# Välkommen till den barnvänliga bostadsrättsföreningen Valvet.

*Barnen i Valvet 2013. Foto Paul Quant*

Brf Valvet

På föreningens hemsida
www.karlbergsvagen7476.se
finns mer information.

## Innehåll.


Våra Hus ..... 4
Viktigt att veta ..... 6
Trivselregler ..... 8
Regler för ombyggnad ..... 12


## Vår del av Vasastan.

Skålen 25, som vår fastighet heter, ligger mitt i den barntätaste delen av Vasastan. I anslutning till fastigheten ligger bland annat Karlbergsskolan med sin skolgård, gymnastiksal och lekutrustning. I närområdet ligger även en mängd förskolor, såväl privata som kommunala samt områdets pulkabacke. Vår fastighet får nog betraktas som en kändis i grannskapet eftersom gångstråket, som förbinder Karlbergsvägen med områdets stora gård, löper genom det valv som även gett namn åt vår bostadsrättsförening. I närområdet hittar man all tänkbar service och en mängd caféer och restauranger.

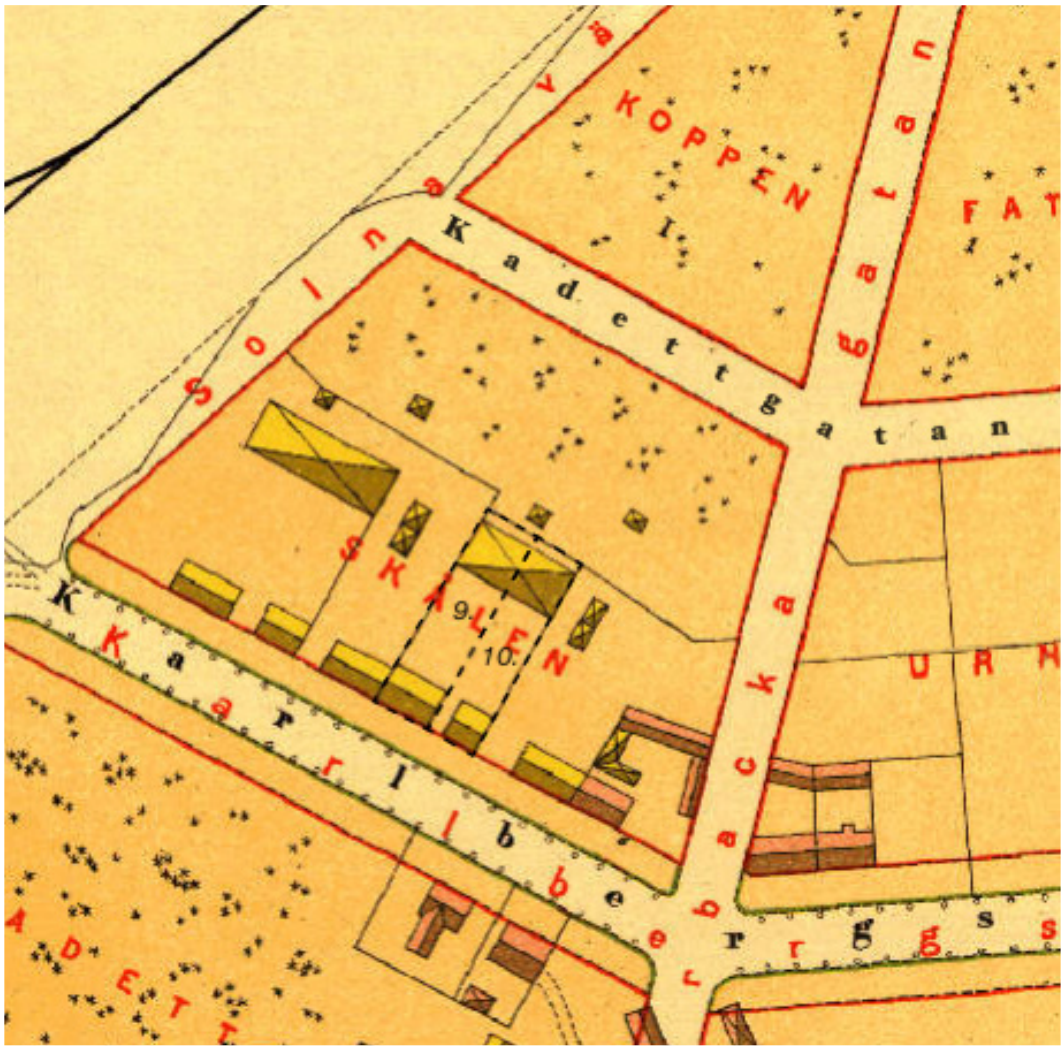
*Viktualieaffär i Stockholm 1915.*

## Slakteriet.

I hörnet mellan Karlbergsvägen och dåvarande Solnavägen, nuvarande Norra Stationsgatan, låg fram till år 1911 Stockholms äldsta och även största slakteri det drevs av grosshandlare Johan Erik Carlsson, han hade kylrum insprängt i berget och sex hissar för transport av köttet. I slutet av 1800-talet fanns få hus vid Karlbergsallén som då mest liknade en vanlig landsväg.

Slakteriet drevs från 1898 och tillverkningen omfattade fläsk- och korvvaror. Runt 20 oxar slaktades varje dag plus gris och får. Man sålde färskt, saltat samt rökt kött i parti och minut. Det fanns även bud som gick runt med korgar till hushållen.

Mitt över gatan från vår fastighet (Kadetten nr 27), låg senare Norrmalm Livs. Norrmalms korvtillverkning var en källa till förargelse för de boende i kvarteret. Norrmalms Korvfabrik byggdes om till kontorslokaler mot slutet av 1980-talet, och först då försvann slutgiltigt den dåliga lukten, det feta sotet, de stora lastbilarna och andra olägenheter.




*Kvarteret Skålen på Lundgrens karta från 1885. Kadettgatan var i första stadsplanen tänkt som en förlängning av Vanadisvägen.*

## Lite historik.

Karlbergsvägen är en av de äldsta gatorna i Vasastan. Den har haft sin nuvarande sträckning i mer än 300 år. På 1720-talet planterades lindar på båda sidor om vägen och några av de ursprungliga fanns kvar långt in på 1900-talet.

Vårt kvarter är ganska stort. Det består egentligen av två kvarter, Skålen och Koppen. Den historiska anledningen till att vi har två kvarter är att Kadettgatan för inte så länge sedan skilde kvarteren åt. Den del av Kadettgatan som gick mellan de två kvarteren var då livligt trafikerad, där gick bland annat spårvagnarnas vändslinga för spårvagn 5.

På kartan här ovanför ser man att det utefter Karlbergsvägen låg ett antal hus med bostäder och bakom dem upp mot höjden det stora slakteriet (1885).

Tomt nr. 9 bebyggdes 1884 (Karlbergsvägen 76) med ett bostadshus i sten. Huset var fyra våningar högt och ett av det allra första huset i sitt slag i den här delen av staden. Huset inrymde handelsbod och senare även en kyrksal för Lutherska Missionsförsamlingen, Rörstrands missionshus.

Tomt nr. 10 (Karlbergsvägen 74) bebyggdes 1897-1898 med ett fem våningar högt bostadshus. År 1902 påbörjades bygget av västra renhållningsstationen i kvarteret med ett tre våningar högt bostadshus åt Norrbackagatan. Det var bostäder för anställda arbetare och tjänstemän. Inne på gården byggdes tre röda tegelbyggnader för renhållningsstationens verksamhet. I en inventering utförd av Stadsmuseet nämns att det första bostadshuset i kvarteret inrymde Birkagården.

*Kvarteret Skålen fotograferat från luftballong 1898 av Oscar Halldin. Bild Stockholms stadsmuseum.*

*Karlbergsvägen 76 och 74 med kvartersgårdsnummer 9 och 10. Streckad linje är kyrksal 1915 och förrådslänga 1942.*

*Skålen 9, Karlbergsvägen 76. September 1973. Bild Stockholms Stadsmuseum.*

*Skålen 10, Karlbergsvägen 74. September 1973. Bild Stockholms Stadsmuseum.*

## Birkagården.

1912 startades den första ”hemgården” i Sverige som efter några månader fick namnet Birkagården. Idén om hemgård härstammar från Settlementrörelsen i industrialismens England där man ville göra något för att minska de stora klyftorna mellan rika och fattiga. Idag har hemgårdarnas roll förändrats men den sociala verksamheten med fokus på barn och unga står fortfarande i centrum för Birkagården.

År 1915 flyttade Birkagården till lokalerna på Karlbergsvägen 76. Efter det att huset revs i början av 1980-talet och ersattes av vårt nya hus bedriver Birkagården sin största förskola i våra lokaler. Dagens hemgård ligger i huset Karlbergsvägen 86 och rymmer många olika verksamheter. Där bedrivs bland annat studieverksamhet och verkstäder.

*Latrinkärra vid Västra renhållnings-stationen 1901.*

## Västra Renhållningstationen.

Stockholms Stad köpte år 1885 Riddersvik och Löfsta för att lösa de svåra problemen med sop- och latrinhanteringen i Stockholm. I hälsovårdsstadgan hade man skärpt renhållnings-bestämmelserna, både vad gällde hantering och uppläggning.

I och med att Löfsta började iordningställas, anlades under åren 1887 till 1889 tre stycken inlastningsstationer i stadens utkanter. Den Norra/Västra inlastningsstationen förlades till Norrbackagatan i kvarteret Skålen. Verksamheten startade 1889 då de första tågen med sopor och latrin kunde avgå till Löfsta.

Stadens avfall klassificerades i tre grupper, latrin, hussopor och gatusopor. Enligt ett beslut om sopfördelning 1907 separerades hussoporna i gödselsopor och skräpsopor. Anslag lämnades till alla hushåll för uppsättande i köket. Järnvägen utmed Norra Stationsgatan, som då hette Solnavägen, hade stickspår fram till utlastningsstationen.

Så länge gatsoporna praktiskt taget uteslutande bestod av hästspillning och hussopor av snabbt multnande ämnen var de åtrådda som gödsel och lätta att sälja till bönder runt staden. Mot 1800-talets slut uppstod allt större svårigheter med denna verksamhet.

Den ökande levnadsstandarden förde med sig stegrande mängder av papper, bleckburkar, sönderslaget glas, porslin och förstörda husgeråd bland soporna, det minskade drastiskt popularitet hos lantbrukarna. Västra renhållningsstationen lades ner i början av 1952.

*Renhållninskärror vid Västra renhåll-ningsstationen 1910.*

*Stockholmsspårvagn vintern 1906.*

## Spårvagnen.

Karlberg fick redan år 1905 en hållplats för spårvagnar. Den låg på den yttersta delen av Karlbergsvägen, det vill säga på vår del av gatan och bestod av två växlar och ett sidospår, vilket gjorde det möjligt att flytta dragvagnen till den andra änden av släpvagnen och sedan köra ut åt andra hållet. Den var ändhållplats för linje 5, som i början gick till Norra Bantorget.

1906 förlängdes femmans linje till Stureplan och Värtan. År 1919 fick femman en ny förgrening, 5A som gick mellan Karlberg och Slussplan. Längre kunde man inte köra för det fanns ännu ingen spårvagnsförbindelse mellan Norrmalm och Södermalm.1920 hade området tillgång till två linjer. Det var nummer 5, via Gustav Adolfs torg till Haga södra grindar och nummer 26, via slussen till Värtan. 1922 infördes nya sträckningar och nummer 26 ersattes med nummer 9 som gick från vårt kvarter via Ragvaldsgatan till Danvikstull.

Nian hade dragvagnar och släpvagnar av ny typ som inte kunde vändas på samma sätt som de gamla, och det blev nödvändigt att bygga en vändslinga runt vårt kvarter. På den tiden var fortfarande Kadettgatan en riktig och levande gata mellan kvarteren Skålen och Koppen. Denna slinga invigdes 1921 och ändhållplatsen flyttades till Solnavägen, det vill säga nuvarande Norra Stationsgatan.

# Våra hus.

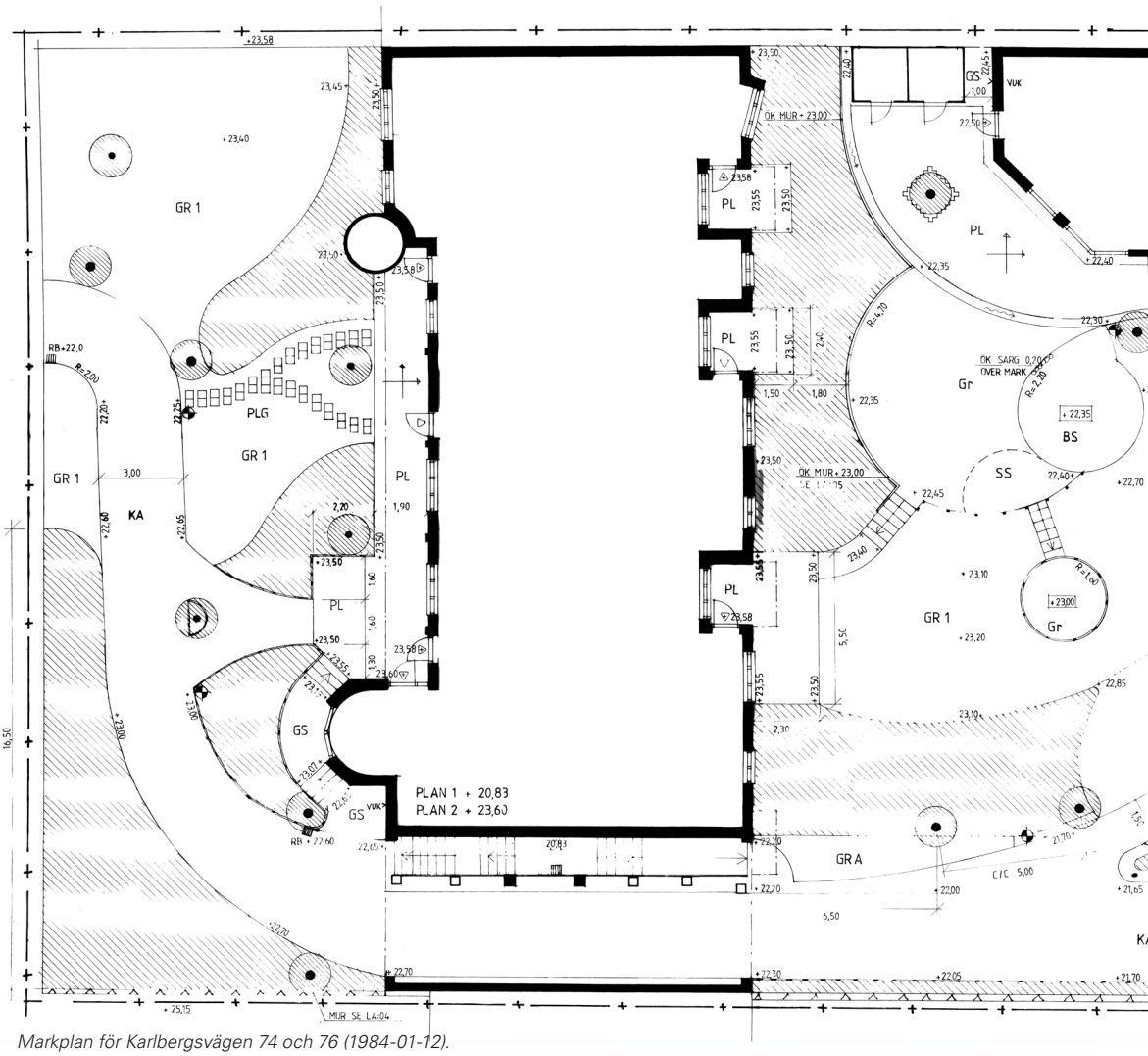
Fastigheten Skålen 25 uppfördes 1985-86 av Svenska Bostäder. Fastigheten omfattade ursprungligen 46 lägenheter, en förskolelokal om 741 m², en kvarterslokal om 88 m² samt en separat gårdsbyggnad som innehåller gemensam tvättstuga och ett storkök för förskolans barn.

Bostadsrättsföreningen Valvet i Stockholm bildades i april 1999 i syfte att, genom förvärv av fastigheten Skålen 25, upplåta bostadsrätt för permanent boende till medlemmar i föreningen. Fastigheten var föremål för försäljning redan under 2001 då Svenska Bostäder lämnade ett erbjudande till föreningen.

Parterna nådde då inte någon uppgörelse och försäljningen stoppades senare genom politiska beslut. I mars 2007 överlämnades på nytt en intresseanmälan till Svenska Bostäder gällande förvärv av fastigheten. I november 2008 undertecknades slutligen det köpekontrakt som innebar att föreningen övertog fastigheten från den 17 december 2008.

## Praktisk information.

Styrelsen sammanträder ca en gång per månad. Föreningen har extern ekonomisk och teknisk förvaltning (se hemsidan för kontaktinformation).




*Markplan för Karlbergsvägen 74 och 76 (1984-01-12).*

Meddelanden till styrelsen lämnas med fördel via e-post enligt kontaktuppgifter på föreningens hemsida. Information från styrelsen anslås normalt på anslagstavla i trapphusentré och via föreningens hemsida. Kallelse till stämma och annan väsentlig information distribueras till varje hushåll.

Fastigheten omfattar i dag 47 lägenheter och vi är hyresvärd för en lokalhyresgäst, Birkagårdens förskola (Karlbergsvägen 74).

Parkeringsövervakningen är kontrakterad till extern part. Det är tillåtet för medlemmar med P-tillstånd att parkera 60 minuter inom fastigheten för lastning och lossning. Väg för räddningsfordon, sophantering och annan trafik får inte blockeras. P-tillstånd distribueras genom styrelsen. Genom avtal med Stiftelsen Stockholms Studentbostäder finns även en kö för medlemmar till garageplats i en närbelägen fastighet.

Sopnedkasten är anslutna till mobilt sopsugssystem. Nedkasten är endast avsedda för sorterade hushållssopor i väl förslutna plastpåsar.
Utrymme för källsortering finns inte i fastigheten. Källsorterade fraktioner (glas, metall, tidningar, pappersförpackningar, plastförpackningar, batterier) ska lämnas vid kommunala återvinningsstationer, till exempel vid Karlbergsvägen 89, Vikingagatan 27 eller Rörstrandsgatan 32.

Utrymme för grovsopor finns inte i fastigheten. Grovsopor lämnas vid kommunal återvinningscentral eller Mobila miljöbilen (se www.stockholm.se).

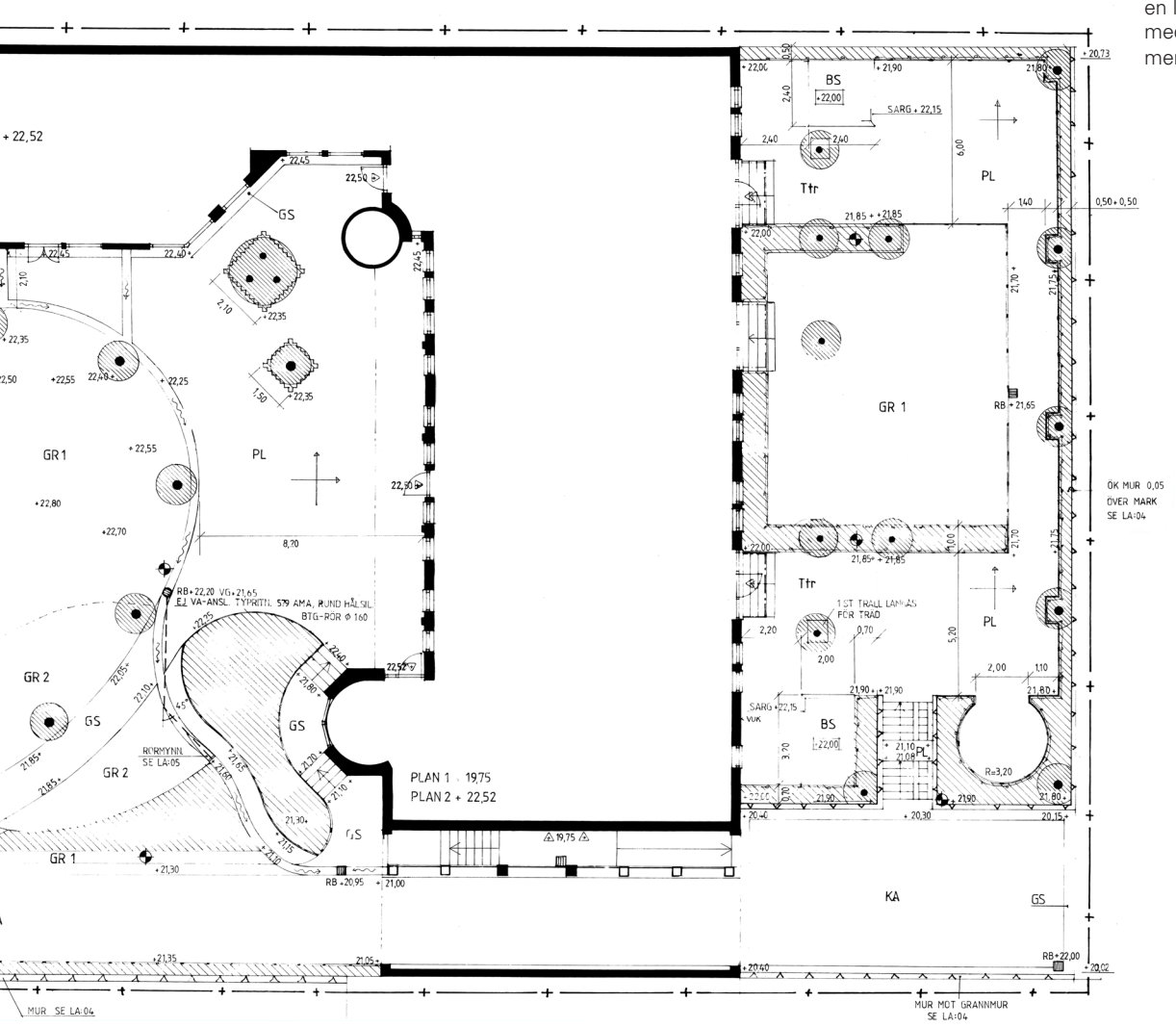
*Spårvagn 5 på Karlbergsvägen 1965.*

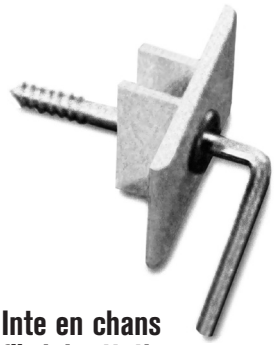
## Ändstation.

Och vad hade 5:ans spårvagn? Jo, säkert den fulaste av alla ändhållplatser vid Norra Stationsgatan med plank och trasiga stängsel mot Norra Stationen.

Där fanns sopstationen, dit stora mängder sopor transporterades och tömdes i "silverpilens" vagnar, det var ett särskilt soptåg som drogs till Lövsta sopstation i Hässelby.

Särskilt sommartid kändes en tydlig odör från området som vimlade av råttor och stora mängder måsar och kråkfåglar. Man kan säga att 5:an inte var en linje som man åkte på utflykt med, den hade helt andra och mer triviala uppgifter!





**Inte en chans för inbrottstjuven.**
(Från år 1999.)
Den lilla metallbrickan på bilden ökade dramatiskt arbetslösheten bland inbrottstjuvarna i slutet på 1990-talet.

När brickan sätts fast på karmen blir fönstret omöjligt att bryta upp. ”Vi har inte haft några lägenhetsinbrott sedan brickorna monterades här i området”, bekräftar Rolf Andersson, närpolis i Vasastan i Stockholm, som tidigare varit hårt brottsbelastat.

En skruvmejsel, eller en liten kofot, mellan karmen och fönsterbågen gav tjuven snabbt och ljudlöst tillträde till lägenheten. Det är mycket enkelt att ta sig in fönstervägen på det sättet. Att krascha fönstret undviker inbrottstjuvarna. Det för oväsen som larmar både lägenhetsinnehavare och grannar.

Återstår alltså att hindra uppbrytning av fönstret för att stoppa tjuven. Men hur? Georg Sundkvist på Stoppa Tjuven Svenska AB i Stockholm, vet. Han uppfann en liten metallbricka som gör fönstret omöjligt att bryta upp. I samverkan med Svenska Bostäder har alla lägenheter i kvarteret Skålen i Vasastan i Stockholm inbrottssäkrast i ett pilotprojekt.

1997 rapporterades 10 lägenhetsinbrott enbart i kvarteret Skålen till polisstationen i Vasastan. Samtliga hade gjorts via fönster. Under 1998 och 1999, sedan fönsterspärrbrickorna ”No Way” monterats, har inte ett enda inbrott anmälts.

”Skyddet fungerar verkligen”, säger Rolf Andersson.

# Viktigt att veta.

Vi som är bostadsrättsinnehavare och delägare i vår förening har ett gemensamt ansvar för fastigheten och att föreningen långsiktigt utvecklas på ett fördelaktigt sätt. Tänk på att vara aktsam om och väl vårda vår gemensamma egendom. Kostnader för drift, underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Det är styrelsen som ansvarar för förvaltningen av föreningens fastigheter och ekonomi. Vi måste alla hjälpas åt och ta på oss olika uppgifter.

Lista med namn på aktuella styrelseledamöter finns på hemsidan och på informationstavlan i våra entréer. Förslag på nya styrelseledamöter är alltid välkomna.

## Fastighetsskötsel.

Fastighetsskötseln utförs av extern part. Trädgården, trapphusstädningen och hissarna sköts av olika avtalade externa leverantörer. Mer information finns på hemsidan.

## Låssystem och nycklar.

Föreningen samarbetar med ASSA när det gäller föreningens låssystem.

*Beställning av nycklar och lås.*
Nycklar och lås i fastighetens låssystem kan endast beställas genom styrelsen. Beställning görs via föreningens låssystemansvarige se hemsidan för kontaktuppgifte.

*Avhämtning av nycklar.*
Beställda nycklar hämtas av medlem, se adress på hemsidan. Betalning sker vid avhämtning.

*Låssystemet.*
Till varje lägenhet hör 2 stycken olika nycklar enligt nedan:
**Nyckel 1** (Lägenhetsnyckel, märkt LG, 3 stycken per lägenhet) går till trapphusentréer samt till den egna lägenheten om låsbyte beställs/har beställts via föreningen.
**Nyckel 2** (Förrådsnyckel, märkt FR, 2 stycken per lägenhet) går till övriga utrymmen som; källarkorridor, lägenhetsförråd, cykelrum, barnvagnsrum, tvättstuga med mera.

*Byte av lägenhetslås.*
Genom att föreningen för ett par år sedan höll i ett byte av låscylinder till lägenhetsdörren ingår låset, för de som köpt nytt lås, i ett säkrare och modernare låssystem. Du får endast två olika nycklar att hålla reda på (tre om du väljer ha kvar ditt gamla lås från Svenska Bostäders tid).
Det nya låset går även att ställa i ett så kallat ”serviceläge”. När låset ställts i serviceläge kan fastighetsskötaren komma in via en speciell servicenyckel (du slipper hålla dig hemma eller låna ut din egen nyckel vid eventuellt fel i lägenheten). Låses dörren som vanligt är det bara den egna nyckeln som har tillträde till lägenheten. Lås beställs via föreningens låssystemansvarige.

## TV och bredband.

Föreningen har avtal med Telenor [illegible] för distribution via fiber av bredband, digital-TV och IP-telefoni. Fibern är framdragen till samtliga medlemslägenheter, som är kollektivt anslutna. Standardhastigheten är 100/100 Mbit och from 2018-02-01 är hastigheten 250/250 Mbit. Medlemmar som önskar snabbare uppkoppling, f.n. max 1000/1000 Mbit, kan teckna ett tilläggsavtal med Telenor

## Brandskydd.

Loftgångarna är utrymningsvägar och har tillgå
båda ändar.

## Brandvarnare.

Alla lägenheter ska vara utrustade med brandvarnare. Kom ihåg att kolla batterierna regelbundet.

## Allmän skada.

Upptäcker du något problem eller någon skada på fastigheten kontaktar du någon i styrelsen.

*Vid akut skada* finns en lista över vilka som ska kontaktas på anslagstavlan i entréerna och på vår hemsida.

## Försäkringar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.
Hemförsäkring tecknas av bostadsrättsinnehavaren.

*Försäkringen för bostadsrätt bör bestå av:*
**Egendomsskydd**, om något skulle hända din bostadsrätt eller dina ägodelar.
**Ansvarsskydd**, om någon skulle kräva dig på skadestånd till exempel vid vattenskada som beror på dig.
**Rättsskydd**, ekonomisk hjälp om du behöver anlita advokat.

## Månadsavgiften.

Månadsavgiften är föreningens "hyra" som ska täcka de gemensamn kostnaderna till exempel fastighetsskötsel, reparationer, uppvärmnin sophämtning, administration och inte minst, föreningens räntekostnader. Det är en ren självkostnadskalkyl, det finns inget vinstintresse, vi boende är ju själva ägare.

Precis som en vanlig hyra måste månadsavgiften vara betald senast sista vardagen innan månaden börjar.

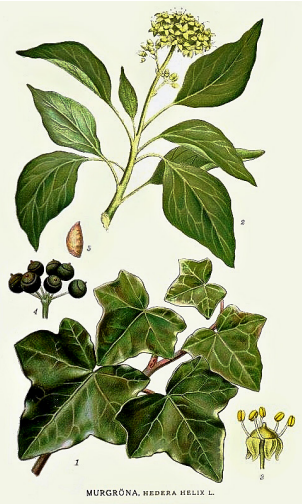
Det är viktigt att månadsavgiften betalas i tid. Några dagars försening är tillräcklig grund för förverkande av nyttjanderätten.

*Barngrupp framför Birkagårdens läsrum på Karlbergsvägen 76 1922.*

### Birkagården.

Birkagården är en så kallad hemgård i Birkastan, Stockholm, grundad 1912 på initiativ av Natanael Beskow och Ebba Pauli. Själva Birkagården låg från början på Rörstrandsgatan 46 men flyttade senare till Karlbergsvägen 76 och sen vidare till 86. Idag har Birkagården också verksamhet på andra platser i Birkastan.

Birkagården var den första hemgården i Sverige. Hemgårdarna är föregångare till fritidsgårdar och ungdomsgårdar. Birkagården hade från början en klar kristen grundsyn men med åren har verksamheten blivit alltmer sekulär. Idag finns både förskola (Karlbergsvägen 74), fritidshem och ungdomscafé på Birkagården.




## Trädgårdsgruppen.

Vi har avtal med en trädgårdsentreprenör för skötsel och det dagliga underhållet av vår trädgård, renhållning/snöskottning av vägen, trappor och den övriga gården.

Det strategiska arbetet med att disponera trädgården, nyplantering och ett allmänt underhåll sköter vi själva genom trädgårdsgruppen.

Gruppen sammankallar ca två gånger per år för att gemensamt fräscha upp trädgården. Verktyg och material står föreningen/vi för, liksom kaffe eller något på grillen beroende på väderlek och årstid.

# Trivselregler.

Vi vill att Bostadsrättsföreningen Valvet ska vara en förening som man vill bo i och som andra gärna flyttar in till. Med detta som ledstjärna hoppas vi att alla förstår och respekterar föreningens trivselregler.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar!

*För vem gäller reglerna.*
Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

*Vad händer om trivselreglerna inte följs.*
Om trivselreglerna inte följs kan styrelsen i allvarligare fall ifrågasätta om du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det blir fråga om uppsägning.

*Har du frågor.*
Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

## Om allmän aktsamhet.

• Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

• Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag i entrén.

## Om säkerhet.

• Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.

• Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.

• Lämna inte cykelrums- eller källardörrar olåsta.

• Var försiktig med eld.

• Din lägenhet är utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.

• Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

• Om en entrényckel förkommer så att adressen kan identifieras skall detta genast meddelas styrelsen. Kopior på nycklar kan endast beställas via styrelsen.

## Om gemensamma kostnader.

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och kostnader för el i gemensamma utrymmen betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

## Balkonger.

Balkonger, altaner och uteplatser får inte användas för

- permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- skakning av mattor, sängkläder mm.
- grillning.

Placera eventuella blomlådor innanför balkong/altan eller uteplatsräcke.

Se till att balkong/altan eller uteplatsdörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd eller snösmältning.

## Mattpiskning.

För piskning och vädring av mattor, sängkläder med mera används gården. Mattor får ej skakas utanför fönstret, balkongen eller från loftgången.

## Matning av fåglar.

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

## Tvättstuga.

Föreningens tvättstuga ligger i gårdshuset. Bokningsschema och ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Tvättid som inte utnyttjats 30 minuter efter tvättidens början får övertas av annan boende. Torktumlare och torkskåp får utnyttjas 60 minuter efter tvättidens slut. Grovtvätt som mattor och täcken ska endast tvättas i maskinen längst till höger.

## Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer.

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummen/på gården i cykelstället och inte ställas utanför entrén. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén. Loftgångarna får inte användas för förvaring av cyklar och andra skrymmande föremål på grund av risk för blockering vid utrymning, till exempel vid brand. Tänk också på att boende med rullator, rullstol och barnvagn ska kunna komma fram.

## Gården.

• Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.

• Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Ta själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin och sotfläckar. Placera ej marschaller på loftgångarna.

• Parkering av bilar på gården eller gångarna är förbjuden.

## Regler för tvättstugan.

Tvättstugan är ett av våra viktigaste gemensamma utrymmen.

**Bokningsbara tider:**
Måndag-Söndag 7.00-22.00.
Varje tvättpass är 3 tim.
Tiderna för varje pass framgår av bokningstavlan. Tvättstugorna är enbart till för de boende och deras tvätt.
Du har rätt att torka din tvätt 1 timme efter avslutat tvättpass.

**Bokning av tid:** Boka önskad tid med din tvättstugecylinder på tavlan. Avboka din tid vid förhinder. Om passet inte utnyttjats den första halvtimmen är det fritt fram för någon annan boende att tvätta på den resterande bokade tiden.

**Tvättmaskinerna:** Stoppa inte i för mycket tvätt – risken finns att tvätten inte blir ren. Överdosera inte sköljmedel eller tvättmedel. Tänk på naturen och använd miljömärkta tvätt- och sköljmedel. Tvätta bygel-BH i tvättpåse, töm fickor från småsaker.

**OBS!** Det är absolut förbjudet att bleka och färga textilier i maskinerna.

**Torkskåp:** För mycket tvätt = lång torktid.

**Torktumlare:** För hög värme och lång torktid sliter och krymper tvätten. Gör rent luddfiltret efter varje gång du använt torktumlaren.

**Barn:** Barn får EJ tvätta eller vistas i tvättstugan utan vuxnas sällskap. Det är du som förälder som ansvarar för ditt barn i tvättstugan.

**Husdjur:** Det är inte tillåtet att ha husdjur i tvättstugan.

**Rökning:** Det är inte tillåtet att röka i tvättstugan.

**Städning:** Tvättstugan städas 1 gång per vecka. Städfirman ansvarar för att sopsäcken töms.

**Felanmälan:** Kontakta styrelsen om det är fel på något i tvättstugan, sätt lapp på det som är felanmält, så den som kommer efter dig får informationen.

**Efter avslutat tvättpass:** Torka av maskiner, rengör tvätt- och sköljmedelsfacken, lämna gärna tvättmedelsfacken öppna för genomluftning och för att undvika mögel i facken. Sopa av golven, våttorka vid behov. Stäng fönster och släck lyset. Se till att dörren går i lås. Var rädd om utrustningen och lokalen. Alla onödiga kostnader får vi betala gemensamt.

**För allas trevnad:**
Lämna alltid tvättstugan som du vill möta den.

## Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter.

• Avfall som kan återvinnas lämnas på återvinningsstation, närmast på Rörstrandsgatan (vid Norra Stationsgatan/Karlbergsvägen), Tomtebogatan eller Vikingaggatan. Respektera detta av miljöhänsyn.

• Matavfall och hushållssopor lämnas i behållarna vid infarten till Karlbergsvägen 74. Kärlen är märkta för respektive ändamål. Behållarna låses upp med entrényckel.

• Grovsopor, elskrot och kemiskt avfall ska lämnas på plats som anvisas av kommunen. Information om närmaste miljöstation och den Mobila miljöbilen hittar du på Stockholms stads hemsida www.stockholm.se

## Nedskräpning.

Det är inte tillåtet att skräpa ner inom fastigheten.

## Städning.

Städning av trapphusen utförs av städfirma, och avser normal nedsmutsning. Den som förorenar utöver detta, eller vars gäster förorenar, skall själv ta bort smutsen snarast.

## Källare.

I källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Föremål som trots detta förvaras i allmänna utrymmen kan komma att forslas bort. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare.

## Parabolantenn.

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

## Husdjur.

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning.

## Störningar.

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarligare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från klockan 22 på kvällen till klockan 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du stör.

## Renovering.

Ombyggnadsarbete bör endast äga rum vardagar 08.00 - 17.00 och - om så nödvändigtvis måste ske - helger 12.00 - 16.00. Informera dina grannar.
Vid störande arbeten (till exempel bilningsarbeten) avisera i trapphall och hiss senast en dag före arbetets start. Tid för störande arbeten skall även anpassas till verksamheter (skola och förskola) i fastigheten (se Regler för ombyggnad).

## Tillfälligt upplag av byggavfall.

Medlemmen är ansvarsskyldig mot föreningen då det gäller hantering av byggavfall. Byggavfall får inte placeras inom fastighetens tomtgräns. Byggavfall skall förvaras i därför avsedd behållare/säck och borttransport skall ske utan dröjsmål (maximalt 3 arbetsdagar).

## Andrahandsuthyrning.

Uthyrning i andra hand av såväl bostadsrättsinnehavares som hyresrättsinnehavares lägenhet kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten.

## Lägenhetsunderhåll.

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.
En särskild bostadsrättsförsäkring är ett bra skydd om olyckan är framme (se Försäkringar).

## Förändringar i lägenheten.

Mindre förändringar får göras i lägenheten. du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, till exempel om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum.

Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid (se Regler för ombyggnad).

## Om du tänker flytta.

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

### Arbetsrummet.

Föreningen har gjort iordning ett arbetsrum i källaren i 74 an.

Arbetsrummet är vårt gemensamma hobby- eller arbetsrum där vi kan utföra mindre jobb som är för skrymmande, högljudda eller dammiga att göra i lägenheten. Vi kan slipa och måla lister, renovera en möbel eller bygga något utan att behöva ta upp yta i lägenheten.

Arbetsrummet kan användas under några veckor och det enda man behöver tänka på är att inte ockupera större område än man behöver, städa efter sig och visa hänsyn för andra som också använder utrymmet.

Tre nycklar finns så max tre personer har tillgång till rummet samtidigt. Namnet på nyckelpersonerna (dem du kvitterar nyckeln av) finns under Arbetsrummet på hemsidan.
Inga verktyg finns i arbetsrummet, du tar med dina egna. Glöm inte tvingar, och underlagsplast för att skydda arbetsbänken.

## Checklista när du ska anlita hantverkare.

- ☐ Jag har undersökt om jag behöver bygganmälan eller bygglov.
- ☐ Jag har tagit in och jämfört offerter.
- ☐ Jag har kontrollerat vad som tillkommer.

**Jag har kontrollerat att hantverkaren:**

- ☐ har F-Skattsedel
- ☐ har behörighet
- ☐ har försäkringar
- ☐ Inte har skulder och betalningsanmärkningar

**Jag och hantverkaren är överens om:**

- ☐ arbetets omfattning
- ☐ när arbetet ska påbörjas och avslutas
- ☐ pris inklusive moms
- ☐ hur vi hanterar ändringar och tilläggsarbeten
- ☐ vem som sår för material, el, resor och städning
- ☐ när och hur betalning ska göras
- ☐ ROT-avdrag

**Tänk på att göra löpande avstämningar och bara betala for utfört arbete.**
Vi rekommenderar att du och hantverkaren tecknar ett skriftligt avtal.
Hantverkarformuläret 09 finns på www.omboende.se

## Adresser.

www.konsumentverket.se
www.omboende.se
www.skatteverket.se
www.arn.se
www.boverket.se
www.gvk.se/branschregler

# Regler för ombyggnad.

Vissa ombyggnader anses vara av såpass ”väsentlig förändring” av lägenheten att man måste söka styrelsens tillstånd för att få genomföra ombyggnationen. I bostadsrättslagens 7 kap, 7§, 1 st. definieras vad som menas med väsentliga förändringar. Med väsentliga förändringar avses:

• Ingrepp i en bärande konstruktion, till exempel en bärande vägg. Detta gäller även om du fått bygglov för ändringen.

• Ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten. Med detta avses bl.a. installation eller förflyttning av våtutrymme, kök eller toalett. Det gäller också om du på något sätt vill ändra värmen, till exempel byta termostat eller byta, ta bort, sätta upp ny radiator eller röranslutningar till radiatorerna.

Ändringar av elledningar inom din bostad omfattas inte av någon generell tillståndsplikt, såvida det inte handlar om sådana ledningar som föreningen ansvarar för (det vill säga ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet).

• Omdragning och förändring av ventilationskanaler. Detta för att sådana ingrepp kan orsaka obalans i övriga fastighetens ventilation. Se även punkt nedan om byte av spiskåpa.

• Annan väsentlig förändring av lägenheten. Till exempel förändrad planlösning som kan innebära att en lägenhets karaktärsdrag förändras. Detta gäller också om en ändrad planlösning kan innebära att omkringliggande lägenheter blir störda av ljud på grund av att rummens funktioner förändras. Samtliga väsentliga förändringar är sådana som kan påverka fastigheten utanför din lägenhet och det är därför som du måste söka styrelsens tillstånd.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till någon av ovanstående åtgärder om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Men skulle det vara så att du gör väsentliga förändringar utan att ha medgivande från föreningen så kan styrelsen ålägga dig att återställa lägenheten till ursprungligt skick.

## Så här gör du för att söka tillstånd för en ombyggnad.

Du måste lämna in en skriftlig anmälan till en styrelseledamot. Det gör du via e-post eller genom att besöka en styrelseledamot. Se förteckningen över styrelseledamöter på hemsidan eller på anslagstavla på entréplan.

Du får gärna fråga och diskutera med en enskild styrelsemedlem, eller med den i styrelsen som har hand om granskning av ombyggnad, om dina planer, men när du bestämt dig för att bygga om och behöver söka tillstånd måste anmälan komma hela styrelsen till del genom att du lämnar in den enligt ovan. Kom ihåg att du inte får påbörja den planerade ombyggnationen förrän styrelsen har tagit ett beslut på din anmälan. Detta beslut kan ta upp till tre (3) månader.

Blankett för ansökan om att bygga om finns att hämta på föreningens hemsida. Din skriftliga anmälan ska innehålla följande:

- Skriftlig beskrivning av arbetet
- Kopia på godkänd bygganmälan om sådan måste göras
- Kopia på eventuella andra myndighetstillstånd
- Översiktlig ritning
- Ritning och förklaring av eventuell planerad ljudisolering

om du kommer att ändra rumsfunktionerna

- Förändring av ventilation
- Förändring i va-system
- Förändring i värmesystem
- Förändring av elstamsdragning
- Tidplan
- Uppgift om vilken entreprenör som kommer att anlitas

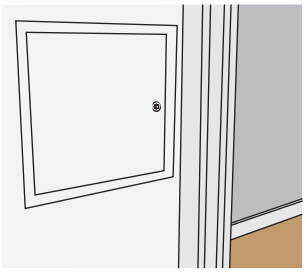
## Följande punkter behöver du känna till.

- Bostadsrättsföreningen Valvet äger fastigheten. Bostadsrättsinnehavaren äger en andel i föreningen, vilket ger rätt att nyttja en viss lägenhet under obegränsad tid. Detta betyder att den enskilde bostadsrättsinnehavaren har stor frihet att utforma sin bostad efter egen smak. Bostadsrättsinnehavaren har även skyldighet att sköta underhåll och reparationer inom bostaden.

- Bostadsrättsföreningen har (genom styrelsen) skyldighet att se till att fastigheten fungerar och att huset inte förfaller. Styrelsen har medlemmarnas uppdrag att agera som fastighetsägare, både mot medlemmar och hyresgäster men också mot myndigheter och entreprenörer.

- Informera alltid styrelsen i god tid om du funderar på att renovera ditt kök eller badrum. Även om du inte behöver styrelsens tillstånd för att till exempel kakla om ditt badrum eller byta skåp i köket kan du spara mycket pengar och besvär framöver genom att informera styrelsen om dina planer. Då kan föreningen planera att byta stammen som går genom din lägenhet om det behövs samtidigt som du renoverar. Annars kan risken vara att ditt nya badrum eller kök rivs några år senare när föreningen kanske måste byta stammen, och då får du betala kaklet en gång till.

- För tillståndspliktiga arbeten ska löpande besiktningar samt slutbesiktning av arbetet ske, vilka styrelsen ska bli kallade till. För sådana arbeten har styrelsen full insynsrätt och har också rätt att påkalla besiktningar under arbetets gång. Kostnaden för besiktningar bärs av dig som medlem.



### Vattenstammar.

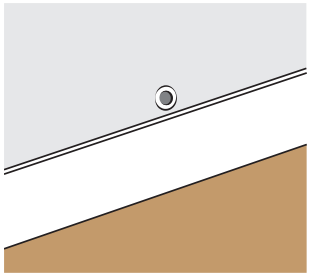
Stammen som förser din lägenhet med vatten löper vertikalt genom huset och kopplar därifrån till lägenheten. Anslutningen sker bakom en lucka i väggen. Luckan får inte byggas för utan måste vara åtkomlig för tillsyn och service.

Vattenrelaterade problem är de dyraste och mest komplicerade skador som kan uppstå i ett hus, om man undantar brand. Du kan ha flera stammar som förser olika delar av din lägenhet med vatten, köket har en egen och en extra i lägenheter med två toaletter.

Minst en gång per år bör man vrida av och på de vattenavstängningsventiler som finns i lägenheten. Främst handlar det om att säkerställa att ventilerna fungerar den dag de behövs.

Om en ventil (Ballofix) inte går att vrida om med normal handkraft bör styrelsen kontaktas för vidare åtgärder. Likaså om ventilen har stängts och det fortfarande kommer vatten ur kranarna.

**Luckan måste vara åtkomlig.** Om det står en flyttbar möbel framför luckan är det OK. Har man satt till exempel en garderob framför kan det fungera att ta upp ett hål i garderobens bakstycke för åtkomst.

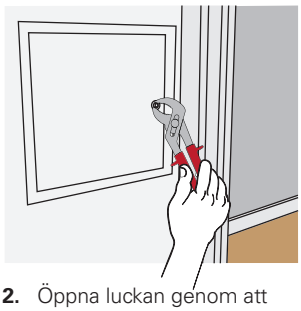


Från varje stam (dit luckan leder) ska det också finnas ett litet skvallerrör nere vid golvet. Stammen i anslutning till badrum bör ha hålet från stammen in i badrummet (även om luckan kanske sitter utanför), annars sitter det vanligtvis nedanför själva luckan.

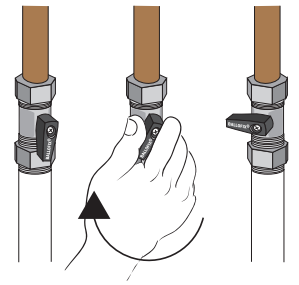
Dessa hål får inte sättas igen då meningen är att det ska kunna droppa ut vatten där vid ett läckage inne i stammen för så tidig upptäckt som möjligt.

## Ballofixgympa.

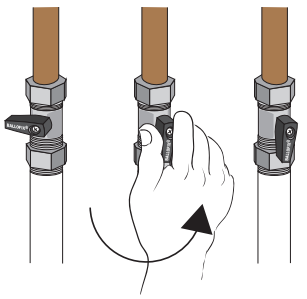
**1.** Lokalisera inspektionsluckan/luckorna som leder in till stammen/stammarna.



**2.** Öppna luckan genom att vrida ca ett kvarts varv. Tänk på att luckan normalt sett inte har några gångjärn utan kan falla ned. Har man ingen passande nyckel går det utmärkt med en vanlig tång.



**3.** Innanför luckan sitter två rör (ett för kall- respektive varmvatten). Ventilerna (i folkmun Ballofix) skall i normalläget vara vridna längs med röret, öppet läge.



**4.** Vrid ventilen ett kvarts varv för att stänga. Stäng båda ventilerna och gå till blandaren i köket och/eller handfat i badrum och kontrollera att vattnet är avstängt.

Därefter öppnas ventilerna och luckan sätts tillbaka. Klart!

• Vid upphandling av entreprenörer rekommenderas att kontrakt skrivs enligt Hantverkarformuläret 09 med 5 års garanti, vilket ska gälla från godkänd besiktning. Skriv gärna in förseningsvite.

• Hantverkare ska vara godkända av branschorganisation (om detta finns) och samtliga ombyggnationer ska följa gällande byggnormer och lagar. Det är att rekommendera att säkerställa hantverkarens ansvarsförsäkring.

• Golvvärme och handdukstork måste vara elansluten, inte vattenburen.

• Vill du installera en ny spiskåpa ska den vara av godkänd typ. Kolfilterfläkt får inte anslutas till ventilationssystemet. Fastigheten är utrustad med mekanisk frånluft och endast spiskåpa avsedd för detta får anslutas till ventilationssystemet. Se godkända modeller på hemsidan. Om du önskar en annan spiskåpa än de av föreningen godkända, vänligen kontakta styrelsen först för godkännande.

• Om du tar bort ett vattenburet element ansvarar du själv för att detta kompenseras med elvärme, till exempel elvärme i golvet. Du måste också vara medveten om att det kan bli kallare i din lägenhet och att föreningen då inte har ansvar för att kompensera med mer värme ut i systemet, det vill säga höja framledningstemperaturen. Om du lägger till ett element så ska den nya termostaten vara av exakt samma sort, som tidigare, monterade i fastigheten.

Du bär själv kostnaden för att justera in dina element när allt är klart vilket måste göras av föreningens entreprenör. Det må vara så att du kan justera dina element själv, men injusteringen påverkar även andra lägenheters värme och vår entreprenör har ansvaret för ett balanserat system.

Observera att vissa värmeledningsrör (även stammar) löper i innerväggar. Kolla alltid aktuella ritningar innan en vägg tas ner.

• Avstängning av vatten ska alltid göras av föreningens kontrakterade fastighetsskötare och ska aviseras i god tid med uppslag i entrén och ingång i källaren. Stängningen ska göras vid tidpunkter som minimerar störning i fastigheten.

Beakta att inte aviserad avstängning kan ge anspråk på skadestånd från medlemmar och hyresgäster.

• Akut läckage ska omgående anmälas till styrelsen.

• Vid bilning i golv bör taket i underliggande rum stöttas upp av medlemmen avtalad utförare. Avisera i entré och hiss senast en dag före arbetets start. Tid för störande arbeten ska även anpassas till verksamheter (till exempel förskolan) i fastigheten.

• Röranslutningarna (bakom inspektionsluckan/luckorna som leder in till stammen) måste vara åtkomlig för inspektion (inspektionsluckan får inte byggas för eller blockeras).

• Ett skvallerrör ska finnas i botten på utrymmet bakom luckan ut till golvet för att indikera läckage.

• Vägghängda toaletter ska ha tätskikt bakom och under spolenheten. Det ska också finnas en dräneringsöppning som leder ut vattnet på badrumsgolvet vid läckage.

• Ska du byta toalett? Om du väljer en snålspolande toalett ska du ställa in maximal spolning då våra avloppsrör kräver det.

• Ombyggnadsarbete bör endast äga rum vardagar 08.00 - 17.00 och - om så nödvändigtvis måste ske - helger 12.00 - 16.00. Informera dina grannar.

• Under ombyggnadstiden, vänligen städa utanför din lägenhet. Under en ombyggnad blir det mycket byggdamm även utanför din lägenhet. Visa hänsyn till grannarna genom att dagligen hålla rent i trapphuset och på loftgången.

• Byggnadsmaterial får inte slängas i soporna! Du kan gratis lämna sopor vid kommunala återvinningscentraler. Byggsopor som ställs ut ska vara väl emballerade i container eller så kallade Big Bag och märkta med lägenhetsnummer/medlemsnamn så att man vet vem som är ansvarig. Borttransport ska ske utan dröjsmål under arbetsveckan.

• Du och dina hantverkare kan vid behov använda toalett i tvättstugan under din ombyggnad, men det är ditt ansvar att hålla utrymmet rent, samt själv inköpa toalettpapper och handduksservetter.

• Hela ansvaret för ombyggnaden eller reparationen ligger på dig som bostadsrättsinnehavare.

• Behöver du göra en bygganmälan? Mer information om när man behöver göra en bygganmälan och hur man gör, samt vad det kostar, kan du få på Stadsbyggnadskontoret.

• Om du funderar över något i samband med underhåll eller renovering: kontakta någon i styrelsen!

• Tvist. Om det uppstår tvist mellan medlem och föreningen gäller i första hand stadgarna och i andra hand bostadsrättslagen. I tredje hand detta dokument.

## Markiser.

Generellt gäller förbud att montera markiser på fastighetens fasad. Undantag från regeln har beslutats på årsstämman 2012. Undantaget gäller för de fyra altanerna i takfallet högst upp i 74:an.

*Ska du beställa markis måste du:*

- Underrätta styrelsen innan arbetet beställs.
- Använda en enfärgad ljust grå väv.
- Använda markis med rak kant eller rak kappa.
- Låta installationen genomföras av en fackman.
- Säkerställa att åverkan inte sker på byggnadens fasad och att fukt inte tränger in i fasaden efter montaget.

Uppstår skada på fasaden hålls den boende ansvarig.

Observera att styrelsen kan besluta om nedtagning av markisen och återställande av fasaden vid flytt.

Montering av markis kan påbörjas först efter styrelsens godkännande.

Brf Valvet

På föreningens hemsida
www.karlbergsvagen7476.se
finns mer information.

Lämna gärna kvar denna regelsamling till den som övertar din lägenhet om du flyttar.
Utöver dessa regler gäller föreningens stadgar.

*Valvet Karlbergsvägen 76 innan rivningen i början av 1980-talet. Bild ur boken Karlbergsvägen. Foto Lars Engström.*