

Välkommen till Brf Ryttaren Nr 14 Information och regler



Brf Ryttaren Nr 14
Värtavägen 18 / Valhallavägen 154
115 24 Stockholm

Välkommen till Brf Ryttaren Nr 14!

I denna folder finns information om fastigheten och föreningen samt en del praktiska upplysningar. Foldern är ett komplement till föreningens stadgar.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Ryttaren Nr 14 bildades år 1983. Fastigheten inköptes för 5 720 000 kr. Föreningen upplåter idag 29 lägenheter med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Fastigheten

Tomtareal 1007 m² fri och egen grund belägen på Östermalm i Stockholm. Huset är anslutet till stadens nät för vatten, avlopp, el, gas och fjärrvärme. För tomten gäller stadsplan fastställd 1940-06-08.

Fastigheten är grönmärkt enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering vilket innebär att den är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Byggnaden

Huset uppfördes under åren 1922-1923. Den har sex vånings- och ett souterrängplan med bostäder samt vinds- och källarplan med förvaringsutrymmen.

Arkitekt var G.A. Falk, byggherre Fastighets AB Nornan och byggmästare C. Zetterberg. Gatufasaden, som ursprungligen var samkomponerad med Värtavägen 16, har terracitputs ovan sockelvåningen i cementsten. Bottenplanetets fönster är liksom portalerna välvda, översta planet något indraget med altan längs hela fasaden. Tandsnittslinje, enkel putsdekor. Tak mot gatan av skiffer, mot gården av plåt. Gårdsfasad av gul serponitputs. Entrén har släta väggar med dekorationsmålning, golv av kalksten. I taket kassettimitationsmålning. Ekport med överfönster med järnsmidesdekor i form av växtrankor. Glasad mellandörr med formgiven spröjsning. Cirkelrund hall, från vilken en rad korridorer strålar. Trappor och golv av kalksten, halvfranska ådringsmålade lägenhetsdörrar. Möjligheter finns för medlemmar att installera en fastställd typ av säkerhetsdörrar.

Ventilation genom självdrag. Fläktar i kök och badrum får inte anslutas direkt till ventilationskanal.

Flertalet kök och badrum har under åren moderniserats. Dessutom har förändringar skett, t ex sammanslagning/uppdelning av lägenheter samt omdisponering av kök och jungfrukammare. År 2008-2010 byggdes balkonger mot gårdssidan. År 2020-2021 omvandlades den dåvarande källarlokalen till två bostadslägenheter.

Gård

Plantering, träd, stålstaket. Litet f d sophus, klätt med träpanel och formgivet tak, används av föreningen som förråd för redskap och trädgårdsmöbler. Förrådet är inte avsett för medlemmarnas privata bruk.

Det är ett gemensamt ansvar för alla i fastigheten att hjälpa till att hålla gården snygg och trivsamt. Den är en tillgång för alla i fastigheten. Alla ska känna sig välkomna att vistas på och nyttja gården. Den som önskar reservera gården för en privat tillställning, kan

göra det, efter att ha vänt sig till styrelsen.

Föreningen anlitar hjälp för trädgårdsarbetet, men alla uppmanas att hjälpa till eller komma med idéer om hur gården kan bli ännu bättre!

De två lägenheterna i källarplanet med fönster mot gården, disponerar en yta motsvarande en balkong direkt utanför sina resp fönster. Några fasta installationer som staket, trall eller liknande, är inte tillåtna. Alla som bor i fastigheten måste visa hänsyn till varandra när man nyttjar gården.

Hundar eller katter får vistas, men inte rastas på gården. Rökning på gården är förbjuden. Det är förbjudet att grilla på gården.

Förråd

Till varje lägenhet hör ett källarförråd och/eller vindsförråd. Möbler och andra föremål får inte förvaras i gemensamma utrymmen utan styrelsens tillstånd.

Varje medlem ansvarar för att inte förvara sådant i källaren eller på vinden som kan locka till sig råttor och annan ohyra. Sängkläder och sådant som är attraktivt för råttor, ska vara säkert förpackade.

Balkonger

Det finns bestämmelser för vilka material och färger som får användas för balkongskydd. Markiser är inte tillåtna. Kontakta styrelsen för information.

Varje balkonginnehavare ansvarar för skottning av sin balkong samt borttagande av is-tappar. Det är förbjudet att grilla på balkongerna.

Endast speciella blomlådor av den typ som införskaffades samtidigt med att balkongerna byggdes, är tillåtna som utanpåhängande. I övrigt gäller inåthängande lådor och krukor. Varje medlem ansvarar för att inget kan trilla ned och skada andra.

Hyreslägenheter

De två små lägenheterna på nedre våningsplanet upplåts med korttidskontrakt av föreningen. Medlemmar som önskar hyra någon av lägenheterna har företräde framför externa intressenter och kan anmäla detta till styrelsen.

Förvaltning

Enligt föreningens stadgar väljs en styrelse av medlemmarna på ordinarie stämma för tiden intill nästa ordinarie stämma. Stämma hålls en gång om året före maj månads utgång. Lista med styrelsens sammansättning finns anslagen i trapphuset.

Medlemmar i föreningen förutsätts vara villiga att delta i styrelsearbetet eller på annat sätt engagera sig i föreningen. Ett aktivt engagemang är viktigt för att föreningen ska fungera och därigenom bidra till medlemmarnas trivsel och ekonomiska intressen.

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Förvaltnings AB Castor. För teknisk förvaltning anlitas POS Fastighetsvård AB, dit man ska vända sig med anmälan om fel och brister i fastigheten. Beträffande fel på hissarna, se nedan.

Avgifter

Avgift till föreningen debiteras i förskott per kvartal eller enligt överenskommelse. Vid dröjsmål debiteras påminnelseavgift och dröjsmålsränta. Föreningen debiterar dessutom

pantförskrivningsavgift och överlåtelseavgift. Föreningen tillhandahåller namnskyltar till ytterdörr och porttelefon utan extra kostnad. Andra namnskyltar än de som styrelsen har fastställt, får inte användas. Styrelsen tillhandahåller dessutom utan kostnad en skylt med texten "Ej reklam" för den som vill ha en sådan. Samtliga avgifter bestäms av styrelsen.

Tvättstuga

Tvättstuga finns i källaren med ingång från gården. Där finns två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, mangel, m m. Tvättider kan bokas 0700-2300. Regler för bokning och användning av tvättstugan finns anslagna på väggen. Eventuella fel i tvättstugan anmäls till POS Fastighetsvård AB.

Cyklar och barnvagnar

Särskilt utrymme avsett för cyklar finns med ingång Valhallavägen 154. Cyklar som förvaras där, ska vara märkta med bricka som erhålls hos styrelsen

Cyklar, barnvagnar, kälkar och liknande får inte förvaras i entré och trappuppgång. För speciella behov, kan styrelsen lämna tillstånd.

Sopor, grovsopor och tidningar

För vanligt hushållsavfall finns sopnedkast i entrén. Alltför ofta blir det stopp i sopnedkastet på grund av att skrymmande, t ex vinboxar, och tunga sopor pressats in genom luckan. Självklart är det strängt förbjudet att kasta glas, farligt avfall och grovsopor i sopnedkastet. Inte heller tidningar och tidskrifter får läggas där. Använd sopnedkastet med omdöme!

Varje medlem ansvarar själv för bortforsling av grövre sopor, tidningar och tidskrifter. Närmaste återvinningsstationer för förpackningar av glas, plast, metall eller papper samt tidningar finns vid Östermalmsgatan 88, Valhallavägen 194 samt Kampementsgatan 2. Kostnader som uppkommer på grund av felaktig sophantering, kan komma att debiteras den ansvariga medlemmen.

Avfallskvarnar

Stockholms stad utreder frågan om installation av avfallskvarnar. Därför får avfallskvarnar installeras i lägenheterna först efter styrelsens medgivande.

KabelTV/Bredband

Huset är anslutet till kabelTV-nät. Alla lägenheter har ett "basutbud" via Tele2 (f d Com-Hem).

Nätets uttagsdosor kan även användas för telefoni och internetaccess.

Avtal om ytterligare TV-kanaler eller andra tjänster tecknas enskilt av varje medlem.

In- och utpassage

Husets huvudentré är försedd med såväl porttelefon som portkod och automatisk portöppnare. Porten kan öppnas från varje lägenhet med hjälp av porttelefonen. Portkoden

byts med ojämna intervaller. Minska risken för obehöriga att komma in i huset genom att kontrollera att porten stängs ordentligt, både vid in- och utpassage.

Lämna inte ut portkoden i onödan och öka vaksamheten om porten måste ställas upp, t ex för transport av möbler. Om porten måste ställas upp, stäng av strömmen med hjälp av strömbrytaren till vänster över porten. Ingången till cykelrummet (Valhallavägen 154) är också försedd med portkod, men med annan kod än huvudentrén för att minska risk för stölder.

Hissar

Fel på hissarna anmäls till Amsler Hiss AB. Kontaktuppgifter finns på anslagstavlan i entrén samt i hissen.

Föreningen har införskaffat s k hissfilter för att skydda hisskorgen vid flytt av möbler, kartonger, etc. Dessa förvaras i källaren, i det s k skyddsrummet till vänster på hylla märkt "Hissfilt". Det är tre delar som alla är tydligt märkta höger/vänster/bak och som lätt hängs upp i hisskorgen på de krokarna som finns i taket. De passar för båda hissarna.

De ligger rullade i plast och ska efter användning läggas tillbaka i plast på samma ställe. Den som lånar, ansvarar för detta samt ansvarar för att rapportera till styrelsen ifall något går sönder/inte fungerar både vad gäller filten men också eventuella skador som åsamkas. OBS! Maxlast för hissen är 250 kg.

För personer med funktionsnedsättning finns en trapphiss i entrén mot Värtavägen. Om behov att använda denna föreligger, ska styrelsen kontaktas.

Grannsamverkan

För att öka säkerheten är föreningen ansluten till Grannsamverkan, som sker i samarbete med den lokala polisen är en effektiv metod att minska det som kallas vardagsbrottslighet.

Var och en uppmanas att hålla nära kontakt med sina närmaste grannar och informera om man reser bort, har tillfälligt boende gäster eller hantverkare. Allt för att minska risken för inbrott och åverkan i huset.

Bostädernas skötsel

Medlem i föreningen ansvarar själv för sin lägenhets inre underhåll medan föreningen gemensamt ansvarar för yttre underhåll, underhåll av gemensamma utrymmen och delar av ledningssystemet. Inträffar skador, ska detta omedelbart anmälas till POS Fastighetsvård AB.

Privata serviceuppdrag, t ex byte av kranpackningar, kan på egen bekostnad beställas av POS Fastighetsvård AB. Elementluftning ska endast utföras av POS Fastighetsvård AB. Ska någon annan anlitas, måste vederbörande vara behörig. Anmälan ska ske till styrelsen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Varje medlem måste själv skaffa bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring. I fastighetsförsäkringen ingår bl a styrelseansvar samt skadedjurssanering genom Anticimex, som kontaktas direkt av medlemmen eller via styrelsen. Anticimex inspekterar även utrymmena och ger råd.

Renovering/ombyggnad

För att förebygga irritation och skador i samband med renovering och ombyggnad av lägenheter som kan antas bli störande, gäller följande regler och anvisningar. Vad som kan antas bli störande är omöjligt att definiera knivskarpt. Det är bättre att fråga styrelsen en gång för mycket, än inte alls.

Före byggstart

- Anmälan görs till styrelsen, planerade förändringar redovisas med ritningar samt uppgifter på vilka som ska utföra arbetena lämnas. I planeringen ska POS Fastighetsvård anlitas för såväl för- som efterbesiktning på medlemmens bekostnad.
- Det ska säkerställas att de som ska utföra arbetena känner till vad som gäller beträffande fastighetens el, vatten, ventilation etc. Observera att ingen äger tillträde till pannrum, soprum eller el-central utan styrelsens medgivande.
- Väggar, golv och matta i entré, hiss och trappuppgång ska besiktigas tillsammans med en representant för styrelsen för att kunna konstatera eventuella skador som uppstått under arbetet. Det är medlemmens ansvar att i tid ta initiativ till sådan besiktning.
- Arbetena får inte starta innan godkännande getts av styrelsen.

Under arbetet

- Arbetena ska förläggas till vardagar mellan 0700-1800. På övriga tider får endast tysta och dammfria arbeten ske.
- Nödvändiga åtgärder ska vidtas för att skydda väggar, golv och matta i entré, hiss och trappuppgång.
- Vid arbeten som frigör en större mängd byggdamm ska åtgärder vidtas som hindrar dammet att spridas i fastigheten.
- Byggsopor får inte lämnas i eller utanför fastigheten över natten.
- Erforderlig städning av entré, hiss och trappuppgång ska ske efter varje arbetsdag.
- Avisering om avstängning av vatten eller el, som bedöms vara längre än 15 minuter, ska göras med minst 24 timmars varsel.

Efter arbetet

- Dokumentation avseende utförda arbeten i form av ritningar, garantier, besiktningensprotokoll etc, ska lämnas till styrelsen.
- Medlem som bygger om, är ansvarig för städning av entré, hiss och gemensamma utrymmen samt för skador i fastigheten som har uppkommit under arbetet.

Försäljning

Medlem som har för avsikt att sälja sin bostadsrätt ska informera styrelsen om detta i god tid innan försäljning.

Uppgifter om boende

Styrelsen ska fortlöpande informeras om vilka personer, inkl barn, som permanent bor i en lägenhet. Med permanent menas mer än tre månader. Om medlem har för avsikt att inte själv bo i lägenheten utan låta en familjemedlem eller motsvarande bo där, ska styrelsen få information om detta samt kontaktuppgifter till den boende.

Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får inte hyra ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd. Styrelsen är restriktiv när det gäller att ge tillstånd och beaktar i regel endast sådana skäl som anges i bostadsrättslagen. Om styrelsen har gett tillstånd gäller följande:

- Bostaden får endast nyttjas av en i förväg namngiven boende.
- Hyrestiden ska uppgå till minst 3 månader och högst 24 månader. I de fall hyrestiden överstiger 20 månader åligger det bostadsrättshavaren att se till att avstående från besittningsskydd tecknas med hyresgäst och boende.
- Nycklar som ger tillträde till gemensamma lokaler i fastigheten ska skriftligen kvitteras av hyresgäst/boende och återlämnas vid hyrestidens slut.
- Bostadsrättshavaren har det fulla ansvaret för lägenheten gentemot föreningen.
- Bostadsrättshavaren ansvarar för att hyresgäst/boende informeras om de regler och bestämmelser som gäller i fastigheten samt att hyresgäst/boende förbinder sig att respektera gällande regler och bestämmelser.

Trivsel

Varje medlem ska enligt föreningens stadgar "iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten".

Buller

Vårt hus är ett flerfamiljshus, som är relativt lyhört, något som alla måste ta hänsyn till. Fråga grannarna om de störs av ljud från din lägenhet. Informera i förväg om aktiviteter som kanske kan upplevas som störande.

Rökning

Rökning är förbjuden i fastighetens allmänna utrymmen, inkl vind och källare, samt på gården.

Information

Det finns en anslagstavla i entrén mot Värtavägen samt en utanför tvättstugan. I samband med styrelsesammanträden eller speciella händelser lämnas vid behov information genom nyhetsbrev, e-post eller anslag. Dessa kompletterar vad som anges i föreningens stadgar och denna folder.

Stockholm, 2023-05-22

Styrelsen