



Boendehandledning för bostadsrättsföreningen Kadetten nr 25

2016-12-30

Innehållsförteckning

Inledning	3
1. Bakgrund	3
2. Allmänt	3
3. Kort historik om huset	3
Allmänt	5
4. Styrelse	5
5. Stadgar	5
6. Årsmöte	5
7. Månadsavgift (hyra).....	5
8. Andrahandsuthyrning	5
9. Tom lägenhet	5
10. Vid utflyttning från lägenhet.....	5
11. Avstängning av vatten	5
12. Brandvarnare.....	5
13. Kabeltv med bredband och telefoni	6
14. Medlems aktiviteter	6
Gemensamma utrymmen	6
15. Bastu	6
16. Cykelrum	6
17. Djupa källaren.....	6
18. Soprumsgång	6
19. Grovsoprum	6
20. Elsopor (gamla TV-apparater, mikrovågsugnar och andra sopor med sladd) , glödlampor och batterier.....	7
21. Tidningar (papper)	7
22. Gården	7
23. Trapphus och entré	7
24. Tvättstuga	8
25. Vind	8
26. Balkongskydd och markiser.....	8
Underhåll	9
27. Yttre underhåll	9
28. Inre underhåll.....	9

Inledning

1. Bakgrund

Denna handledning har kommit till för att samla de regler och erfarenheter som vuxit fram sedan bostadsrättsföreningen bildades. Den är främst avsedd för nyinflyttade, men kan givetvis användas som uppslagsbok även för mer ”erfarna” bostadsrättsinnehavare.

2. Allmänt

Kadetten Nr 25 är en bostadsrättsförening av "gör det själv"-typ. Vi sköter själva förvaltning och underhåll så långt vi kan vilket bidrar till lägre boendekostnader. Detta kräver dock att alla ställer upp för föreningen på olika sätt samt följer de regler som finns i denna handledning.

3. Kort historik om huset

Byggår 1906-1909, arkitekt E Jagdtmann. Översta våningen på Rörstrandsgatan 58 och 60 är tillbyggd senare. Huset var ursprungligen tänkt att rymma sjurumslägenheter i uppgången Rörstrandsgatan 58 med köksingång från Norra Stationsgatan 127 (omdöpt 1981 till Rörstrandsgatan 60).

Bygget påbörjades, men byggmästaren gick snart i konkurs. Nye ägaren beslöt att göra mindre lägenheter för vanliga tjänstemän i stället och standarden sänktes väsentligt. Grunden var emellertid redan gjuten, så därför är den stora lägenhetsskiljande väggen mellan 58:an och 60:an av trä (så kallad spräckpanel på cloasång) i stället för av tegel, vilket förklarar den sämre ljudisoleringen där.

Övertagandet

År 1975 köpte den nybildade bostadsrättsföreningen Kadetten Nr 25 fastigheten av Rolf Josephson m fl, som då varit ägare åtminstone sedan trettiotalet.

Övertagandet blev dock mycket svårare än väntat. Stockholms fastighetskontor beslutade att rekommendera kommunfullmäktige att utnyttja sin lagstadgade förköpsrätt och i stället låta Svenska Bostäder bygga om huset. Socialdemokrater och VPK, som hade majoritet i Stads-huset, ville genomdriva förköpet mot hyresgästernas vilja.

Föreningen drog då igång en kampanj i stor skala för att skapa allmän folkopinion och tvinga politikerna att ändra sig. Över 20 000 flygblad och ca 2 000 affischer spreds inom loppet av några veckor över hela Stockholms innerstad, och detta fick till slut en mycket stor effekt. Ett trettiotal artiklar i Stockholmspressen och även några radioinslag gjorde förköpet av vårt hus (som då kallades "Tomtebogatan 50") till den kanske mest uppmärksammade kommunalpolitiska frågan i Stockholm sedan striden om almarna i Kungsträdgården.

Den 26 april 1976 kom frågan upp i kommunfullmäktige och ledde till tre timmars debatt (inklusive ett trettio minuters anförande av John-Olle Persson, vilket torde vara rekord för ett förköpsärende). Ställningen mellan blocken var jämn sedan Eva Hjelmström, VPK, sjukanmält sig, och efter omröstning 49/49 vidtog lottning vilken vi förlorade! Stämningen var dyster, men politikerna vågade inte genomföra förköpet före det då stundande valet.

Höstens val ledde sedan till ändrad majoritet i Stadshuset, och vi fick löfte om att förköpsbeslutet skulle hävas om vi förband oss att bygga om huset till modern standard och att göra

större lägenheter (50 stycken blev 35). Dock behövdes många turer innan alla formaliteter blev klara, och först den 21 december 1977 fick föreningen full lagfart på fastigheten. Det hade då gått precis två år sedan köpet.

Ombyggnad

Under tiden maj 1978 till maj 1980 byggdes huset om till svensk nybyggnadsstandard enligt villkoren för statliga lån. Ombyggnaden var total med mycket omfattande lägenhetssammanslagningar, montering av tre nya hissar i nya hisschakt, omputsning av fasaden, renovering av tak och balkonger, helt ny tvättstuga, helrenovering av gården och gemensamma utrymmen, ombyggnad av garageytor till daghemslokaler i 58:an, installation av vattenburen centralvärme, byte av samtliga avloppsstammar och vattenledningar, byte av hela elektriska nätet, helt nya badrum och kök i samtliga lägenheter samt förstås fullständig målning, tapetsering och golvbeläggning i hela huset.

Allt detta genomfördes av flera små firmor i löpande räkning under ledning av arkitekterna Inga-Britt Werner och Örjan Svane, vilka hade tidigare erfarenheter av mjuk ombyggnad av gamla hus på de boendes villkor. Detta gav slutresultatet en mycket hög kvalitet, men höll på att leda till ekonomisk katastrof på grund av svårigheterna att göra korrekta kostnadsprognoser.

Med mycket stora insatser från de boende lyckades man emellertid klara skivan. De flesta målade och tapetserade åtminstone delar av den egna lägenheten själva och många hjälpte till med rivningsarbeten och byggstädning. Vissa gjorde mera avancerade arbeten som att sätta upp köksinredning, fräsa in elledningar, sätta upp nya innerväggar etc.

Styrelsen tvingades även ta över en stor del av styrningen och uppföljningen av hela ombyggnaden när kostnadsläget blev kritiskt (vid slutet av ombyggnaden kostade enbart kreditvräntorna ca 90 000 kr per månad). I juli 1980 betalades de statligt subventionerade lånen ut och föreningen kunde andas ut (efter att ha hållit andan i fem år).

De flesta av medlemmarna bodde kvar hela tiden under ombyggnaden eftersom föreningen inte hade råd med evakueringslägenheter. Det är inte lätt att beskriva hur det kändes att leva under stark press ett år i sträck i ett grustag (man lär sig snabbt att gamla hus till 90 % består av grus och sten), men för de inblandade blev det en erfarenhet för livet.

Så här i efterhand, när husets ekonomi är god, kan man vara tacksam över att föreningen tvingades till en fullständig ombyggnad och alltså inte hade något val. Detta kan annars vara mycket svårt att genomdriva, eftersom enigheten om ett sådant beslut måste vara total. Många föreningar lyckas därför aldrig få en riktigt bra standard i sina gamla hus.

Allmänt

4. Styrelse

Styrelsens medlemmar framgår av årsstämman protokoll och föreningens hemsida.

5. Stadgar

Aktuella stadgar har delats ut till alla medlemmar och bör läsas. Stadgarna finns även att tillgå på föreningens hemsida.

6. Årsmöte

Årsmöte hålls senast 31 maj. Förutom stående punkter som årsberättelse, budget och val av funktionärer brukar en hel del praktiska frågor tas upp till diskussion. Alla som har möjlighet bör delta vid årsmötet!

7. Månadsavgift (hyra)

Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar själv för inbetalning av månadsavgiften. Inga hyresaviser sänds ut. Månadsavgiften betalas till postgirokonto 83 80 43-8, Brf Kadetten nr 25. Inbetalningen ska göras före månadsskiftet. Föreningen har inget emot att medlemmarna betalar kvartalsvis i förskott.

8. Andrahandsuthyrning

Tillstånd från styrelsen ska enligt stadgarna alltid inhämtas.

9. Tom lägenhet

Om din lägenhet står tom under längre tid, t ex på grund av utlandsresa, måste du meddela styrelsen hur man kan nå dig. Dessutom bör du möjliggöra tillträde till lägenheten på något sätt så dörren inte behöver brytas upp vid exempelvis vattenläcka. Ett sätt kan vara att lämna en nyckel till grannen eller ordföranden.

10. Vid utflyttning från lägenhet

Om du flyttar från föreningen ska du se till att åtgärda punkterna på checklistan som finns i slutet av Boendehandleddningen.

11. Avstängning av vatten

Om du av någon anledning behöver stänga av vattnet i fastigheten eller din trappuppgång, kontakta styrelsen för info om var vattnet stängs av.

12. Brandvarnare

I varje lägenhet ska minst en brandvarnare finnas installerad enligt Brandbestämmelserna. Glöm inte att kontrollera funktionen minst en gång om året.

13. Kabel-tv med bredband och telefoni

Vi har avtal med ComHem som ger varje lägenhet ett basutbud.

Felanmälan tel: 90 222

14. Medlemsaktiviteter

Föreningen strävar efter att skapa en god gemenskap och att alla ska lära känna varandra. I det syftet anordnar föreningen några aktiviteter varje år.

Städdag – i augusti eller september där vi jobbar under dagen och umgås och äter en trevlig middag på kvällen.

I mitten av december varje år bjuder föreningen på glögg, pepparkakor m m. Då brukar även lämnas en del information från styrelsen.

Gemensamma utrymmen

Eftersom vi inte har någon portvakt måste var och en ta eget ansvar för våra gemensamma utrymmen. Glöm t ex inte att släcka ljuset efter dig exempelvis i soprumsgång, cykelrum, grovsoprum och på vinden. *Vi får den miljö vi själva skapar!*

15. Bastu

Bastun, som man når från gården, bokas via bokningslistan som hänger på dörren. Den som har använt bastun städar efter sig och senast kl 22.00 ska bastun lämnas. Mer information om ordningsregler finner du på bokningslistan.

16. Cykelrum

Cykelrummet befinner sig under innergården och nås via soprumsgången. Alla cyklar ska vara märkta med namn och lägenhetsnummer.

Cykelställen är avsedda för cyklar som används. Övriga cyklar hängs upp i takkrokarna eller förvaras i vindskontoren.

17. Djupa källaren

Bakom dörren bredvid 58:ans gårdsutgång finns en lokal med ett fåtal förråd (för förvaring av t ex sylt eller vin) att hyra i mån av tillgång. Kontakta styrelsen om du är intresserad.

18. Soprumsgång

Denna leder från den stora porten mellan 58:an och 60:an in till soprummet och *måste hållas fri* för sophämtarna. Cyklar parkeras i cykelrummet.

19. Grovsoprum

Mellan soprumsgången och 60:ans hiss ligger grovsoprummet. Här slängs sådant som inte går ned i sopnedkastet i de avsedda vagnarna. Försök att stuva så väl som möjligt i behållarna

Observera att grovsoprummet är avsett för att slänga enstaka föremål, inte för hela möblemang eller inredningar i samband med flytt eller renovering. Möbler, byggmaterial och vitvaror, tomglas och hushållssopor får ej ställas här.

20. Elsopor (gamla TV-apparater, mikrovågsugnar och andra sopor med sladd) , glödlampor och batterier

I grovsoprummet finner Du en antal behållare, en för elsopor, en för glödlampor och en för gamla batterier. De elsopor som inte går ned i behållaren ställs bredvid den. Tänk dock på att hålla gången mellan soprumsgången och dörren till 60:ans port/hiss fri.

Obs! Vitvaror (kylskåp, spisar etc) räknas ej som elsopor utan dessa måste Du själv frakta bort. Köp gärna av en leverantör som tar hand om den gamla utrustningen.

21. Tidningar (papper)

Tidningar, papper läggs i avsedd behållare i grovsoprummet. Alternativt bärs ned till kommunens återvinning i korsningen Rörstrandsgatan – Karlbergsvägen.

22. Gården

Blomlådor sköts av Trädgårdsgruppen.

Snöskottning. De som anser sig orka med att skotta nödvändiga gåingar på gården ett par gånger under vintern får gärna göra det. Redskap finns i tvättstugsfarstun.

Sopnedkastet finns på gården. Under sopnedkastet finns två 660 liters sopkärl. En s.k. pendelstos känner av när ett kärl har fyllts och styr över tillkommande sopor i det andra kärlet. Kasta inte tidningsbuntar, stora kartonger och dylikt i sopnedkastet de kan orsaka stopp och skador på pendelstosen. Om det blir stopp i röret kontakta någon i styrelsen.

I samband med fester händer det att fimpar, flaskor, burkar m m slängs på gården. Du är givetvis skyldig att omgående städa efter dina gäster. Marshaller måste ställas på värmetåligt underlag. Gårdsbelägningen tål ej värme.

Pergola, grill och utemöbler. På gården finns utemöbler och grill uppställda året runt. Pergolan är upplyst och försedd med infravärme. Infravärme och ljus regleras via timer och dimmer som sitter på en av stolparna. Gården bokas via bokningslistan i tvättstugan. På bokningslistan finns även förhållningsregler att följa vid användandet.

23. Trapphus och entré

Cyklar och annat som hindrar framkomlighet och städning får ej ställas i trapphus och entréer.

Glödlampor i trapphusen byts av Eddie Persson, Rörstrandsgatan 58, 2 tr. Meddela gärna Eddie om du ser att en lampa är trasig.

Hissen. Om hissen fastnar mellan två våningar, kontakta då hissfirman vi har avtal med. Telefonnummer finns dels inne i hissorgarna, dels utanför hissörrarna.

Marschaller som ställs utanför porten vid festliga tillfällen får inte placeras så att de sotar ned eller skadar vägg eller port. Glöm inte att ta bort utbrunna marschaller dagen efter.

Anslagstavlor. Om man behöver meddela övriga medlemmar i föreningen om något ska meddelandena sättas upp innanför glaset på anslagstavlor som finns i varje trappuppgång (tavlan är självhäftande). Klistra alltså inte upp lappar utanpå glaset eller i hissen.

Städning av trapphus och entré sköts av en städfirma. Om Du har klagomål på städningen, framför dessa till Håkan Selg, Rörstrandsgatan 60, 2 tr.

Ytterportarna är omöjliga att få helt problemfria. Eftersom vi inte har någon hustomte som ständigt justerar och underhåller dem måste var och en se till att de slår igen ordentligt. Inbrottens tid är tyvärr inte förbi.

24. Tvättstuga

Tvättstugan är föreningens stolthet! Den innehåller fyra tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkskåp, torkrum med avfuktare, fristående centrifug och mangel. Lokalansvarig är Eddie Persson. Meddela Eddie om du upptäcker fel på utrustningen.

Bokning görs i en almanacka som ligger innanför dörren. Skriv namn och lägenhetsnummer. Högst två tvåtimmarspass i rad får bokas. Efter kl 17 får endast enkla pass bokas.

För att alla ska ha möjlighet att tvätta på attraktiva tider är det inte tillåtet att boka in mer än ett tvättillfälle åt gången. Man får exempelvis inte i förväg boka in flera söndagar.

Bruksanvisningar för maskinerna finns i tvättstugan liksom utförliga förhållningsregler.

Städning ska utföras efter varje tvättpass.

Efter kl 23.00 får inga maskiner eller fläktar användas! Tänk på dem som bor ovanför.

25. Vind

Till varje lägenhet hör ett vindskontor. Vindskontoren är märkta med nummer. Inga föremål får förvaras utanför vindskontoren eftersom detta kan hindra framkomligheten vid eventuell brandsläckning! Vid vindstrappan i 58:an finns även ett gemensamt vindskontor för större möbler etc med kodlås. Kod till låset: 121. Samtliga föremål som ställs i detta förråd ska märkas med namn och lägenhetsnummer.

26. Balkongskydd och markiser

För ett enhetligt utseende på fasaden försöker vi samordna färg och mönster på balkongskydd och markiser. Ta kontakt med någon i styrelsen för råd.

Underhåll

27. Yttre underhåll

Underhåll av fastighetens utsida bekostas av föreningen. Detta gäller även fasta installationer såsom rörledningar och element (förutsatt att man inte själv orsakar skador genom ovarsamhet). Se vidare stadgarna.

Om du upptäcker skador på fastigheten så anmäl detta omgående till någon i styrelsen. På så sätt kan skadorna åtgärdas innan de blir alltför omfattande (och dyra att reparera).

Istappar ska slås ned av dem som bor på översta våningen. Skadas någon av nedfallande istappar blir föreningen ersättningskyldig! Se till att någon står på marken och varnar förbi-passerande.

28. Inre underhåll

Underhåll av lägenheterna inklusive fönsterkarmarnas insida ombesörjs av lägenhetsinnehavaren.

Beträffande *kakelugnar* bekostar föreningen igenmurning av utdömda exemplar. Nedtagning eller reparation bekostas av lägenhetsinnehavaren.