

Brf Valhalla - Ordningsregler och trivselinstruktioner

Beslutade av styrelsen 2014-04-07

INLEDNING

Styrelsen i Brf Valhalla har utarbetat dessa regler och instruktioner för att alla skall känna till hur vi gemensamt tar ansvar för vår fastighet och minskar kostnaderna för underhåll och skador. Vi vill också förhindra uppkomsten av störningar och vantrivsel för medlemmarna.

Brf Valhalla har beslutat att inte ha extern fastighetsförvaltare/portvakt. Det innebär att styrelsen själva kontaktar hantverkare vid varje uppkommen skada eller praktiskt problem. Kassören sköter alla ekonomiska ärenden och bokföringen tillsammans med extern ekonom. Föreningen har extern revisor.

Dessa regler skall sättas in i den lägenhetsbundna pärmen och lämnas kvar i lägenheten vid överlåtelse av bostadsrätten.

Stockholm som ovan

Styrelsen för Brf Valhalla

Innehåll

INLEDNING.....	1
EKONOMI OCH ÖVERLÅTELSE.....	2
NYCKLAR OCH SÄKERHET	2
OMBYGGNAD/RENOVERING	3
VALHALLA GEMENSKAPSLOKAL.....	3
TVÄTTSTUGA	4
VENTILATION	5
KÄLLARE.....	6
KÄLLSORTERINGSRUM	6
GÅRDEN OCH BALKONGERNA	6
BRANDSKYDD	7
ELSÄKERHET.....	7
AVLOPP och STAMMAR.....	8

EKONOMI OCH ÖVERLÅTELSE

Månadsavgiften

Avgiften till föreningen skall **vara betald senast den sista i månaden** före månaden som avgiften avser.

Styrelsen har beslutat att inga avgiftsavier kommer att distribueras/delas ut i brevlådorna. Desista avierna delades ut i februari 2008 och avsåg mars månadsavgift.

Det åligger medlemmarna att själv bevaka och betala in månadsavgiften till Brf Valhalla bankgiro: 5629-3889

Överlåtelser

Föreningen har skyldighet att hålla ett aktuellt register med medlemmarnas andel av bostadsrätten angiven. Överlåtelser som inte är försäljning, till exempel arv, gåva eller bodelning, skall meddelas styrelsen genom att kopia lämnas av handlingen (t.ex. gåvobrev) till sekreteraren.

Pantsättning

Alla pantsättningar skall meddelas styrelsen och noteras i lägenhetsförteckningen. Detta brukar göras av banken/kreditgivaren. Vid andrahandsuthyrning, uteblivna avgifter eller andra problem har vi skyldighet att meddela banken.

Avgifter vid överlåtelse och pantsättning

Överlåtelseavgiften i Brf Valhalla är 2,5% och pantsättningsavgiften 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för överlåtelsen, respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Köp och försäljning

Oftast kontaktar mäklaren någon i styrelsen för att få information innan lägenheten utannonseras. Frågor besvaras i första hand av ordföranden.

Efter försäljning ansöker medlemmen om utträde ur föreningen. Alla avgifter skall vara betalda för att man skall beviljas utträde. Nya medlemmen ansöker om medlemskap. Vi har som rutin att alltid begära kreditupplysning på nya medlemmar via UC.

Nya medlemmar inbjuds till styrelsemöte efter inflyttningen för information.

NYCKLAR OCH SÄKERHET

Nycklar

Låssystemet i fastigheten installerades 1988 och heter ASSA Twin 6000. All gemensamma utrymmen (ytterportar till gatan och gården, källare och tvättstuga) täcks av den enskilda lägenhetsnyckeln. Nycklar till soprum och särskilda förråd finns hos trappvärdar och styrelsemedlemmar.

Låssystemet har i grunden hög säkerhet men det underliggande patentet har gått ut vilket innebär att det inte längre är skyddat. Nya nycklar beställs dock fortfarande enklast via den nyckelansvariga (2014 Annika Julius) och faktureras den enskilde lägenhetsinnehavaren. De flesta kompletterar sitt ASSA-lås med separat säkerhetslås, säkerhetsgrind eller larm.

Meddela gärna grannsamverkansombudet önskade åtgärder om ditt lägenhetslarm går på.

Övrig säkerhet

Föreningen deltar i Grannsamverkan, vilket innebär det finns ett ombud (se telefonlistan) till vilket man meddelar längre tids bortavaro. Alla bör vara uppmärksamma på främlingar i fastigheten och vänligt fråga om ärende. Stoppa ner tidningar som sticker ut ur brevlådan.

Ytterportarna är känsliga för temperaturväxlingar och ibland stängs de inte automatiskt. Kontrollera alltid att porten gått i lås.

OMBYGGNAD/RENOVERING

Vi äger fastigheten tillsammans och har alltså ett gemensamt ansvar för att inga skador uppstår p.g.a. ovarsamhet eller felaktiga ombyggnader.

För att undvika dyrbara skador och krångliga försäkringstekniska problem i fastigheten, som t.ex. elektriska fel eller ventilations- eller fuktproblem, har styrelsen bestämt följande:

- **Alla ombyggnader**, utom renovering av ytskikt (målning/tapetsering av vanliga väggar), ska **anmälas** och **godkännas** av styrelsen innan arbetet startar. Detta är mycket viktigt, speciellt när det gäller renoveringar i badrum och kök.
- Tänk på att borttagande av golvbeläggning som ligger ovanpå originalplankgolvet försämrar ljudisoleringen betydligt och bör undvikas om man inte ersätter med nytt "övergolv".
- Ansvariga hantverkare skall listas och deras försäkringar skall anges i anmälan till styrelsen. Alla elinstallationer skall utföras av behörig elektriker.
- Alla ingripande arbeten samt VVS-installationer och samtliga EL-arbeten ska utföras av behörig fackman.
- Byte av köks-/badrumsfläkt skall anmälas för att ev. förändringar i husets ventilationska kunna spåras. (Läs också avsnittet om ventilation).
- Vid vissa åtgärder fordras, förutom styrelsens tillstånd, bygglov eller bygganmälan. Det gäller t.ex. flytt av bärande väggar, flytt av VVS/avlopp eller gasinstallation eller väsentlig förändring av funktionen av ett rum, installation av kakelugn/öppen spis/ny rökgång med flera olika ombyggnader.
- Läs mer på: www.boverket.se

Blankett för anmälan om planerad ombyggnad/renovering finns på hemsidan <http://www.brfvalhalla.se/> under fliken Medlemsinfo.

VALHALLA GEMENSKAPSLOKAL

Var finns lokalen?

Surbrunnsgatan 2A, källarplanet med ingång från källargången.

Vad finns i lokalen?

Lokalen består av ett större rum utrustat med bäddsoffa för två personer (kuddar, madrasskydd, täcken), en extrasäng, två stora slagbord, 20 stolar, (10 klappstolar i köksförråd, 8 sammanträdesstolar), 2 fåtöljer, ett litet soffbord, bokhylla och flera lampor. I köket finns k. Trinettkök med kyl, diskbänk och två kokplattor, mikrovågsugn och brödrost samt köksbord och 2 köksstolar. Det finns köksutrustning för matlagning och porslin för 4 personer samt kaffe/tekoppar för flera personer. Det finns även kaffebryggare och vattenkokare. Servetter, hushållsrulle, etc. är inköpta för att användas vid föreningssammankomster. TV med basutbud och DVD samt en mindre musikanläggning finns. Brandvarnare är monterade.

Städutrustning (dammsugare, golvstädutrustning, övrig rengöring) finns i skrubben bakom köket. Nya glödlampor finns i ett av köksskåpen. I duschrummet med värmegolv finns toalett, duschvägg och spegel.

Dörren mot källargången har en säkerhetskedja. Det finns även en skylt "Upptaget" att sättas utanpå dörren när lokalen används. Dörren mot Surbrunnsgatan skall hållas stängd och ett säkerhetsgaller är monterat utanför denna. Nyckeln skall sitta i låset alltid.

Om snabb utrymning till gatan blir nödvändig finns ett vajerlås som håller säkerhetsgrinden på plats. KOD: 0000.

Vem får hyra/låna lokalen?

Alla medlemmar i brf Valhalla får hyra/låna gemenskapslokalen och ansvarar personligen för att denna återlämnas i välstädat och komplett skick. Vid kontraktsskrivandet skall ändamål och tidpunkt för uthyrningen anges. Antal personer som kommer att vistas i lokalen skall också uppges.

Om skador uppstår ansvarar medlemmen för återställande och tvätt av textilier.

För vilket ändamål får man låna/hyra lokalen? Kostnad?

För kortare möten/sammankomster längst 6 timmar lånar man lokalen utan kostnad. För övernattningsav medlemmarnas gäster (flera egna gästsängar får plats) är avgiften 200:-/dygn. Normal uthyrningstid är från kl 12.00 till kl 12.00. Hyresavgiften är avsedd att ersätta normalt slitage av utrustningen/lokalen. Egna lakan och handdukar samt förbrukningsartiklar ska medtagas.

Ordningsregler

Ingen störande aktivitet får förekomma efter kl 22.00.

Lokalen skall alltid återlämnas i mycket gott skick, städad och iordningställd med skakade och hopvikta sängkläder samt med alla sopor slängda i sopnedkast/grovsoprum. Kylskåpet skall vara tomt och rengjort.

Rökförbud gäller i hela lokalen och i källargången utanför.

Hur bokar man lokalen?

Ansvarig för bokning, kontraktsskrivning, utlämning av nycklar samt skötsel av lokalen är i första hand William de Blanche, Valhallavägen 48, 1 TR, tel. 08-612 70 23, mobil 073-733 84 14. Undantagsvis kan medlem av styrelsen kontaktas.

Lokalen kan inte bokas för stående tider utan endast (som tvättstugan) för en tid i taget.

TVÄTTSTUGA

Tvättstugan är vår gemensamma egendom.

För ekonomins och trivsels skull är det viktigt att vissa enkla regler följs.

Bokning:

- Tvättstugan är tillgänglig i 3-timmarspass mellan kl. 07-22.
- Bokning kan göras en månad framåt genom att markera en tid på bokningstavlan med utdelad "lägenhetsmarkering".
- Nycklar samt "lägenhetsmarkering" till bokningstavlan har delats ut till alla medlemmar. Skulle en nyckel eller markering ha förkommit kan ny beställas mot självkostnadspris via nyckelansvarig.
- Ta bort din markering om du vet om att du inte kommer att utnyttja din tid.

- En bokad tid får inte användas av någon annan (den som bokar har rätt att börja tvätta när som helst under sin period bara man är klar innan nästa kommer).
- Om du inte är helt klar med din tvätt när nästa tid börjar (har kanske lite kvar i torktumlaren eller torkskåpet) kontakta den som kommer efter (se vilket lägenhetsnummer som har nästa tid och använd medlemslistan för att få fram telefonnumret) och fråga om det går bra att du t.ex. torkar klart.
- Fläkten ska ständigt vara påslagen.

Tvätt

- Följ instruktionerna på tvättmaskinerna.
- Efter du tvättat klart ska gummilocket till tvättmedelsbehållaren ställas upp med hjälp av träpinnen och luckan till trumman lämnas öppen.

Torkning

- Följ instruktionerna till torktumlaren och torkskåpen.
- Torktumlaren ställs på önskat program alternativt med tidsvredet på önskad tid. Torktumlaren kan känna av när tvätten är torr.
- När du är klar med torktumlaren **MÅSTE LUDDFILTRET NEDTILL RENGÖRAS!** Öppna frontluckan och använd borsten som för att rengöra filtret samt insidan av dörren. Om detta inte görs så minskar torkförmågan och det kan leda till överhettning och brand.

Mangling

- Följ instruktionerna till mangeln. Slå av huvudströmbrytaren när du är klar så att ingen av misstag råkar sätta igång mangeln. Låt mangelduken hänga utdragen för att torka.

Städning

- Tvättstugan ska vara ren och snygg när du lämnar den. Torka av oversidan på tvättmaskinerna, gör rent på golvet med dammsugaren, eller om det behövs med våttorkning.

VENTILATION

Ventilationen i huset

Huset har en mekanisk ventilation, baserad på fläktar i kök och våtrum, samt självdrag på vissa ställen. Luftinsläppen ovanför fönstren är anpassade till fläktarnas kapacitet. Varje fläkt har en helt egen kanal till taket (liksom de öppna spisarna/kakelugnarna har).

Fläktarnas kapacitet testas vid obligatorisk ventilationskontroll (OVK) var 3:e år (senast 2009).

För att man ska få bra luftflöden ska fläktarna i badrummen alltid vara på ordentligt -inte bara i minimiläge - och vädringsluckorna över fönstren öppna. För optimal ventilation är det ingen nackdel att även köksfläkten är påslagen, även när man inte lagar mat.

Möjliga orsaker till dålig lukt (cigarettök, matos) i en lägenhet:

- Om inte vädringsluckorna är öppna riskerar man att det undertryck som orsakas av fläktarna leder till att luft dras in genom springor och sprickor som finns t.ex. i ytterväggar, mellanväggar, golv och tak. Om fläktarna är igång är det osannolikt att rök eller andra lukter från kringboende kommer in den vägen, dvs. åt motsatt håll mot luftflödet.
- Om den som röker, eller lagar mat som luktar starkt, öppnar fönstren för att vädra kan lukten sprida sig till intilliggande lägenheter på åtminstone 2 sätt:

- När man öppnar sitt fönster ökar lufttrycket inomhus, och eftersom inte fläktarna klarar av att blåsa ut all den luften som kommer in, så ökar risken för att luktränger igenom sprickor/springor till andra lägenheter.
- Ut genom fönstret och in genom ett annat fönster eller ventilationslucka

Den som röker eller lagar starkt doftande mat ska alltså inte öppna fönstren eller balkongdörrarna, utan bara ha vädringsluckorna öppna och sedan ha full fart på köksfläkt och badrumsfläktar.

Laga mat ska man göra på spisen under fläkten förstås och ska man röka, med minstmöjliga spridning av tobaksrök i lägenheten, är det bäst att röka under fläkten.

KÄLLARE

Allmänt

Alla källardörrar mot gården skall hållas stängda under den kalla årstiden för att inte locka ner råttor/möss i värmen.

Rökning är absolut förbjudet i alla utrymmen i trapphus, tvättstuga, uthyrningslokalen och hela källaren. Brandlarm är monterade i alla dessa lokaler och är seriekopplade så larmet går i hela huset.

Cykelrummen

Det är mycket trångt i cykelrummen. Om du inte använder din cykel regelbundet ombeds du ställa cykeln långt in i rummet. Lämna öppen gång så att man kan komma fram till de två maskinrummen i vänstra cykelrummet. Cyklar kan också ställas i cykelställena på gården.

Källarförråden/gångarna

I källaren skall ej förvaras mat eller föremål/vätskor som kan innebära ökad brandrisk. Om någon märker angrepp av möss eller råttor bör styrelsen eller trappvärd kontaktas. Skadedjursbekämpning via Anticimex ingår i fastighetsförsäkringen.

Inget får ställas/förvaras i källargångarna pga. risken för brand.

Soprummet

Soprummet är låst (styrelsen har nyckel). Vi har ett system med komprimerade säckar och tömning två gånger/vecka. Om det blir stopp i sopnedkastet är det absolut förbjudet att fortsätta fylla röret eller ställa soppåsen vid sopnedkastet. Kontakta trappvärderna eller någon i styrelsen direkt om problem uppstår.

KÄLLSORTERINGSRUM

I källsorteringsrummet (Surbrunnsgatan vid tvättstugan) **kan du slänga:**

Ofärgat glas (ej porslin)

Tidningar (ej kartonger, kuvert eller post-it-lappar)

Lysrör i särskild behållare

Färgat glas

Batterier i holken på väggen

Glödlampor i särskild behållare

Tömning sker varannan vecka

Inget får ställas på golvet eller utanför i källargången. Om behållarna är fulla måste du lämna ditt avfall på återvinningsstation tills tömning skett. Håll rummet snyggt och prydligt för allastrevnad.

GÅRDEN OCH BALKONGERNA

Allmänt

Gården är till för alla boende i Brf Valhalla och deras gäster. Alla har ansvar för att det är trivsamt och att inte andra medlemmar eller kringboende störs. Ingen störande aktivitet får förekomma efter kl 22.00.

Gårdens skötsel

Christina Linderholm (2014) är ansvarig för växtbeståndet, anskaffande av plantor till krukor etc.

Gräsklippning, ogräsrensning, vattning och allmän skötsel görs av Två Smälänningar AB (2014).

Städ/skötseldag ordnas ca 1 gång/år, företrädesvis på hösten.

Hundar

Hundar får ej rastas på gården och skall alltid hållas kopplade vid vistelse på gården.

Cyklar

Cyklar som ställs upp på gården bör transporteras genom Valhallav. 48:s port/trappuppgång (för att minimera slitaget på målningen). Inga cyklar får ställas utanför cykelställen.

Grillning

Grillning är endast tillåten på den gas-grill som anskaffats av föreningen till sommaren 2008.

Det är inte tillåtet att grilla på balkongerna. Se särskild skötselanvisning för gas-grillen ang. påfyllnad av gas och rengöring.

Rökning

Rökning på gården är endast tillåten vid den fastmonterade askkoppen på trädgårdsskjulet.

Tänk även på att rök på balkongerna lätt sprider sig till grannarna.

Balkonglådor

För att minimera risken för nedfallande blomlådor bör dessa vara stadigt monterade på insidan av balkongräcket.

Utanpåhängande blomlådor skall ovillkorligen besiktigas av en styrelsemedlem (Bernt Gabrielsson).

BRANDSKYDD

Brandvarnare

Alla lägenheter har, enligt gällande förordningar, monterade brandvarnare i tillräckligt antal för lägenhetens storlek. Dessa har långtidsbatterier insatta. Lägenhetsinnehavaren byter batteri själv vid behov. Kontakta din trappvärd eller en styrelsemedlem om du behöver hjälp med byte av batterier.

Brandvarnare sitter också i källaren, tvättstugan, lokalen och i alla trapphus. Dessa är ihopkopplade via radiosignal och alla larmar om en av dem utlösts. Om larmet går bör du ringa brandkåren om det inte är uppenbart var larmet kommer ifrån och du själv kan åtgärda det. Med andra ord; rökning är absolut förbjudet i källaren eller trapphusen!

ELSÄKERHET

Allmänt

Alla lägenhetsinnehavare har sina huvudsäkringar i speciella el-rum i källaren. Detta innebär att man måste ha sin egen nyckel till låset på el-rummet. Denna kvitteras ut hos Annika Julius (2014).

Om Du får strömbortfall eller ojämn spänning i din lägenhet skall Du alltid kontrollera säkringarna i lägenhetens el-skåp först. Om dessa är hela så är det troligen någon av huvudsäkringarna i källaren som behöver bytas. I varje elskåp finns en enkel spänningsprovare som kan hjälpa dig att lokalisera vilken av säkringarna som har löst ut.

Var finns mitt elskåp/min elmätare?

- Numret står på elräkningen.
- Alla elmätare finns i källarplanet på Brf Valhalla, bakom låsta trädörrar markerade med skyltar (dit din utkvitterade nyckel går).
- Nyckeln går till en av tre trädörrar; **B** (Lgh 12-26, Surbrunnsgatan 2), **C** (Lgh Surbrunnsgatan 2A) eller **D** (Lgh 1-11, Valhallav. 48).

B-mätare finns i långa källargången, precis när denna svänger i vinkel mot Valhallavägen, dvs. mitt i källaren.

C-mätare finns i träskåpet mitt emot dörren till lokalen, bredvid soprumsdörren.

D-mätare finns direkt nedanför trappan, till vänster, vid källardörr Valhallavägen.

AVLOPP och STAMMAR

För att undvika stopp i toaletterna får inget annat än toalettpapper spolas ner. Avloppsilarna under badkaren måste rensas regelbundet och man kan behöva ta bort en "gummipropp" för att nå ner "i kröken".

Alla stammar byttes vid totalreoveringen 1989/90 och är av modern standard. Dessa högtrycksspolades omkring år 2000 och en ny högtrycksspolning skedde under 2014 (alla kök och badrum).

För att minska risken för stopp i köksavloppen (fettavlagringar mm) rekommenderas alla att spola hett vatten i avloppet under 5-10 minuter en gång per vecka (värmen kommer fastigheten till godo).

* * * * *