt. Saknas det kan t.ex. en vattenskada som medlemmen ansvarar för att bli mycket kostsamför denne.

Hiss

Hissen, som är lika gammal som huset, måste hanteras varsamt. Då skrymmande saker transporteras i hissen – till exempel i samband med flyttning eller renovering – ska golv och väggar skyddas. I hissen finns krokarna för att hänga upp en skyddande presenning. Presenningen finns att låna i barnvagnsrummet, där den hänger i en kasse på väggen. Gallergrinden ska öppnas och stängas försiktigt. Då hissen använts till någon av våningarna ett till åtta tryck på knappen för

bottenvåning. Hissens nedfärd till bottenvåningen är då en kvittens på att grinden är ordentligt stängd.

Husdjur

Husdjur är tillåtet. Ägaren ansvarar för att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. De får inte rastas i planteringar. All spillning ska plockas upp.

Lägenhetsunderhåll

Innehållet i stadgarna kan sammanfattas enligt följande. Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten med tillhörande biutrymmen. Ansvaret begränsas till ytskikten och till delar som är fysiskt åtkomliga, alltså synliga med blotta ögat. När det gäller våtutrymmen utsträcks ansvaret till fuktspärren som finns bakom ytskiktet. Undantag från ovanstående framgår av stadgarna.

Särskilt viktigt är att de utrymmen i lägenheten där vattenskador kan inträffa med jämna mellanrum kontrolleras. Vid skada eller misstanke om skada ska en fackman med det snaraste undersöka och vid behov reparera skadan.

Följande sammanställning förtydligar, inom de ramar som anges av stadgarna, medlemmens respektive föreningens underhållsansvar vad gäller lägenheten. Om något i tabellen avviker från stadgarna är det stadgarna som gäller.

Underhållsansvarig:	Medlem	Föreningen
Allmänt		
• Ventilationsfilter	X	
• Ventilationsdon		X
• Vattenradiator med ventil och termostat		X
• Målning av vattenradiator	X	
• Inredningsnickerier, 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		

Underhållsansvarig:	Medlem	Föreningen
• Fasta vatten- och gasledning		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, tätningslister, 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, tätningslist, fönsterglas (in- och utsida), persienner, fönsterbänk, beslag, filter till vädringsdon	X	

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.

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.

Port och dörrar till gemensamma utrymmen

Porten har två dörrar. Den inre är alltid låst och öppnas antingen med nyckel eller portkod. Då portkoden byts meddelas detta skriftligt med en lapp i varje brevlåda. Den yttre dörren är låst med ett elektriskt lås mellan klockan 2100 och 0600. Den öppnas då med den nyckel som också går till portens inre dörr, vind, källare, cykelförråd samt tvättstugans yttre dörr. Kontrollera alltid att dörrarna är stängda efter in- och utpassering genom porten samt då vind, källare, cykelförråd och tvättstuga lämnas.

Sophantering

Fastighetens sopnedkast är endast avsett för hushållsavfall/matavfall. Soporna samlas i soppummet innanför cykelförrådet. Därifrån sugs de vid sophämtning genom ett underjordiskt rör till den anslutning som finns vid husets nordvästra hörn. Dimensionen på detta rör är samma som sopluckans öppning.

Soporna ska vara väl förpackade i plastpåsar och lätt kunna passera sopluckans öppning. Otympliga sopor som hopknycklade pizzakartonger orsakar lätt stopp, i värsta fall i det underjordiska röret! För att undvika dålig lukt i trapphuset ska luckorna till sopnedkasten vara ordentligt stängda då de ej används.

Flaskor, batterier samt förpackningar av plast, papper (även pizzakartonger) samt metall ska lämnas till en återvinningsstation. Närmaste återvinningsstation finns i hörnet av Värtavägen/Kampementsgatan.

Tidningar och reklam kan lämnas i de behållare som finns i barnvagnsförrådet. Observera på anslagen ovanför behållarna vad som inte får lämnas. Till exempel pizzakartong, wellpapp och plastpåsar är inte tillåtet och kan medföra att entreprenören vägrar att ta emot vårt pappersavfall.

Varje vår i samband med föreningens vårstädning hyrs en container där grovsopor kan lämnas. Detta gäller dock ej el-, elektronik-, kemi- och medicinskt avfall som ska lämnas på närmaste miljöstation eller återlämnas till försäljningsstället. Vid återvinningsstationen Vanadisberget på Cederdahlsgatan kan de flesta typer av sopor lämnas.

Störningar

Fastigheten är tyvärr på grund av sin konstruktion (betongstomme och betongväggar) mycket lytt. Ljud – särskilt från TV, radio och musikanläggningar – fortplantar sig långa vägar via betongen och husets ventiler. Var och en måste tänka på detta inte bara i den egna lägenheten utan också i gemensamma utrymmen som takaltan, trapphus, hiss och tvättstuga.

Skyldigheten att visa hänsyn till de omkringboende gäller dygnet runt men är extra angeläget mellan klockan 2200 och klockan 0700. Tvätt- och diskmaskin samt sopnedkast ska inte användas under denna tid. Information till grannarna om kommande fester, andra större tillställningar eller bullriga ombyggnadsåtgärder underlättar samvaron samt ökar förståelsen för att störande ljud kan förekomma kortare perioder.

Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall bli uppsagd från lägenheten.

Takaltan

På takets södra del finns två altaner vilka disponeras av de boende. Olika typer av möblemang finns på de två altanerna. För den sydvästra altanen, som har en elektrisk markis, finns en bokningslista på anslagstavlan i tvättstugan med två dagliga pass, före respektive efter klockan 1700. För att bereda så många som möjligt att se fyrverkerierna kan inte nyårsafton bokas. Stolsdynor läggs efter användning i den behållare som står innanför altandörrarna.

Grillning

med öppen eld är inte tillåten på altanerna. Elektrisk grill får användas. Hög ljudvolym och skrap från stolar kan störa de som bor under altanerna. Efter utnyttjande av altanerna skall dessa städas. Städutrustning finns innanför altandörrarna.

Teve

Föreningen har ett avtal med Comhem och deras grundutbud ingår utan extra kostnad. Fler kanaler kan beställas hos ComHem eller som tjänst via bredband.

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

Tvättstuga

På bottenvåningen finns tvättstugan. Utrymmet till höger då man kommer in ska bokas. Denna del består av två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. Bokningslistan sitter på insidan av dörren till tvättstugan och är indelad i tre pass. Det är endast tillåtet att vara bokad för ett pass i taget. Beställt pass som inte utnyttjas ska avbokas. Om ett tvättpass inte har påbörjats senast 30 minuter efter bokad tid anses det vara avbokat. Det går också bra att ange när man avser att påbörja passet om tiden inte överensstämmer med bokningslistans tider.

I utrymmet till vänster som inte kan bokas finns en tvättmaskin, en torktumlare och en mangel. Dessa maskiner kan användas vid mindre tvättbehov om de är lediga. Tiden som maskinerna och utrymmet får utnyttjas är högst tre timmar. Färdig tvätt får inte ligga kvar.

Dagens maskiner styrs av avancerad elektronik som är känslig för felaktig hantering. Läs noggrant de instruktioner som finns i anslutning till respektive maskin. Plagg med byglar och metalldelar får ej tvättas lösa. Använd de tvättpåsar som finns i bägge tvätt utrymmena.

Tvättstugan är endast avsedd för de boendes egen hushållstvätt och får inte användas för företags tvätt och andra kommersiella ändamål, ej heller för mattvätt. Den yttre dörren till tvättstugan ska vara stängd under hela tvätt passet så att grannarna inte störs av maskinerna.

Oavsett vilken del av tvättstugan som använts ska den lämnas väl rengjord och städad. När städning enligt nedanstående strecksatser har gjorts, signeras detta på bokningslistan.

- Maskinerna torkas av. Observera särskilt tvättmedelsfacken.
- Kontrollera att inget är kvarglömt i maskinerna.
- Gallret som är placerat i en behållare vid maskinernas avlopp rensas.
- Torktummlaren torkas av. Luddfiltret rengörs.
- Torkskåpets armar för upphängning av tvätt och skåpets golv torkas av.
- Bänkarna torkas av och vasken rensas samt rengörs.
- Som sista åtgärd sopas och våt torkas golvet.

Ventilation

Ventilationen i fastigheten är så kallad frånluftsventilation. Detta innebär att fläktar på taket suger luft ur lägenheten genom de ventiler som finns i kök, badrum och i vissa rum. Luft kommer in i lägenheten främst genom de ventiler som sitter under fönstren. Dessa ventiler bör vara öppna för att minska risken för undertryck i lägenheten. Vid undertryck kan luften ta sig in i bostaden genom ventiler som har svagt utsug, brevinkast eller öppna spisar. Detta kan medföra dålig lukt. Luft kan också tränga in via fönstrens ventilationshål och springor. Vid mycket kraftigt blåst i kombination med stora regnmängder ökar då risken för att regnvatten följer samma väg som luften och kommer in i lägenheten.

Endast köksfläkt med kolfilter är tillåten och får ej anslutas till ventilationssystemet.

Vinds- och källarförråd

Till varje lägenhet hör ett vinds- eller källarförråd. Detta ska vara märkt med namn och lägenhetsnummer. Förråden har dåligt skydd mot inbrott. Tillse att ståldörren till förrådet är låst och att ljuset är släckt då utrymmet lämnas.

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

Websida

Föreningen har en websida med information: www.brffkarteschen8.se.

Ytterväggar

Du får inte borra, spika och fästa föremål i den putsade fasaden, eftersom inträngande fukt kan orsaka sprickor och andra skador som förkortar fasadens livslängd. Vissa undantag finns, t.ex. gällande eluttag, men då måste du lämna in en ansökan i förväg och få godkänt av styrelsen.

Öppna spisar

De öppna spisarna får användas. Före eldning ska spjället öppnas. För att öka tillflödet av luft kan balkongdörren öppnas på glänt. Då brasan brunnit ut kan spjället stängas för att slippa ljudet från rökgasfläkten.

Överlåtelse av bostadsrätt

När en lägenhet ska överlätas ska mäklaren ladda upp överlåtelseavtalet direkt på SBC mäklarwebb sbc.se.

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.

Övrigt

Styrelsen ansvarar för att namn på tavlan i entrén är aktuella. Bostadsrättshavaren ansvarar för att namn på lägenhetsdörrens brevinkast är korrekt. Bokstäver till brevinkastet erhålls av föreningen. Namnuppgift på brevinkastet får ersättas med egen namnskylt.

Meddelande som sätts på lägenhetsdörren får endast avse information om att reklam och/eller tidningar ej önskas. Denna information bör vara i form av en skylt eller ett tryckt meddelande.

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. Den som har tid över och lust är mycket välkommen att hjälpa till.