



Rev. 2010-12-11

Välkommen till Karolinerna

Vi hälsar dig som är nyinflyttad välkommen till bostadsrättsföreningen Karolinerna. Bifogat med detta brev hittar du information om föreningen och annat som kan vara bra att veta. Titta också gärna in på vår webbsajt, www.karolinerna.se, där du hittar ytterligare information.

Om du har några frågor eller problem kontaktar du vår förvaltare Birkagårdens Fastighetsförvaltning AB. Du kan antingen kontakta dem på telefon 08-545 435 55 eller via e-post: info@birkafastighets.se. Behöver du göra en felanmälan är det lättast att kontakta vår förvaltare genom deras formulär för felanmälan vilken du hittar på www.birkafastighets.se. Vid akuta ärenden under nätter och helger, t.ex. vattenläcka eller stopp i avlopp, kan du ringa juren på 08-18 70 00.

Om du vill kontakta oss i föreningens styrelse så finns våra namn och telefonnummer på anslagstavlan i porten och på webbsajten. Du kan även skicka e-post till styrelse@karolinerna.se.

Styrelsen sprider information främst via vår hemsida, www.karolinerna.se. Är det något som föreningen vill informera om snabbt så sätter vi upp en lapp på anslagstavlan vid porten. Ta för vana att titta på den när du går förbi. Några gånger om året delar vi även ut ett informationsblad, Karolinernytt, till alla medlemmar.

Är du intresserad av att vara med i styrelsen eller på annat sätt hjälpa till i föreningen får du mer än gärna kontakta oss i styrelsen.

Vi hoppas att du ska trivas i vår trevliga förening!

Styrelsen, BRF Karolinerna

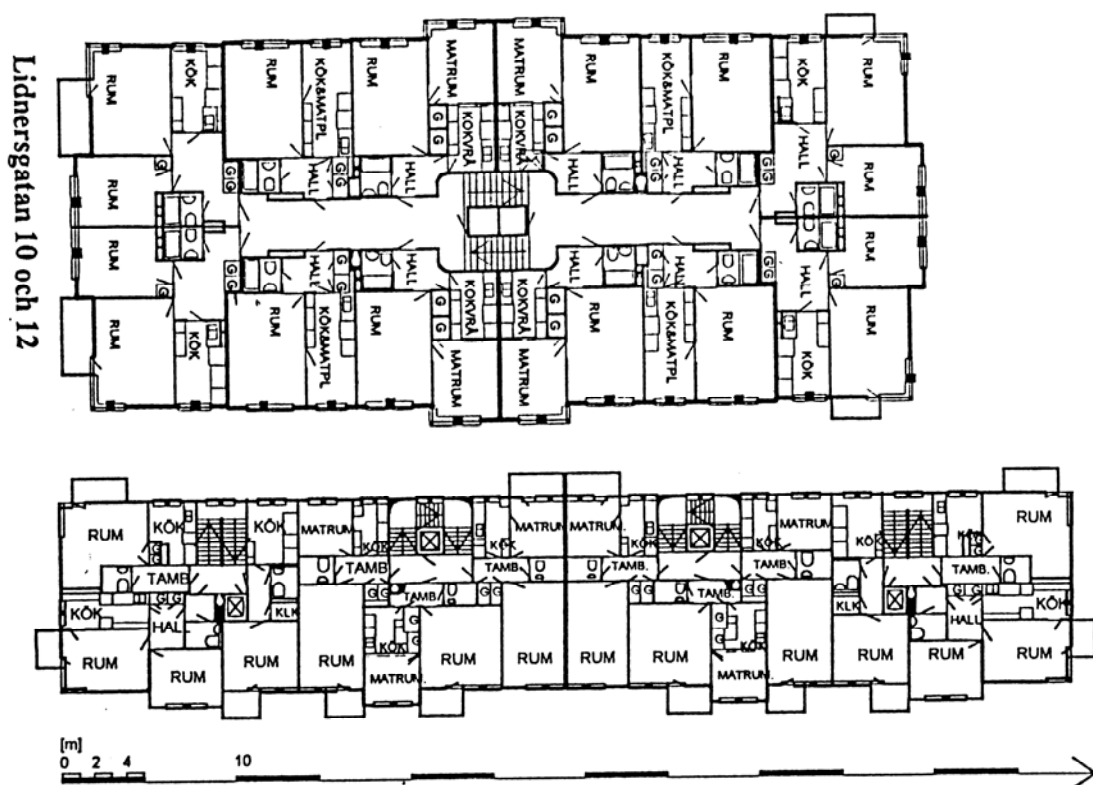
BRF Karolinerna

Karolinerna är en bostadsrättsförening inom HSB Stockholm belägen i Kristineberg på Kungsholmen i St Görans församling i Stockholm. Föreningen bildades och registrerades år 1938. Den kände HSB-arkitekten Sven Wallander ritade dessa lamellhus med en blandning av klassisk arkitektur och funktionalism.

Föreningen äger och förvaltar tre fastigheter, Karolinerna 20, 21 och 22 med adress Lidnersgatan 12, 10 och 2-8. Föreningens 252 lägenheter upplåts med bostadsrätt. I fastigheterna på Lidnersgatan 10 och 12 finns fyra lokaler om sammanlagt 378 kvm som hyrs ut.

Lägenheterna i Karolinerna är små. Med undantag för ett fåtal hopsplagna lägenheter består de av ett eller två rum med kök. Flera lägenheter har enastående utsikt och många har också balkonger. Planlösningarna är väl genomtänkta och hela föreningen håller efter totalrenoveringen 1989-1990 en hög standard.

Här nedan finns skisser på husens planritningar. Större kopior på ritningarna finns att tillgå hos stadsbyggnadskontoret.



Gemensamma utrymmen

Förutom din egen lägenhet har du i Karolinerna tillgång till en del gemensamma utrymmen. Till några av dessa krävs specialnycklar som köps eller kvitteras ut hos fastighetsförvaltaren. Utrymmen som kräver specialnycklar är cykelförråden i 10:an och 12:an, bastun, hobbyrummet och övernattningslägenheten. För att komma in i övriga utrymmen används "husmorsnyckeln" som du ska ha fått av den tidigare lägenhetsinnehavaren. För övernattningslägenheten betalar du en avgift per dygn. På så vis behöver de som inte använder dessa faciliteter inte vara med och betala för driften av dessa. Mer information om de gemensamma lokalerna och aktuella avgifter finns på vår webbsajt.

Barnvagnsförråd	Mitt emot A-hissen i 10:an och 12:an, samt vid entréerna i portarna 2 och 8.
Bastu	Rakt fram genom "Limpan" cykelrum och sedan ner en trappa. Bokningar görs hos föreningens bastugrupp, mer information finns på föreningens webbplats.
Cykelförvaring inne	I källaren i 10:an och 12:an samt i källaren i 2:ans gavel av "Limpan" (portarna 2, 4, 6 och 8).
Cykelförvaring ute	Där det finns cykelställ, inte på annan plats.
Expedition	Ingång till vänster om 10:ans huvudentré.
Grillplats	På gården mellan 10:an och 12:an. Ej bokningsbar.
Grovsoprum	Till vänster innanför dörren när man går ner till "Limpan" cykelförvaring. Tidningar läggs i de stora gröna lådorna som finns utanför 10:an, 12:an samt 8:ans gavel av "Limpan". Kasta endast tidningar, inte wellpapp, kartong, plast eller annat. Om närmaste låda är full, ställ inte kassen på marken utan var snäll och gå med den till en annan låda. Källsortering finns utanför Coop-butiken nere vid tunnelbanan.
Hobbyrum	Finns i källaren på 12:an. Speciell nyckel lånas hos förvaltaren.
Lusthus	På gården mellan 10:an och 12:an. Ej bokningsbart.

Tvättstugor	Finns i alla hus i källaren. Bokningstavla finns på väggen utanför varje tvättstuga. Din bokningscylinder med tillhörande nyckel ska du ha fått av den tidigare lägenhetsinnehavaren. I 10:ans tvättstuga finns en tvättmaskin för grovtvätt av t.ex. mattor (ej bokningsbar) samt ett torkrum. Även boende i "Limpan" och 12:an får utnyttja dessa.
Övernattningsslägenhet	Ingång till vänster om 12:ans huvudentré. För bokning besök vår hemsida www.karolinerna.se . Bokning och nyckelhantering sköts av föreningens förvaltare.

Att bo med bostadsrätt - vad innebär det?

Att bo i en bostadsrättsförening innebär att man valt ett boende i ett flerbostadshus med lägenheter som alla i föreningen äger gemensamt. När man betalar insatsen eller köper bostadsrätten av en tidigare innehavare innebär det inte att man köper lägenheten. Det man köper är rätten att besitta lägenheten utan någon begränsning i tiden.

Skötsel, renoveringar

Praktiskt innebär detta att man övertar fullt ansvar för bostadsrätten (lägenheten) vad avser det inre underhållet och skötseln.

Renoveringar i lägenheten får inte genomföras utan styrelsens tillstånd. Det gäller t.ex. köks- och badrumsrenovering, rivning av vägg, ventilations-, vatten- eller elarbeten. Byte av spiskåpa i köket måste också stämmas av. I god tid innan renoveringen kontaktar du vår fastighetsförvaltare Birkagårdens Fastighetsförvaltning AB.

Dina grannar måste i förväg informeras om renoveringen i god tid. Dina närmaste grannar informerar du med fördel personligen, övriga grannar via anslag i trapphuset. Se till att kontaktuppgifter till dig finns med på lappen, om någon behöver komma i kontakt med dig.

Grovavfall från renoveringen får inte lämnas utanför husen utan ska transporteras bort snarast. Använd inte soprummet för byggavfall, åk till någon av stadens återvinningscentraler, <http://www.stockholm.se/avfall>

Det är inte tillåtet att utföra renoveringsarbeten som medför störande ljud mellan 20.00 och 08.00. Visa respekt och försiktighet, tänk på att tillsammans är vi många som delar på husen i vår förening.

Föreningen svarar för reparation och underhåll av rördragningar för vatten, avlopp och värme. Detsamma gäller för elinstallationer fram till elcentralen i lägenheten. Gemensamt sköts även fasader, trapphus och alla gemensamma utrymmen såsom tvättstugor, lusthus, parkmark mm.

Att vara med och besluta

Alla medlemmar i en bostadsrättsförening har juridiskt sett samma rättigheter och skyldigheter. Detta innebär att det inte går att skylla ifrån sig på "de andra", eftersom alla kan och bör vara med och fatta de viktiga besluten kring boendet.

Det finns fyra viktiga organ i en bostadsrättsförening:

Föreningsstämman	Föreningens högsta beslutande organ
Styrelsen	Leder föreningens arbete under året och ansvarar för den direkta förvaltningen
Revisorerna	Har till uppgift att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning
Valberedningen	Ska förbereda de val som sker på föreningsstämman genom att tillfråga och föreslå kandidater

Varje år hålls en ordinarie föreningsstämma. På stämman går man igenom föregående års räkenskaper, väljer styrelse och beslutar avseende de motioner som inkommit till stämman. Beslut fattas även avseende särskilda frågor som styrelsen hänskjutit till stämman.

Styrelsens arbete

Bostadsrättsföreningens angelägenheter handhas av den valda styrelsen. Styrelsen handlägger alla föreningens frågor, med undantag för de frågor som enligt stadgarna ska avgöras av föreningsstämman.

Styrelsen är skyldig att sköta föreningens angelägenheter på ett sådant sätt att dess medlemmar ej åsamkas ekonomisk skada.

Styrelsens arbete regleras bland annat av:

- Föreningens stadgar
- Lagen om ekonomiska föreningar
- Bostadsrättslagen
- Hyreslagen
- Bokföringslagen

Förvaltning

Förvaltningen sköts av Birkagårdens Fastighetsförvaltnings AB. De hjälper föreningens medlemmar med överlåtelse, fastighetsskötsel mm.

Andrahandsupplåtelse

Styrelsen har av föreningsstämman uppdragits att vara restriktiv med andrahandsupplåtelser. Vi godkänner för närvarande:

- Arbete eller studier på annan ort (tidsbegränsat)
- Provoende på annat ställe (tidsbegränsat)
- Upplåtelse till nära släkting (förälder, syskon, barn)

Om du är intresserad av att upplåta din lägenhet i andra hand ska du fylla i en blankett och lämna till föreningens förvaltare. Blanketten kan du hämta från vår hemsida eller på fastighetsförvaltarens expedition. Styrelsen fattar beslut om godkännande av andrahandsupplåtelse, normalt har styrelsen möten varje månad.

Andrahandsupplåtelse till juridisk person godkänns ej.

Ordningsregler

För allas trevnad ber vi dig:

- Vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom.
- Visa hänsyn till grannar så att ljud ej är störande mellan 22.00 och 07.00. Tänk på att huset är gammalt, väggar och golv inte är anpassade för att dämpa ljud från moderna ljudanläggningar.
- Kontakta alltid fastighetsförvaltaren och meddela grannarna om du ämnar genomföra större renoveringar. Det är inte tillåtet att utföra renoveringsarbeten som medför störande ljud mellan 20.00 och 08.00. Av förvaltaren får du all nödvändig information för genomförandet av renoveringen.
- Se till att entréportar och dörrar till vinds- och källarförråd går i lås.
- Endast parkera motorfordon på gårdarna vid flytt eller liknande. Nyckel till bommen finns att låna hos fastighetsförvaltaren. Du måste alltid stänga bommen efter avslutad transport.
- Parkera cyklar i cykelställ utomhus eller i cykelförråden i källaren.
- Ställa barnvagnar i barnvagnsförråd eller i din egen lägenhet.
- Inte förvara några föremål i trapputrymmen. Detta för att minimera brandrisk och underlätta utrymning vid eventuell brand samt även för att underlätta städning av trapputrymmen.
- Piska mattor och sängkläder vid piskställningarna. Du får inte skaka textilier från ditt fönster eller från din balkong.
- Rasta inte husdjur på föreningens tomtmark.
- Endast sätta upp eventuella meddelanden på anslagstavlan vid porten.
- Förpacka soppåsar väl innan de kastas i sopnedkastet. Föreningen är ansluten till ett sopsugssystem som skadas av lösa föremål, kasta därför aldrig sopor som inte är förpackade i soppåsar. Kastar du pizzakartonger eller annat stort blir det stopp vilket kostar föreningen pengar.
- Kasta endast tidningar i pappersåtervinningen. Kasta inte kartong, kuvert, wellpapp, plast eller annat.
- Vid upptäckt av ohyra omedelbart anmäla detta till fastighetsförvaltaren.
- Vara sparsam med förbrukningen av varmvatten, varmvattenförbrukning är en av föreningens största utgiftsposter. Använd tvätt- och torkmaskiner ekonomiskt, tvätta med väl fyllda maskiner.
- Följ de föreskrifter som styrelsen och fastighetsförvaltaren meddelar.

Sophantering

Sopnedkast

Hushållssopor kastas i sopnedkasterna som är anslutna till en sopsuganläggning. För att inte skada sopsuganläggningen är det viktigt att inga sopor med större mått än 400 mm i någon riktning kastas. Större föremål eller hårda föremål, t.ex. träbitar, pizzakartonger, glas, metallburkar eller liknande, skall kastas i fastighetens grovsoprum. Alla hushållssopor måste vara förpackade i väl tillslutna soppåsar. För källsortering av glas och metall hänvisas till återvinningsstationen utanför Coop-butiken på Hjalmar Söderbergs väg.

Grovsoprum

Grovsoprummet är beläget i fastigheten Lidnersgatan 2-8. Ingången är på den östra kortsidan, därefter första dörren till vänster i cykelrummet. Grovavfall är avfall som normalt uppkommer i hushåll men som inte kan lämnas i sopnedkastet. Följande får lämnas i grovsoprummet:

- Obrännbart grovavfall: t ex porslin, spegelglas och sängbottnar.
- Brännbart grovavfall: t ex plast, gummi, frigolit, tyg och böcker.
- Trämateriäl i små mängder.
- Järnskrot och metall: t ex möbler, grytor och husgeråd.
- Elavfall: t ex TV, mikrovågsugnar, datorer, bildskärmar, leksaker, telefoner, armaturer, lysrör, lågenergilampor och glödlampor. Alla apparater med sladd eller som är batteridrivna.
- Wellpapp och kartong. Skall skäras i lagom bitar och plattas ihop.
- Farligt avfall: t ex lacknafta, lösningsmedel, använda penslar, färg- och limrester.
- Batterier. Skall slängas i batteriholken.

Allt avfall skall läggas i respektive kärl som finns utplacerat i grovsoprummet. Se anvisning på dörren. Vi ber dig att placera större grovavfall, som t ex möbler, långt in i soprummet nära väggarna för att underlätta för sophämtarna att komma in i soprummet. Om dina sopor är skrymmande, t ex bokhyllor eller soffor, ber vi dig att först demontera dem innan du ställer in dem i soprummet.

Ställ under inga omständigheter dina sopor i cykelrummet eller utanför huset. Om soprummet är fullt ber vi dig vänta med att kasta dina sopor tills soprummet har tömts. Soprummet töms i regel varje vecka.

Följande får **inte** slängas i grovsoprummet:

- Bildelar eller båttillbehör. Detta gäller även bilbatterier.
- Fyllnadsmassor: jord, sten, grus, betong och tegel.
- Trädgårdsavfall: ris och trädstammar.
- Byggavfall, dvs allt material som rivs ut vid renovering av lägenhet. Detta gäller även dörrar samt köks- och badrumsmaterial.

Alla otillåtna sopor som slängs i grovsoprummet blir en extra kostnad för föreningen, eftersom vi blir extradebiterade för allt otillåtet som slängs. Om du är osäker på vad som kan lämnas i grovsoprummet, kontakta fastighetsförvaltaren på expeditionen eller det företag som hämtar våra grovsopor enligt information på vår webbsajt.

Återvinningscentraler, mobil miljöstation

Grovavfall som ej får slängas i grovsoprummet kan avgiftsfritt lämnas på någon av Stockholms återvinningscentraler, se <http://www.stockholm.se/avfall>

Föreningen kan även förmedla kontaktinformation till mindre företag som mot en överkomlig kostnad åtar sig att frakta iväg ditt avfall. Läs mer på föreningens webbsajt eller kontakta fastighetsförvaltaren.

Miljöfarligt hushållsavfall och mindre elapparater kan även lämnas till den mobila miljöstationen, en lastbil som flera gånger per år besöker Lidnersgatan 1. Du kan söka efter turlista för den mobila miljöstationen på stockholms stads hemsida

<http://www.stockholm.se/>

Tidningsåtervinning

Tidningar kan lämnas i de gröna lådorna som finns utanför respektive fastighet. Kasta inte kartong, wellpapp, plast, kuvert eller annat i tidningsåtervinningen. Om närmaste låda är full, ställ inte dina tidningar på marken utan var snäll och gå med dem till en annan låda eller soprummet.

Övrig information

Renovering och ombyggnad

I vår förening med många små lägenheter är det en relativt stor omsättning på lägenheterna. Det är därför extra viktigt att du visar hänsyn mot grannarna om du vill genomföra renoveringsarbeten som medför störande ljud. Alla renoveringar måste i förväg godkännas av vår fastighetsförvaltare. Meddela alltid berörda grannar under vilken tidsperiod och när på dygnet du kommer att renovera innan arbetet påbörjas. Det är alltid bättre att i förväg få veta om man ska bli utsatt för störande ljud och hur länge det ska pågå än att bli överraskad. Observera att störande ljud från renoveringsarbeten ej får förekomma mellan klockan 20.00 och 08.00 enligt gällande ordningsregler.

Ventilation

Lägenheten har ett ventilationssystem bestående av luftintag via karmventiler i överkanten av fönstren samt luftutsug genom spiskåpan och ventilen i duschrummet. För att ventilationen ska fungera är det viktigt att fönsterventilerna hålls öppna, glöm ej att öppna ventilerna igen om du stänger dem vid kall väderlek.

För att få god ventilation vid spisen måste du göra rent fettfiltret i spiskåpan några gånger per år. Filtret sitter i spiskåpanns övre del och består av en filterduk mellan två runda plastskivor. Tag loss filtret genom att ta tag i filterkassetten och försiktigt dra nedåt. Öppna sedan filterkassetten och ta ut filterduken. Krama ur filterduken i varmt vatten blandat med diskmedel. Filterkassetten kan diskas genom blötläggning i diskmedel eller i maskin. Filtret trycks på plats efter rengöring.

Ett alternativ till att rengöra filterduken är att köpa en ny. Nya filterdukar finns att köpa bl a hos järnhandlare. På förpackningen brukar stå ”*Futurum Filter PF – 10 Vid*”. Spiskåpan heter *Futurum FSK 822*.

Om du ska renovera köket och byta ut spiskåpan, är det viktigt att du kontrollerar med fastighetsförvaltaren vilken typ av spiskåpa som du får ansluta. Fastighetens ventilationssystem och ventilationen hos dina grannar kan förstöras om du monterar en utsugningsfläkt till husets ventilation.

Brandvarnare

Från och med den 1 januari 2003 är det lag på att det ska finnas en brandvarnare i varje lägenhet. Du som är nyinflyttad, kolla var den finns någonstans och gör gärna en funktionskontroll av den så att batterierna inte är dåliga. Finns det ingen brandvarnare måste du köpa en. Du kan få hjälp av vår fastighetsförvaltare med monteringen.

Kabelteve och internet

Se föreningens webbplats för mer information om kabelteve och internet.