



Välkommen till bostadsrättsföreningen Vakteln 8, vi hoppas att du ska trivas i vår lilla förening!

Huset på Valhallavägen 82 ritades av arkitekt och byggmästare G.A. Fristedt och byggherre var G. Tranberg. Byggnationen, som pågick åren 1894 - 1895 består av 14 lägenheter, 10 i gatuhuset och 4 i gårdshuset samt en kontorslokal mot Valhallavägen. Ursprungligen fanns stall, vagnsbod och uthus på gården. På de översta planen har man senare byggt på med 2 st vindsvåningar mot gatan 2003 och 1 vindsvåning i gårdshuset 2004.

1934 installerades centralvärme och vid moderniseringen åren 1964 - 1965 av arkitekt och byggmästare R. Hagstrand installerades badrum, nya kök, hiss och nya fönster. Tyvärr togs samtidigt fina gamla detaljer bort, kakelugnar, stuckatur och vackra ytterdörrar. I ett fåtal lägenheter finns dock kakelugn och stuckatur bevarade men samtliga ytterdörrar med dörrspeglar byttes ut.

1996 bildades bostadsrättsföreningen Vakteln 8 och den 20 mars 1997 såldes Valhallavägen 82 till Brf Vakteln 8 av Mats och Cecilia Hellesen-Hansen för 12 miljoner kr.

1998 sattes marmor upp på väggarna i entrén. Det pågick en del renoveringar under året, ommålning av gårdshuset och nya dörrar till bilskolan. Som kuriosita kan nämnas att den fina kristallkronan, som hängt framför hissen, stals samma år. 2003 inköptes balkonger av medlemmarna.

2009 byttes stammar i gårdshuset och ena sidan på gatuhuset. I samband med detta byttes elstigar och 3-fas el. Fiber drogs in och 2012 anslöt vi oss till Stockholms Stadsnät.

2014 såldes sista hyresrätten. Hela fastigheten renoverades samma år. Fasader putsades, både mot Valhallavägen och på innergården, fönster målades, plåttak lagades och nya stuprör sattes upp. Entré och trapphus målades och på gården byggdes förråd och sophus. Renoveringen pågick i 8 månader.

2016 byggdes soprum med plats för en container mot gatan.

2017 renoverades hissen med nytt maskineri och innanmäte i hisskorgen.

Vad är en bostadsrättsförening och vad innebär bostadsrätt?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som utan tidsbegränsning upplåter lägenheter till medlemmarna mot ersättning, årsavgiften. En sådan upplåtelse benämns bostadsrätt. Årsavgiften ska täcka föreningens drifts- och kapitalkostnader och måste betalas in senast på förfallodagen.

I våra stadgar kan du läsa utförligt om reglerna som gäller och få svar på många frågor. Styrelsen ansvarar för förvaltningen, beslutar om årsavgifter, antagande av nya medlemmar och förverkande av bostadsrätt. På föreningsstämman har alla medlemmar rätt att delta. Dock med endast 1 röst per lägenhet. Har man inte möjlighet att delta bör man lämna en fullmakt för att kunna rösta. På stämman beslutas bl a om fastställelse av resultat- och balansräkning, disposition av vinst eller förlust och ansvarsfrihet för styrelsen. Man utser samtidigt styrelse och revisor.

Du bestämmer över din lägenhet och har ansvar för skötsel och underhåll. Rensar golvbrunnar, vattenlås och ledningar som befinner sig i din lägenhet. Du ansvarar även för tidigare bostadsrättsinnehavares installationer. Tänk på att små droppar kan bli till en stor skada och kosta oss alla stora summor, som i slutänden kan resultera i höjd avgift.

Ditt ansvar är:

Elektriska installationer.

Elektrisk golvvärme. Elektrisk handdukstork. Elradiatorer. Brandvarnare. Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, elurtag och väggurtag.

Gas

Gasspisar, reparation, service och läckage.

Sanitärt/VVS

Ledning för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa är inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.

Reparationer/ompackning av blandare för både kök, badrum och duschrumb. Byte av toalettstol, handfat osv.

Rensning av avlopp/golvbrunn inne i lägenheten.

Tvättmaskin/diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar till vattenledning.

Övrigt

Fönster och fönsterglas, beslag, handtag samt målning av insida och mellan glasen. Samma gäller balkongdörrar.

Målning och luftning av element.

Eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill.

Rengöring av ventilation. Separat ventilationskanal till köksfläkt.

Om lägenhetsinnehavaren inte uppfyller kraven ovan står han/hon för renovering av alla de skador som uppkommit pga bristande underhåll/skötsel.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för

Rensning av avlopp (stamspolning) fram till lägenheten.

Lagning av läckande/sönderrostade element.

Målning och kittning av utsida fönster och balkongdörr samt målning utsida ytterdörr.

Försäkring

Alla medlemmar ska ha en hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Renovering

Vid en renovering måste du alltid informera styrelsen först om du tänker bygga om kök, badrum eller flytta/riva väggar. För VVS-arbeten och elinstallationer krävs att du anlitar en godkänd firma och att föreningen får behörighetsbevis från de firmor som utför arbetet. För rivning av bärande vägg krävs bygglov, som föreningen måste godkänna. Kolfilterfläkt kan du välja om du inte är beredd att betala din egen ventilationskanal. Det är viktigt att följa dessa regler eftersom tidigare fuskrenoveringar kostat föreningen en hel del.

Du svarar för inre underhåll av din lägenhet och du är skyldig att vårda lägenheten. Sundhet, ordning och skick måste iakttas. Du ansvarar även för att hushållsmedlemmar och gäster uppfyller dessa krav.

Tillträde till lägenheten måste lämnas om föreningen ska utföra sådana arbeten som inte åligger brf-innehavaren.

Uthyrning

Uthyrning av hela lägenheten med anledning av studier eller arbete utomlands förutsätter styrelsens medgivande. Eftersom vi endast är 14 hushåll behövs varje medlem boende i huset då vi ska dela ansvaret för styrelsearbete och städdagar. Föreningen tillåter uthyrning 1 år i vid särskilda skäl. Uthyrning via Airbnb är inte tillåtet.

Hänsyn till grannar

För att vi ska trivas i huset krävs det att man visar hänsyn mot varandra. Det innebär att vardagkvällar ska det vara tyst efter kl 22 till kl 7 på morgonen. Därför sätter vi inte på en tvätt sent på kvällen, dammsuger eller klappar runt i hårda skor. I ett gammalt hus med dålig isolering fortplantar sig ljudet. Mjuka mattor är mycket bra som ljuddämpare. Musik är härligt att lyssna till men för grannen kan ett högt basljud, när musiken är på för hög nivå, upplevas som oljud. Fester vill vi alla ha ibland. Ett tips är att sätta upp en lapp i entrén och informera grannarna. Blir det sent på natten, dämpa ner musiken och be era gäster att vara lite tysta i trappen när de går hem. Både för vår trivsel och med tanke på de små barnen som stoppar allt i mun ber vi er att plocka upp fimpar efter er och gäster. Utanför vår lägenhetsdörr ställs inget bråte eller soppsår både pga brandrisk och ur trivselsynpunkt.

Arbetsfördelning - kostnadsbesparingar

Alla som bor i föreningen har ansvar för att det är ordning och reda både i huset och på gården. Att bo i brf innebär *gemensamt ansvar*. Som medlem har du inte bara rättigheter utan även skyldigheter mot förening och övriga medlemmar och att visa intresse för att fastigheten ser prydlig ut.

För att hålla våra kostnader nere har vi valt att själva utföra vissa arbeten. Men det är inte enbart styrelsens jobb, ett krav är att du ställer upp på styrelsearbete eller städdagar. Samtliga boende i vår förening har ett gemensamt ansvar och bör ställa upp efter förmåga. Orkar du inte utföra fysiskt arbete, är blomvattning på gården eller en hembakad sockerkaka till gårdsstädningen välkommet.

Sophantering. Vi har valt att inte ha grovsoprum för flaskor, tidningar och kartonger. På Engelbrektsgatan och Östermalmsgatan nära Karlaplan finns containers där du även kan slänga plastförpackningar och emballage. Behöver du hjälp med att frakta bort större mängd kan du kontakta P.O.S. som hjälper till mot betalning.

Snö & is. Vi har ett avtal med Takjouren, som skottar tak och tar bort farliga istappar. Ser du att det hänger istappar eller snööverhäng, ställ ut varningsbockarna på trottoaren och kontakta Takjouren direkt eller ring någon i styrelsen. Vi är ju ansvariga om någon skadas av snöras eller istappar. Viktigt att skotta altaner vid stora snömängder! När snön smälter blir den väldigt tung och kan orsaka skador i huset. Balkonger skottas om det är mycket snö.

Gården behöver skottas och sandas. Frivillig insats, som delas av de med muskler, tas tacksamt emot. Snöskyffel står redo på gården.

Tvättstugan behöver någon som kollar att maskinerna fungerar och att bokningslista finns. Efter avslutad tvätt torkar man av maskinen, rengör filtret i torktummlaren ser till att det är fräscht.

Mysfaktor. Till advent sätts julkransar upp i porten och i gårdshusets entré och utebelysningen sätts upp på förråden till allas glädje och trivsel. Till Lucia kommer granen upp i entrén.

Gemenskap. På våren tas utemöbler fram och torkas av. Grillen görs ren och gasol köps in. Vi sopar hela gården, några åker och köper in planteringsjord och växter medan andra fixar en trevlig grillstund. Behöver något åtgärdas i tvättstuga/källare, t ex målning eller röjning hjälps vi åt. På hösten samlas vi för att plocka in utemöbler, ta bort blommor och städa upp för vintern.

Semestertid. Då huset är i det närmaste tomt under semestern är det viktigt att ni har lämnat extra-nycklar till en nåbar person i händelse av brand eller översvämning. Är du borta vintertid kan det vara bra att sätta in timers, så att det lyser i fönstren och skrämmer bort tjuvar. Meddela gärna styrelsen om du är borta längre tid och informera vem som har din nyckel. Glöm inte att kolla din brandvarnare ibland.

Koder. Vi byter kod med jämna mellanrum. Viktigt är att inte lämna ut den i onödan. En speciell kod finns för hantverkare. Kom ihåg att vinds- och källardörrar alltid ska hållas låsta. Ljuset släckt.

Hiss. Vår hiss är tar endast 3 personer. Vid reovering är det mycket viktigt att informera era hantverkare, så att inte hissen blir överbelastad. Fungerar inte hissen, ring och felanmäl!

Namnskyltar till porttelefonen beställs när inflyttning skett.