

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KADETTEN 15

Tomtebogatan 30, 30 A, 30 B, 113 38 Stockholm

## VÄLKOMSTBREV

Med det här brevet vill vi hälsa nya medlemmar välkomna och informera om sånt som kan vara bra att känna till.

Vi är stolta över vårt hus från 1910. När huset var nytt fanns vedspisar i köken, kakelugnar och vattenklosetter i alla lägenheter. Det var förmodligen ett attraktivt hus att bo i redan då. I dessa kvarter bodde de vita och de svarta. De vita var kvinnorna som kom hem från Rörstrands porslinsfabrik pudrade med vitt damm. De svarta var männen som kom hem från Atlas maskiner med olja och sot på sig. Huset moderniserades 1986 så att det blev moderna kök och badrum i lägenheterna. Vi ser det viktigt att bevara karaktären på huset och försöker arbeta efter det i styrelsen.

### GEMENSAMMA ÅTAGANDEN

Som medlemmar i Bostadsrättsföreningen Kadetten 15 äger vi den här fastigheten tillsammans och vi måste hjälpas åt med att se till att den hålls i bra och trivsamt skick. Därför ordnar vi en Vårstädning och en Höststädning. Vi har en trädgårdsgrupp som sköter växtligheten mm på gården. Vi brukar anslå listor i porten där man kan teckna sig för att ta ansvar för vattning av växterna på gården under sommaren. Vi behöver även några som vattnar krukväxterna i trapphusen i gathuset samt A- och B-uppgången.

Hushållssopor kastas i sopnedkastet i entrén, tidningar (ej kartong) i tidningsinsamlingskärlet på gården, kartonger, glas med mera bärs till någon av de närliggande återvinningsstationerna och grovsopor kör vi själva till en sopstation.

### STYRELSEN

Vilka som sitter i styrelsen finns anslaget på anslagstavlan i huvudentrén. Styrelsen nås enklast via e-postadressen [styrelsen@kadetten15.se](mailto:styrelsen@kadetten15.se) men det går naturligtvis bra att ringa vid akuta ärenden.

### WEBBPLATS

Föreningen har en webbplats som du hittar på webbadressen [kadetten15.se](http://kadetten15.se). Där hittar du bland annat årsredovisningar, underhållsplan och stadgar.

### ADRESSLISTA FÖR E-POSTUTSKICK

Styrelsen försöker samla in e-postadresser till samtliga medlemmar så att det enkelt går att skicka ut information till alla i fastigheten genom att använda e-postadressen [medlemmarna@kadetten15.se](mailto:medlemmarna@kadetten15.se)

Om ni ändrar e-postadress se gärna till att låta oss veta det så att vi kan ändra i adresslistan.

## **INBROTTSLARM**

Samtliga lägenhetsdörrar har ett inbrottslarm. Dörren är larmad när sjutillhållarlåset är låst. (Prova inte sjutillhållarlåset med öppen dörr - då utlöser du larmet!)

Larmet är kopplat till en siren och tre blyxlampor på gården placerade över dörren till gathuset. Fastighetens tre trapphus motsvaras av varsin lampa; vilken som motsvarar vilket trapphus står angivet under lamporna. På så sätt kan man direkt avgöra i vilket trapphus larmet är utlöst.

Om larmet utlöses bör alla titta ut i trapphuset för att därigenom skrämman eventuella inbrottstjuvar. De vill jobba ostört och ger sig i allmänhet av om de märker att de blivit upptäckta. Om du upptäcker en inbrottstjuv ska du dessutom naturligtvis ringa polisen.

Om du av misstag råkar utlösa larmet ska du omedelbart kontakta någon i styrelsen så att "falsklarmet" kan stängas av. Skulle du utlösa ett falsklarm vid en tidpunkt då ingen i styrelsen är hemma, är det viktigt att du meddelar detta genom att skicka ett e-postmeddelande till styrelsen.

## **AKUTA TEKNISKA FEL**

Vid akuta tekniska fel kontakta någon i styrelsen i första hand, detta gäller även för hissfel; kontakta endast hissfirman direkt vid riktigt akuta problem. Vid övriga akuta problem, t ex läckande vatten, värme eller avlopp, omfattande elproblem d v s sådant som inte kan vänta finns ett journummer till Bravida längre ned.

Om du i en nödsituation själv beställer en åtgärd där kostnaden tillfaller föreningen måste du skicka ett e-postmeddelande till styrelsen där du anger vad du beställt, av vem och av vilken anledning.

Jensen Drift & Underhåll AB hjälper oss med tekniskt underhåll i fastigheten. Det går bra att kontakta dem för att få hjälp även med tekniska problem inne i lägenheten men då får du själv stå för kostnaden. Deras webbplats hittas på [jensendrift.se](http://jensendrift.se) och felanmälan till dem görs via e-postadressen [felanmalan@jensendrift.se](mailto:felanmalan@jensendrift.se) eller via telefon 08-560 502 19.

Fastighetsjour utanför kontorstider har Bravida och de nås via telefon 020-21 21 12.

Hisskontakt sköter våra hissar och de nås via telefon 08-30 48 20.

## **KÄLLARNYCKEL**

Det finns en nyckel per lägenhet till källardörrarna. Nyckeln kan inte kopieras och borttappad nyckel måste omedelbart anmälas till styrelsen.

Bostadsrättsinnehavaren står för kostnaden för borttappad nyckel.

## **RENOVERINGAR**

Ta alltid kontakt med styrelsen inför planerade reoveringar och ombyggnadsarbeten i din lägenhet. Innan arbetena startar ska du ha ett godkännande från styrelsen och det kan också krävas en bygganmälan till Stockholm stad. Styrelsen kräver att arbetena utförs på ett fackmässigt sätt, att

branschkrav efterföljs och att de hantverkare som anlitas har F-skattsedel, ansvarsförsäkring och alla behöriga tillstånd så som certifiering från Byggkeramikrådet, Säker vatten, Elsäkerhet. Styrelsen vill också se offerten innan arbetena påbörjas och i efterhand kontrollera att allt skett på ett riktigt sätt. Om du renoverar ett badrum ska du kräva att entreprenören ger dig ett kvalitetsintyg enligt Byggkeramikrådet. Detta är ett bevis på certifiering och egenkontroll av arbetet. Om du renoverar ditt kök ska du sätta in en kolfiberfläkt och säkerställa att ventilationen görs på rätt sätt. Kontrollera också reglerna i stadgarna!

### **BYGGSÄCKAR**

För att placera ut en byggsäck på offentlig plats krävs tillstånd från polisen. Säcken får inte placeras på trottoaren utanför vårt hus utan ska placeras på gatan och vara märkt med ditt namn/byggansvarig och tillståndets ärendenummer.

### **TVÄTTSTUGAN**

Vi har en fin tvättstuga och den fungerar för det mesta bra.

Det finns ordningsregler uppsatta i tvättstugan.

Tvättid ska bokas i ett namn per lägenhet och endast två tvättpass (2x2 timmar) får förbokas.

Om något fel på utrustningen uppstått, kontakta föreningens "tvättombud":

Björn Sunesson, gathuset 4 tr, telefon: 34 54 48.

### **GRANNHÄNSYN**

Bostadsrättslagens kap 7, § 9, säger:

*"Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset."*

Detta innebär bland annat att bostadsrättsinnehavaren inte får störa sina grannar mellan klockan 22.00 och 07.00 på vardagar samt mellan klockan 23.00 och 09.00 på helgdagar med

- hög musiknivå
- högljuddhet

Byggnadsarbeten ska ske under normal arbetstid på vardagar. Om du själv vill borra eller genomföra mindre snickeriarbeten på helger får dessa arbeten ske mellan 9.00 och 18.00.

Det är också mer lyhört i huset än man kan tro, ljud högt upp i huset hörs ända ner till första våningen. Undvik därför gärna att gå med skor inomhus, särskilt kvälls- och nattetid.

Om du blir störd av en granne - ta kontakt och prata igenom saken; det är inte alltid man är medveten om att man stör.

Rökförbud gäller i alla allmänna utrymmen inomhus fastigheten.

Generellt vill vi uppmuntra till att vi grannar pratar med varandra vilket inkluderar att till exempel berätta om kommande renoveringar eller fester.

## **ANDRAHANDSUTHYRNING**

Vi vill vara en levande förening där de som bor i huset är medlemmarna i föreningen. I en BRF äger du inte din bostad. Du äger rätten att bo samt en andel i föreningen. Vi tillåter inte andrahandsuthyrning av typ AirBnB eller uthyrning till juridisk person. Samtidigt vet vi att studier eller arbete på annan ort kan göra att du måste bo någon annanstans en tid. I dessa fall kan vi tillåta andrahandsuthyrning till en eller flera namngivna personer under längre tid.

## **BRANDSÄKERHET**

Alla lägenheter måste ha minst en brandvarnare.

Alla bostadsinnehavare ansvarar för att ingenting förvaras i källarens gångar eller trappuppgångarna; brännbart material innebär ökad risk för brand och större föremål kan hindra utrymning. En barnvagn som brinner fyller lätt ett helt trapphus med giftgas. Det betyder till exempel att vi inte får ha tidningar, dörmattor, barnvagnar eller cyklar i trappuppgångarna.

Det är förbjudet att förvara bildäck, brandfarlig vätska eller gas, bensin, gasol, T-röd och lacknafta i källarförråden.

Mindre mängder brandfarlig vätska eller gas som bensin, gasol, T-röd, lacknafta får förvaras i lägenheten.

Lämna aldrig ett tätt levande ljus obevakat.

Kontrollera att spisen är avstängd när du lämnar lägenheten.

Brandsläckare finns i tvättstuga och källare.

## **ÅRSSTÄMMA**

På våren, oftast i slutet av april eller i maj, har föreningen sin årsstämma. Det är viktigt att du försöker vara med då eftersom det är då årets resultat presenteras, ny styrelse väljs och beslut fattas som berör alla föreningens medlemmar.

## **HÖR AV DIG!**

Om du inte redan meddelat din e-postadress till styrelsen vore det bra om du ville göra det.

Du är naturligtvis också alltid välkommen att kontakta styrelsen med funderingar och förslag, eller använda e-postadressen som går till samtliga medlemmar vid behov.

Vi hoppas att du ska trivas här på Tomtebogatan 30.

*Styrelsen*