

Inledning

Ruddammen och Fastigheten Klarbäret 4

Området är den nordligaste delen av Östermalm. Dess äldsta namn var Stora Kullberget. År 1670 överfördes det från Solna till Stockholms Stad, och det s.k. Djurgårdsstaketet drogs över berget som "stadsmur" mot den kungliga jaktparken Norra Djurgården.

Namnen Ruddammen, Körsbärsvägen, Bigarråvägen, Brunbärsvägen, Stickelbärsvägen och Klarbäret påminner om gården Ingemarshof vid nuvarande Roslagstull, där man odlade matfisk och bär.

Från 1600-talet fram till 1865 var gården den största privata lantegendomen inom tullarna.

Ägorna omfattade nordöstra delen av Vasastan och större delen av Stora Kullberget. Körsbärshagen och ruddammarna bevattnades av Kattrumpebäcken, som flöt fram där Birger Jarlsgatan löper i dag (jfr äldreboendet Kattrumpestullen vid Roslagstullsbacken).

Ägorna stadsbebyggdes kring sekelskiftet 1900. Med tiden blev Ingemarshofs kvartersnamn, Ruddammen, den nya benämningen på Stora Kullberget. Dagens Ruddammen uppvisar miljöer som spänner över hundratrettio år. På 1880-talet uppfördes Roslagstulls Sjukhus, som lades ned hundra år senare. Byggnaderna är i dag införlivade med Alba Nova (Fysikcentrum) vid Stockholms Universitet, som invigdes 2001. År 1903 anlades den renhållningsstation, vars stallbyggnader, personalbostäder, murar och park fortfarande präglar området. På trettiotalet byggdes smulhusen på Körsbärsvägen och Stickelbärsvägen, och på femtiotalet tillkom studenthotellen Domus och Nyponet. I dag består huvuddelen av bebyggelsen av cirka 500 lägenheter i nyfunkis, uppförda i början av 1990-talet och insprängda bland äldre byggnader som delvis är K-märkta.

Fastigheten Klarbäret 4 består av fyra flerbostadshus i fem till sju våningar. Utöver dessa flerbostadshus från 1992 omfattar fastigheten två K-märkta småhus i tegel från 1906; det ena är en bostadsrätt, det andra är föreningens samlingslokal, Cocktailbäret. Dessa tegelhus var tidigare smedja/verkstadslokal respektive sjukhus för de hästar som arbetade i stadens tjänst. I dag har hästarna återvänt i form av sex gotlandsruss i betong på torget framför Cocktailbäret. Cocktailbäret har nyligen genomgått en omfattande invändig renovering.

Till fastigheten hör också ett varmgarage med 63 parkeringsplatser och två MC-platser. Utomhus finns ytterligare åtta parkeringsplatser. Fastigheten omfattar också fem tvättstugor och ett pingisrum. En stor trädgård med planteringar och lekplatser omger byggnaderna. Området utgör en oas, ett stenkast från Odengatan och Valhallavägen.

1.Brif Klarbäret

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att "främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden" (§1 stadgarna). Som innehavare av en bostadsrätt är du medlem i en bostadsrättsförening och äger en andel av föreningens fastighet. Däremot äger du inte din lägenhet utan innehar endast rätten att nyttja den.

Brf Klarbärets verksamhet styrs av bostadsrättslagen (1991:614), lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, övrig lämplig lagstiftning samt föreningens stadgar. Härutöver har styrelsen 2013-04-24 med stöd av bostadsrättslagen och föreningens stadgar fastställt ordningsregler för föreningen.

Medlemmarna äger och förvaltar hus, mark och allmänna utrymmen gemensamt. Styrelsen har uppdraget att se till att föreningen förvaltas på bästa sätt, men alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar väl. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens fastighet utan också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

När du köper en bostadsrätt måste du ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det är styrelsen som godkänner nya medlemmar. En överlåtelse blir giltig först när medlemskap har beviljats. Om styrelsen inte godkänner ett medlemskap kan frågan prövas i hyresnämnden.

Information om Fastigheten Klarbäret 4

Barnvagnsrum

finns i varje entré och/eller trapphus. De ska användas för sitt ändamål och får inte belamras med andra privata tillhörigheter.

Belysning

I de trapphus som har fönster styrs belysningen av ett skymningsrelä och ett tidsrelä, vilket gör att lamporna är släckta vid dagsljus. På så vis sänker vi föreningens elkostnader. I de trapphus som saknar fönster (Bigarråvägen 9 och 11) styrs belysningen endast av ett tidsrelä. Här är belysningen påslagen kl 06-09 samt 17-21.

Cocktailbäret

med adress Bigarråvägen 8 är föreningens mötes- och festlokal. Den hyrs i första hand ut till medlemmar. Bokning görs via föreningens hemsida, www.brflarbaret.se. Uthyrningen administreras av våra lokalvärdar. Kontaktuppgifter finns på hemsidan, där du även hittar hyresvillkor, ordningsföreskrifter etc.

Cykelrum

finns på följande adresser:

- Ruddammsvägen 13, 15, 19, 25 på gatsidan, Ruddammsvägen 21-23 och 27-29 på gårdssidan samt Ruddammsvägen 29 på gaveln
- Bigarråvägen 4 på gatsidan samt Bigarråvägen 9 och 11 på gaveln.

Golv

I entréer och trappor består golven dels av marmor, dels av terrazzo. Terrazzo är en blandning av sten, cement, kalk och marmormjöl. Den är alltid mer eller mindre porös och därmed känslig för bl.a. vägsalt och missfärgning. Vid vinterväglag är det därför viktigt att skona golven genom att torka av såväl skorna som hjulen på barnvagnar och rollatorer på våra entrémattor.

Nycklar

Om du behöver ytterligare nycklar eller har förlorat nycklarna till barnvagns-/cykel-/källarförråd, garage eller tvättstuga, kontakta FSS, tel 08-6579090, mail felanmalan@fss.se.

Pingisrum

I källaren till Bigarråvägen 11 finns ett pingisrum till medlemmarnas förfogande. På dörren till pingisrummet finns information om vilka regler som gäller för användande samt var nyckeln kan avhämtas och avlämnas.

Portkod och porttelefon

finns vid huvudentrén till respektive trapphus. Av säkerhetsskäl går det inte att komma in med portkod i de entréer som vetter mot gatsidan på Ruddammsvägen samt Bigarråvägen 4 och 6. Där kommer du endast in med din lägenhetsnyckel. Portkoden byts ut ungefär vartannat år. Den nya koden meddelas i separat skrivelse som distribueras direkt i brevinkasten.

Sophantering

Grovsoprummet på Ruddammsvägen 23 hålls öppet på tider som meddelas i Nyhetsbrevet samt genom anslag på dörren. Se även föreningens ordningsregler. Användbara kläder, leksaker, hushållsartiklar m.m. kan med fördel skänkas till Emmaus, Myrorna eller Stadsmissionen.

Returpappersförråd finns i varje trapphus förutom i Ruddammsvägen 21, 25 och 29. Medlemmar i dessa trapphus får använda sig av förråden i Ruddammsvägen 23 och 27. Förråden är endast avsedda för tidningar och trycksaker. Såväl returpapper som pappersförpackningar och kartonger kastas i containrar på Ruddammsvägen, mitt emot busshållplatsen Stickelbärsvägen.

Sopnedkassen är endast avsedda för hushållssopor i tillslutna plastpåsar. Se även föreningens ordningsregler.

Städdagar

Höst och vår har vi gemensamma städdagar, då vi tar oss an sopning av trädgårdsgångar samt städning och röjning i barnvagns- och cykelförråd. Container finns då tillgänglig för den som vill passa på att röja i t.ex. det egna källarförrådet. Städdagarna avslutas med förtäring och samvaro i Cocktailbaret.

Städning

av trapphus sker varje vecka under perioden september-maj och varannan vecka under perioden juni-augusti. Alla golvytor, även utanför den egna dörren, ska hållas fria från lösa föremål. Det gäller inte bara barnvagnar och dörmattor utan även skor, leksaker, förpackningar etc.

Tvättstugor

Föreningen har fem tvättstugor:

- Ruddammsvägen 15, 21 och 29 samt
- Bigarråvägen 11 och 6 (även grovtvättstuga)

utrustade med tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och strykmaskin. Utrustningen i samtliga tvättstugor förnyades 2005. Till din lägenhet hör en nyckel som passar till den tvättstuga som ligger närmast din adress samt till tvättstugan Bigarråvägen 6.

Utemiljö

Den omgivande parkmiljön är en av Ruddammens stora tillgångar och utgör ett mervärde för oss som bor här. Föreningen sköter den mark som tillhör vår fastighet med hjälp av en trädgårdsfirma och en egen trädgårdsgrupp. Stora investeringar har gjorts för att skapa en attraktiv utemiljö för alla boende. Planteringar, gräsytor och trädgårdsgångar ses över och underhålls kontinuerligt.

Föreningen ansvarar för en större och en mindre lekplats. Den stora lekplatsen på gårdssidan mellan Ruddammsvägen och Bigarråvägen disponeras förutom av medlemmarnas barn även av förskolan på

Bigarråvägen 4-6. För bollspel finns planer dels i parken vid Alba Nova, dels vid Engelska skolan.

Felanmälan

FSS Fastighetservice, tel 08-6579090 vardagar kl 08-16, e-post felanmalan@fss.se, kontaktar du vid följande fel:

- stopp i sopnedkast
- trasiga lampor i entré och trapphus
- stopp i avlopp
- fel på ventilation
- fel på maskiner i tvättstugorna
- fel på dörrar till allmänna utrymmen (lås, porttelefon, glas)

Vardagar kl 16-08 samt helger ringer du 08-187000 vid akut vattenskada eller omfattande stopp som kan leda till översvämning. För ytterligare information, se stadgarna § 13.

Det finns också möjlighet att anlita FSS för att åtgärda fel som du själv svarar för enligt stadgarna § 13.

Du kommer då att debiteras denna kostnad direkt av FSS.

Hissgruppen AB, tel 08-213300, kontaktar du vid

- fel på hissar

Den som felanmäler ska uppge fullständigt namn och telefonnummer. I annat fall sker ingen utryckning.

Vardagar kl 16-07 samt helger är jourtid. En jourutryckning kvällar/nätter och helger är mycket kostsam. Jouden ska endast anlitas vid allvarliga akuta händelser, då åtgärd inte kan vänta till påföljande vardag.

Se efter på anslagstavlan i din entré vilket företag du ska kontakta vid

- problem med skadedjur

(Företagen kan variera om föreningen byter försäkringsbolag).

Förvaltning

Brf Klarbäret är medlem i Bostadsrätterna. SBC (Sveriges Bostadsrätts Centrum AB) sköter den ekonomiska förvaltningen samt föreningens lägenhets- och medlemsförteckning. Årsavgifterna administreras av SBC, som skickar ut avier med inbetalningskort kvartalsvis. Avgift kan även erläggas via autogiro. SBC handhar också kön till garage och parkeringsplatserna. Är du intresserad av en garage- eller parkeringsplats kontakta SBC, e-post kundtjanst@sbc.se, tel 0771-722 722.

Vid försäljning skickas överlåtelseavtal samt ansökan om inträde i respektive utträde ur föreningen till styrelsen, som efter beslut vidarebefordrar ansökan samt överlåtelseavtal till SBC. Pantförskrivningar skickas också av styrelsen till SBC.

Information om föreningens ekonomi finns i årsredovisningen och på föreningens hemsida. Löpande information ges i nyhetsbrevet, av vilka de fyra senaste finns på hemsidan.

Föreningens tekniska förvaltare är FSS Fastighetservice AB. Se vidare under Felanmälan, sid 3.

Funktionärer

Styrelse

Brf Klarbärets styrelse består av minst tre och högst sju ordinarie ledamöter samt högst tre suppleanter. Styrelseledamöter måste vara medlemmar i Brf Klarbäret eller make/sambo till medlem. Styrelsen sammanträder en gång per kalendermånad med undantag av juli. Sammanträdena protokollförs. Protokollen är styrelsens arbetsinstrument och är inte tillgängliga för medlemmarna. Förteckning över styrelseledamöter finns på anslagstavlan i varje entré samt på hemsidan. För ytterligare information se stadgarna §§ 23-27.

Husvärdar

I varje trapphus finns en husvärd, som du kan vända dig till för att få information i praktiska frågor. Husvärdarna utses av styrelsen. Kontaktuppgifter för din husvärd finns på anslagstavlan i din entré och en förteckning över samtliga husvärdar finns på hemsidan. De ärenden som handhas av husvärdarna framgår av bilaga 5.

Lokalvärdar

Uthyrningsverksamheten i föreningslokalen Cocktailbaret sköts av våra lokalvärdar. En förteckning över lokalvärdarna finns på hemsidan.

Trädgårdsgrupp

Trädgårdsgruppen samverkar med föreningens trädgårdsfirma i fråga om markunderhåll, plantering och renhållning inom vårt område. På hemsidan finns också namnen på dem som ingår i trädgårdsgruppen.

Valberedning

Vid föreningens ordinarie föreningsstämma utses en valberedning som består av 3-4 medlemmar. Det är valberedningens uppgift att värva kandidater till styrelsen för kommande verksamhetsår. Kontakta valberedningen om du är intresserad av en post som ledamot eller suppleant i styrelsen. Förteckning över valberedningens medlemmar finns på hemsidan. Vid stämman väljs också extern och intern revisor jämte suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls senast 31 maj. Om du har ett förslag att framlägga för stämmans ställningstagande, ska din motion om detta vara styrelsen tillhanda senast den 1 februari om inte styrelsen meddelat något annat. För ytterligare information, se stadgarna §§ 30-34.

Information

Brf Klarbäret har en hemsida, www.brffklarbaret.se. På hemsidan finns bland annat föreningens stadgar, mäklarinformation, uppgifter om funktionärer, fastigheten och föreningens ekonomi. Via hemsidan kan du också boka föreningslokalen Cocktailbaret.

Styrelsen distribuerar sitt Nyhetsbrev till alla medlemmar fyra gånger per år. De fyra senaste Nyhetsbreven finns också på hemsidan.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som gäller från och med år 2008 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdateras årligen med avseende bland annat på:

- vilka planerade åtgärder som genomförts
- vilka planerade åtgärder som tidigarelagts respektive senarelagts
- nya priser för underhållsåtgärder uttryckta i årets kostnadsläge (gäller de närmaste fem åren)

2. Detta säger stadgarna

Brf Klarbärets stadgar togs vid extrastämma 2012-03-28 och ordinarie stämma 2012-05-10. Stadgarna registrerades av Bolagsverket 2012-06-29. Se vidare bilaga 1.

Andrahandsupplåtelse, §18

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen lämnar tillstånd. Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Tillståndet begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Beaktansvärda skäl för en upplåtelse kan t ex vara arbete eller studier på annan ort eller provboende med ny partner.

Vid ansökan om andrahandsupplåtelse används av SBC framtagen blankett. Se bilaga 3.

Underhållsansvar, §13

Bostadsrättshavaren (punkterna 1-6) ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelar.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Föreningen (punkterna 7-8) svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för.

Styrelsen har i ordningsregler gett ytterligare anvisningar vad gäller lägenheterna och fastigheten i stort. Se vidare avsnitt 3.

Avgifter, §§5-6

För att täcka föreningens kostnader för verksamheten ska varje medlem betala årsavgift. Årsavgiften fördelas i förhållande till bostadsrätternas insatser. Årsavgiften betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början. För tillkommande faciliteter som nyttjas av vissa medlemmar, såsom garageplats, parkeringsplats och dylikt utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2, 5 % av prisbasbeloppet. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av prisbasbeloppet.

Hanteringen av överlåtelser och pantsättningar ingår inte i föreningens avtal om ekonomisk förvaltning. Dessa avgifter betalas av de medlemmar som säljer eller pantsätter. Avgiften täcker SBC:s hantering.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg, §14

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

Föreningens fastighetsförsäkring inkluderar normalt bostadsrättstillägget. Styrelsen informerar i mars månads nyhetsbrev om bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen för det kommande året. Information om aktuellt försäkringsbolag finns på anslagstavlan i varje entré.

Vad som täcks av bostadsrättstillägget vid skada framgår av informationsfolder framtagen av föreningens fastighetsförsäkringsmäklare Bolader & Co samt Folksam, bilaga 4

Medlemskap, §3

Medlemskap beviljas av styrelsen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Tillträde till lägenheterna, §17

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 13.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförs vart tredje år i lägenheter, lokaler samt allmänna utrymmen. Kanaler rensas dessförinnan varannan gång, dvs vart sjätte år. För kontrollen krävs tillgång till samtliga lägenheter. Radon mäts vart tionde år i ett representativt antal lägenheter.

För vissa underhållsåtgärder behövs också tillträde till alla eller vissa lägenheter. Av förvaltningsberättelse och nyhetsbrev framgår vilka underhålls- och kontrollåtgärder som planeras det kommande året.

Ändring av lägenhet, §15

Bostadsrättshavaren får endast med styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

När det gäller ändring/ingrepp i elledningar kan detta utgöra en väsentlig förändring av lägenheten och kräva styrelsens tillstånd.

Styrelsen har tagit fram ett regelverk för ombyggnad/ändring av lägenhet som ansökningsblankett bilaga 2. Se även ordningsregler för Brf Klarbäret avsnitt 3:2

3. Brf Klarbärets ordningsregler

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen. I denna ingår också ordningsfrågorna. Med stöd av 7 kap i bostadsrättslagen och föreningens stadgar har styrelsen 2013-04-24 utfärdat nedanstående ordningsregler.

Ordningsreglerna är till för din egen och övriga medlemmars trivsel. Genom att följa dem bidrar du till god stämning inom föreningen och grannar emellan.

Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. De gäller inte bara dig som bostadsrättshavare.

Du ansvarar även för att övriga familjemedlemmar, liksom andrahandshyresgäster, inneboende, gäster och hantverkare som utför arbete i din lägenhet följer reglerna.

3:1 Allmänna ordningsregler

Barnvagnar

ska ställas i barnvagnsförråden eller i den egna lägenheten. Barnvagnar är brandfarliga, blockerar utrymningsvägarna samt förhindrar effektiv städning av trapphusen. Medlemmars eller besökares barnvagnar får inte ens under kortare tid ställas i entréer eller trapphus. Detta är ett oavvisligt krav från Räddningsverket.

Bil och mc-trafik

Bil, mc- och mopedtrafik liksom parkering av fordon är förbjuden inom föreningens område, med undantag för utryckningsfordon och större transporter (t.ex. vid ombyggnad eller flyttning) Vid vändplanen på Bigarråvägen finns en låst infartsgrind. För lån av nyckel kontakta styrelsen, styrelsen@brfklarbaret.se

Bil- eller mc-tvätt och –reparationer är inte tillåtna inom föreningens område eller i den angränsande Ruddammsparken. Bil- eller mc-tvätt är inte heller tillåten i garaget eftersom olja och andra kemikalier inte fångas upp av något filter utan rinner direkt ut i grundvattnet.

Området bevakas av Q-Park AB, tel 0771-969000. Felparkerade fordon anmäls och beläggs med sedvanliga parkeringsböter.

Bollspel

Ruddammen är väl utrustad med lekplatser och gräsytor för såväl de mindre som de litet större barnens aktiviteter. För fotbollsspel finns en plan vid Engelska skolan, nedanför Roslagstullsbacken. En mindre plan finns också vid Fysikcentrum. Där finns även möjlighet att spela basketboll.

Bollspel på torget mellan Bigarråvägen 8 och 9 liksom på gräsyterna mellan bostadshusen är olämpligt då det orsakar skador på byggnader och växtlighet och är störande för de kringboende. Endast mindre barn, gärna i sällskap med vuxen, kan tillåtas använda dessa ytor för bollspel.

Cocktailbäret

Bokning av föreningens mötes- och festlokal görs antingen via föreningens hemsida www.brfklarbaret.se eller genom att kontakta någon av lokalvärdarna. Kontaktuppgifter finns på hemsidan. Där hittar du även hyresvillkor samt ordningsföreskrifter. Dessa föreskrifter ska följas.

Cyklar

ska ställas i cykelställen vid respektive entréer eller i cykelrummen som finns på följande ställen:

- Ruddammsvägen 13, 15, 19, 25 på gatsidan, Ruddammsvägen 21-23 och 27-29 på gårdssidan samt Ruddammsvägen 29 vid gaveln;
- Bigarråvägen 4 på gatsidan samt Bigarråvägen 9 och 11 vid gaveln.

Inga cyklar får ställas i entréer eller trapphus ens under kortare tid. Då cykelrummen oftast är överbelastade,

tillåts endast en cykel per person i cykelrummen. Eventuella övriga cyklar ska ställas i det egna lägenhetsförrådet. Cyklar tas inte emot i föreningens grovsoprum.

Med jämna mellanrum ombeds medlemmarna att märka cyklar som förvaras i cykelrummen. Omärkta exemplar tillfaller föreningen utan lösen efter 6 månader och lämnas därefter till skrotning eller försäljs genom auktion inom föreningen.

Dörrmattor

ska enligt Räddningsverkets krav placeras innanför din lägenhetsdörr. Dörrmattor, skor och andra lösa föremål är brandfarliga och förhindrar dessutom effektiv städning av trapphusen. Mattor och annat lösöre som, trots att problemet påtalats, ligger kvar utanför lägenhetsdörren avlägsnas av fastighetsskötaren och deponeras på föreningskontoret Ruddammsvägen 11.

Fyrverkerier

För att anordna fyrverkeri krävs i princip tillstånd från polisen. Vid t.ex. nyår görs ofta undantag från denna regel. Det är dock alltid olämpligt att skjuta av fyrverkeripjäser i ett bostadsområde. Förutom de personskador som alltid kan uppstå vid ovarsam hantering, riskerar man brand samt skador på fönsterrutor och fasader. Tänk också på att boende i området kan bli skrämda av oljudet och skaderisken. För hundar och katter är nyårsfyrverkerier ofta en outhärdlig plåga. Visa hänsyn!

Fågelmatning

på marken är direkt olämplig. Fågelmaten drar till sig råttor och dessutom harar, som passar på att samtidigt knapra i sig blomlökarna i trädgården. Om du vill förbarma dig över våra flygande vänner under vintermånaderna ber vi att du antingen skaffar en fröautomat eller talgbollar, som kan hängas upp på lämpligt ställe.

Förråd

Allmänna förråd får inte användas för privat bruk av enskild medlem.

Barnvagnsrum finns i varje entré och/eller trapphus. De ska användas för sitt ändamål och får inte belamras med andra privata tillhörigheter.

Cykelrum se cyklar ovan.

Källarförråd: till varje lägenhet hör källarförråd, märkt med lägenhetens nummer. Förråden finns inte alltid i anslutning till den egna entrén eller i det hus där lägenheten är belägen. Detta beror på att några av föreningens hus saknar källare.

Enligt Räddningsverkets krav får inga cyklar eller andra lösa föremål förvaras eller ställas upp tillfälligt i källargångarna.

Garage

Garaget är endast till för bilar och motorcyklar, en per parkeringsplats. I garaget får inte ställas mikrovågsugnar, brödrostar, tvätt, kartonger m m

Då hyresförhållandet upphör ska garagenyckeln märkas med bostadsrättshavarens namn och lägenhetsnummer och läggas i kuvert i föreningens brevlåda, Ruddammsvägen 11, gatsidan.

Inför städning och underhåll i garage är den som innehar en garageplats skyldig att på styrelsens anmaning avlägsna sitt fordon under den tid som erfordras.

Grillar

Kolgrill/gasolgrill får inte användas på balkonger. Elgrill går däremot bra. På uteplatserna får kolgrill/gasolgrill användas, förutsatt att grannarna inte har något att invända.

Husdjur

Föreningen tillåter medlemmarna att ha alla vanligt förekommande husdjur. Djuren ska skötas på sådant sätt att grannar inte störs och att skador på eller nedsmutsning av föreningens egendom inte uppstår. Hundar och katter ska hållas borta från lekplatserna och ska vara kopplade inom föreningens område. Ågarna är, liksom överallt annars, skyldiga att plocka upp deras avföring – även på gräsytor och i buskage samt när marken är snötäckt.

Julgranar

får inte kastas i sopnedkassen även om de är uppsågade. Vi samlar upp alla granar vid hörnet t.h. om ingången till grovsoprummet Ruddammsvägen 23, där de hämtas för återvinning av vår trädgårdsfirma.

Klotter

Föreningen tillämpar nolltolerans mot klotter. Allt klotter fotografers och polisanmäls innan det avlägsnas. Där utövarna kan identifieras, åläggs de att ta bort det, i förekommande fall med hjälp av föräldrarna. Vid svårare fall beställs klottersanering som debiteras föräldrarna om klottraren kan identifieras.

Du som är förälder, tala med dina barn om det olämpliga i att göra åverkan på annans eller gemensam egendom!

Lägenhetsritningar

Föreningen tillhandahåller inte ritningar över medlemmarnas lägenheter. Ritningar kan erhållas på Stadsbyggnadsexpeditionen, Fleminggatan 4. Man söker på "Klarbäret 4" eller alternativt på diarienummer "1989-1253-20" och letar sedan upp den aktuella ritningen.

Namn vid porttelefon och på entrétavla

Endast namnet på medlemmar, dvs bostadsrättshavare, står på skyltarna vid porttelefon och på entrétavla. Det anges med efternamn samt förnamnsinitial. På lägenhetsdörren kan även stå make/sambo som inte är medlem, allt efter de boendes önskemål.

Ombyggnad och renovering

Styrelsen har tagit fram regler vad gäller ombyggnad/(ändring av lägenhet. Se vidare bilaga 2. Vid störande arbeten (borrning, golvslipning etc) ska meddelande om detta sättas upp i den egna och angränsande entréer med information om arten av arbete och under vilken tid störningarna beräknas pågå. Tillåtna tider för störande arbeten är

- vardagar kl 08.00 – 18.00
- lördagar, sön- och helgdagar får inga störande arbeten utföras.

Rent och snyggt

På föreningens område finns ett antal papperskorgar som töms varje vecka. Kasta inte papper, fimpar och dylikt på marken! Matrester, använda papptallrikar och andra picknickrester ska inte kastas i papperskorgarna utan behandlas som hushållssopor.

Rökning i allmänna utrymmen

d.v.s. hissar, trapphus, tvättstugor och källare är förbjuden. Även i Cocktailbaret råder rökförbud. Om du röker på balkongen – använd askkopp! Det är förbjudet att kasta fimpar på marken.

Sophantering

Grovsoprummet på Ruddammsvägen 23 hålls öppet på tider som meddelas i Nyhetsbrevet samt genom anslag på dörren. Möbler, cyklar, skrymmande elkrot (större än en mikrovågsugn) och kemikalier tas inte emot.

Returpappersförråd finns i varje trapphus förutom i Ruddammsvägen 21, 25 och 29. Medlemmar i dessa trapphus får använda sig av förråden i Ruddammsvägen 23 och 27. Förråden är endast avsedda för tidningar och trycksaker.

Sopnedkassen är endast avsedda för hushållssopor i tillslutna plastpåsar. Pizzakartonger måste, för att kunna slängas i sopnedkastet, vara ihopvikta och ligga i en tillsluten plastpåse. Sopnedkastet är inte till för grovsopor, Glas samt förpackningar av plast, metall och papp ska läggas i containrarna mitt emot busshållplatsen Sticketbärsvägen.

Störningar

Om du blir störd av hög musik, hantverksarbete på olämpliga tider eller annat oljud, ska du i första hand ta kontakt med den granne som stör. Om detta inte hjälper, vänd dig till styrelsen för att få en störningsjournal som du fyller i vid varje aktuellt tillfälle. Vid upprepad störning kan styrelsen kontakta den störande parten och försöka reda ut problemen tillsammans med alla berörda. Detsamma gäller vid störande verksamhet utomhus eller i entréerna.

Tvättstugor

Bokning av tvättstuga görs med bokningscylinder. Cylindern är märkt med lägenhetsnummer och ska finnas i din lägenhet vid inflyttning. Om din cylinder kommer bort, beställer du en ny hos FSS, tel 08-6579090, mail felanmalan@fss.se. Kostnaden debiteras dig.

Bokad tvättstuga ska tas i anspråk senast en halvtimme efter bokad tid. Bruksanvisning för maskinerna samt städinstruktioner finns anslagna på väggen i varje tvättstuga. Tänk på att alla ska städa efter sig och ta med sin tvätt efter avslutad tvättperiod. Tvätt ska inte heller ställas i tvättstugan före det egna passet.

Respektera tvättpassen och andras tvättider! En medlem som har förbokad tvättstugan har rätt att disponera den ensam under hela tvättperioden.

Grovtvättstugan, kontrollera att du lägger tvättmedel i rätt fack i grovtvättmaskinen.

3:2 Dessa regler gäller din lägenhet

Balkonger, terrasser och uteplatser

Balkonger

Balkonglådor ska placeras på insidan av räcket. Spaljéer får inte monteras mot fasaden. Inga växter får heller klänga mot fasaden, då de binder fukt och kan orsaka mögel och alg tillväxt.

Balkongskydd/vindskydd ska vara naturvita, oavsett material. Markiser får inte monteras på balkongerna.

Om du vill ha belysning på din balkong är följande lampa godkänd:

Skot, grafitgrå - tillverkare Louis Poulsen.

En förteckning över återförsäljare finns på www.louispoulsen.se.

All fast installation av belysning ska vara godkänd av styrelsen. Installationen ska utföras av behörig elektriker.

Du får inte borra eller spika i vägen, golvet eller taket/ovanförhängande balkong utan styrelsens godkännande. Borrhål i fasaden måste tätas med silikon.

Det är inte tillåtet att förse balkonggolvet med klinkers, måla eller på annat sätt förändra ytskiktet. Däremot får lös trätrall läggas på balkonggolvet.

Grillning med kol- eller gasolgrill är enligt Räddningsverkets regler ej tillåten på balkonger på grund av brandfaran. Däremot kan du använda elgrill.

Terrasser

Balkonglådor ska placeras innanför räcket. Spaljéer får inte monteras mot fasaden. Inga växter får klänga mot fasaden, då de binder fukt och kan orsaka mögel och alg tillväxt.

Markiser och balkongskydd/vindskydd på terrasser ska vara ockragula. Tygprov i godkänd nyans finns på föreningskontoret, Ruddammsvägen 11. Markiser får endast monteras efter styrelsens godkännande. Monteringen ska utföras av fackman.

Om du vill ha belysning på din terrass är följande lampa godkänd:

Albertslund, grafitgrå, klar, kort arm – tillverkare Louis Poulsen.

En förteckning över återförsäljare finns på www.louispoulsen.se.

All fast installation av belysning ska vara godkänd av styrelsen. Installationen ska utföras av behörig elektriker.

Du får inte borra eller spika i väggen eller golvet utan styrelsens godkännande. Borrhål i fasaden måste tätas med silikon.

Det är inte tillåtet att förse terrassgolvet med klinkers, måla eller på annat sätt förändra ytskiktet. Lös trätrall får dock läggas på terrassgolvet.

Grillning med kol- eller gasolgrill är enligt Räddningsverkets regler ej tillåten på terrasserna på grund av brandfaran. Däremot kan du använda elgrill.

Uteplatser

Uteplatserna ingår i föreningens mark men disponeras av respektive medlem. Du har alltså inte förvärvat bostadsrätten till din uteplats.

Uteplatserna har ett lågt staket (insprängningsskydd) som underhålls av föreningen. Du får inte måla om eller avlägsna staketet.

Grundplantering med träd och buskar har gjorts i samband med att trädgården planerades. För annan plantering svarar du själv. Spaljéer får inte monteras mot fasaden. Inga växter får klänga mot fasaden, då de binder fukt och kan orsaka mögel och alg tillväxt. Det är varje medlems ansvar att hålla sin uteplats i snyggt grundskick. Till det hör att hålla stensättning och rabatter fria från ogräs, putsa och beskära buskar och träd så att växtligheten hålls innanför uteplatsens staket.

Om du vill ha belysning på din uteplats är följande lampa godkänd:

Skot, grafitgrå - tillverkare Louis Poulsen.

En förteckning över återförsäljare finns på www.louispoulsen.se.

All fast installation av belysning ska vara godkänd av styrelsen. Installationen ska utföras av behörig elektriker.

Du får inte borra eller spika i väggen eller i balkongen ovanför uteplatsen utan styrelsens godkännande. Borrhål i fasaden måste tätas med silikon.

Det är inte tillåtet att avlägsna stensättningen på uteplatserna.

Grillning med såväl kol-, gasol- som elgrill är tillåten på uteplatserna, förutsatt att grannarna inte har invändningar.

Brandföreskrifter

Inga lösa föremål (barnvagnar, pulkor, möbler, skor, leksaker, krukväxter, julgranar etc) får ställas upp eller förvaras i entréer, trapphus, källargångar eller garage.

Brandvarnare

Samtliga lägenheter är av föreningen försedda med brandvarnare. Det är varje medlems ansvar att se till att brandvarnaren/brandvarnarna finns kvar i lägenheten och att den/de fungerar. Testa brandvarnaren med jämna mellanrum och byt batterier när det behövs. En brandvarnare är en billig livförsäkring!

Bredband, kabel-TV och telefoni

Bredband är framdraget till varje lägenhet. Bredbandsbolaget är leverantör. Bredband kan även fås genom kabel-tv-uttaget via Comhem eller via det fasta telefonuttaget. Kabel-TV är installerad i varje lägenhet. Comhem är leverantör.

Våra antennuttag är noggrant monterade och uppmätta för rätt balans och dämpning. Om du monterar upp ett extra uttag kommer signalen till alla andra som har samma kabelslinga att bli svagare. Om du flyttar ditt uttag och på så vis förlänger kabellängden gäller samma sak, förutom att extrakabeln kan fungera som en antenn och plocka in externa störningar i kabelslingan. Anlita därför alltid en fackman för arbete med kabeluttaget. Idag finns en mängd möjliga lösningar för bredband, TV och telefoni och vi hänvisar till respektive leverantör. Notera att möjligheten att få stark signal via marknätet är begränsad med inomhusantenn.

Inga antenner eller parabolers får sättas upp på fasader. För eventuell annan uppsättning kontakta styrelsen för godkännande.

Elinstallationer

Samtliga lägenheter är försedda med en för lägenheten individuell elmätare. Denna sitter inte i lägenheten

utan i källaren, där elleverantören läser av förbrukningen.

När du flyttar in, ska du själv kontakta en elleverantör för att få ett abonnemang i ditt namn.

Lägenheterna är försedda med ett säkringsskåp med automatsäkringar. Det innebär att om ett uttag belastas för hårt, stänger säkringen automatiskt av strömmen och du måste återställa säkringen manuellt.

Jordfelsbrytare finns inkopplad i samtliga badrum. Du bör testa jordfelsbrytaren en gång per år. På säkringsskåpet i din lägenhet finns ovanför skylten "Jordfelsbrytare" en vit knapp märkt "Test". När du trycker in den ska belysningen i badrummet slockna om jordfelsbrytaren fungerar. Återställ genom att trycka upp den svarta knappen bredvid testknappen. Om jordfelsbrytaren inte fungerar, kontakta FSS.

Alla fasta elinstallationer måste utföras av behörig elektriker.

Fukt- och vattenskador

Vid upptäckt av fukt- eller vattenskada, kontakta omedelbart FSS, tel. 08-6579090, e-post felanmalan@fss.se. Vänta inte! Det kan få allvarliga konsekvenser för fastigheten och dina grannar. Vid akut vattenläcka, kontakta styrelsen om du inte får kontakt med FSS.

Använd diskmaskinsunderlägg och stäng vattenkranar till disk- och tvättmaskiner då dessa inte används. Kontrollera också med jämna mellanrum att inte golvmattan släppt runt golvbrunn eller toalettstol i badrum/dusch.

Försäljning

Vid försäljning av din lägenhet upplys din mäklare om att all behövlig information finns på föreningens hemsida – mäklarinformation, årsredovisning och nyhetsbrev. Styrelsen fyller inte i frågeformulär med uppgifter mäklaren själv kan hitta på hemsidan.

Hemförsäkring

Det är varje medlems ansvar att hålla sin egendom försäkrad. Föreningens fastighetsförsäkring inkluderar f.n. det s.k. bostadsrättstillägget. Uppgift om föreningens försäkringsbolag finns på anslagstavlor i varje entré.

Om du har tecknat bostadsrättstillägg i samband med din hemförsäkring, kan du säga upp detta hos ditt försäkringsbolag. Styrelsen informerar i mars månads nyhetsbrev huruvida tillägget ingår för det kommande året. Om du är osäker, bör du för säkerhets skull kontrollera med styrelsen varje år om fastighetsförsäkringen fortfarande inkluderar bostadsrättstillägget.

Ombyggnad och renovering

Ombyggnad av lägenhet förutsätter styrelsens godkännande. Se Regler vid ändring/ombyggnad av lägenhet, Bilaga 2.

Ytrenovering av väggar, tak och snickerier samt slipning av parkettgolv och byte av linoleummatta är tillåtet utan styrelsens godkännande men ska utföras fackmässigt. Vid ytrenovering av golv är det inte tillåtet att avlägsna sandskiktet mellan betongen och de träläcker som golvets ytskikt vilar på. Sanden tjänar bl.a. som isolering mellan våningsplanen.

Observera att byggavfall inte får lämnas kvar i trapphusen eller utomhus efter arbetsdagens slut utan ska fraktas till närmaste återvinningscentral.

Vid störande arbeten (borrning, golvslipning etc) ska meddelande om detta sättas upp i det egna och angränsande trapphus, med information om arten av arbete och under vilken tid störningarna beräknas pågå. Tillåtna tider för störande arbeten är

- vardagar 08.00 – 18.00
- lördagar, sön- och helgdagar får inga störande arbeten utföras.

VVS

Värme

Föreningens fastigheter är anslutna till Fortums fjärrvärmenät. Värmen överförs via värmeväxlare till två olika värmesystem; ett slutet system för att värma upp lägenheterna via radiatorerna och ett öppet system för vårt varmvatten (kallvatten pumpas in i systemet vartefter som varmvattnet förbrukas). Det är viktigt att du rapporterar eventuella driftstörningar till fastighetsskötaren.

Det är inte tillåtet att byta radiatorer i lägenheterna.

Vi försöker hålla temperaturen i lägenheterna på 21 grader, allt enligt Socialstyrelsens rekommendation för god inomhusmiljö. Varje radiator har en termostat innanför den vita ratten. Denna är inställd på 21 grader. När du öppnar fönster och ytterdörrar under den kalla årstiden öppnas också thermostaterna, så att varmvatten börjar cirkulera i radiatorerna för att hålla rumstemperaturen på programmerat gradtal. Om den vita ratten är vriden så att termostatens högsta gradtal är inställt, har du rätt temperatur i rummet även om radiatoren känns kall.

Ventilation

Föreningens fastigheter har till- och frånluftsventilation. Det innebär att fläktarna såväl blåser in som suger ut luft ur lägenheter och gemensamma utrymmen.

Det är inte tillåtet att byta ut ventilationsdon eller manipulera ventilationen. Om du t.ex. byter ut, täpper till eller tar bort ett ventilationsdon påverkar detta inte bara din lägenhet utan även dina grannars.

Spisfläkten ska vara av självdragsmodell. Inga andra typer av fläktar får installeras eftersom det stör hela systemet; din granne kan få in dina köksdofter i sin lägenhet. Filtret ska rengöras regelbundet och bytas ut vid behov.

Ventilationen måste enligt lag kontrolleras och mätas i varje lägenhet vart tredje år. Vid dessa tillfällen kontrolleras att luften cirkulerar som den ska i vår fastighet. Är cirkulationen för låg, ventileras inte fukten ut, inomhusklimatet kan upplevas fuktigt och mögelskador kan uppstå. Är cirkulationen för hög, ventileras onödigt mycket värme ut ur fastigheten och våra värmekostnader stiger. Det är viktigt att vi har ett system som fungerar väl.

Sanitet

Det är varje medlems ansvar att regelbundet rensa sina golvbrunnar och vattenlås. En igensatt golvbrunn kan orsaka vattenskada.

Skadedjur

Upptäcker du skadedjur i din lägenhet ska du kontakta det bekämpningsföretag som finns angivet på anslagstavlan i din entré. Företagen kan växla om föreningen byter försäkringsbolag.

Vädring

Då ytttemperaturen understiger inomhustemperaturen bör vädring göras under kortast möjliga tid, gärna genom korsdrag under några minuter. Ställ inte fönster på glänt för att sänka temperaturen inomhus. Det påverkar såväl våra bränslekostnader som miljön. Dessutom kan fuktskador uppstå på fönsterkarmar och golv. Använd i stället termostadvredet som finns på varje radiator för att höja eller sänka temperaturen.

