



# Upplysningar och ordningsregler för medlemmarna i Brf Valfisken 8

Uppdaterade i februari 2026

*Bostadsrättslagen ger styrelsen rätt att besluta om s.k. ordningsregler som du är skyldig att följa, för föreningens, fastighetens och bostadsrättshavarnas bästa. Läs därför igenom nedanstående text som också innehåller information som du kan ha nytta av.*

## 1. Bostadsrättsföreningen Valfisken 8

övertog 1998 fastigheten, som är byggd 1940 i funkis-stil. Kvartersnamnet Valfisken är ett ålderdomligt ord för val. I huset finns 25 bostadsrätter och två hyresrätter. Förutom en femrummare på översta våningen består huset av ettor och 1,5-rummare på 26, 37 eller 42 kvm, samt två uthyrda lokaler i bottenplan och källarvåning. Föreningens organisationsnummer är 769602-7254.

Hör gärna av dej till styrelsen om du har några frågor eller synpunkter (ej felanmälan). När detta skrivs är emailen [brfvalfiskan8@gmail.com](mailto:brfvalfiskan8@gmail.com). Vill du vara med och påverka vad som sker med din bostad och föreningen, kom då på föreningsstämman en gång om året, eller anmäl ditt intresse att komma med i styrelsen! Aktuella kontaktuppgifter finns på anslagstavlan i entrén.

## 2. Fastighetsskötsel och förvaltning

har AB Rådstornet fått i uppdrag att sköta. De har tfn 08-545 660 90 och adress Kungstensgatan 38, 113 59 Stockholm, [www.radstornet.se](http://www.radstornet.se). Kontaktperson för tekniska frågor är Johan Nelding, 08-545 660 94, [johan.nelding@radstornet.se](mailto:johan.nelding@radstornet.se). Kontaktperson för ekonomiska frågor och månadsavgifter är Eva Florin, 08-545 660 99, [eva.florin@radstornet.se](mailto:eva.florin@radstornet.se).

## 3. Felanmälan och fastighetsjour

Felanmälan görs till fastighetsskötare på 08-545 660 93 (telefonsvarare dygnet runt) eller [sebastian.frisk@radstornet.se](mailto:sebastian.frisk@radstornet.se). I akuta fall kontaktas Rådstornets växel, 08-545 660 90. Då kontoret är stängt ska, vid allvarliga fel som fordrar snabbt ingripande (t.ex. större vattenläcka), Dygnet Runt Service kontaktas på tfn 08-18 70 00.

Fel på hissen anmäls direkt till Trygga Hiss, tfn dygnet runt 08-798 92 00. Telefonnummer står även i hissen.

Råkar du ut för skadedjur – ohyra – i lägenheten så kontakta Anticimex (tfn 075-245 10 00). Ange då att vi har skadedjursförsäkring hos Brandkontoret, försäkringsnummer 4828, så kan du slippa betala för saneringen. Meddela även styrelsen.

Du måste anmäla stopp i avlopp som leder till översvämning, t.ex. från golvbrunnen i badrummet – annars kan vattenskadorna uppstå. Får du regelbundet bakflöde av vatten upp i diskhon eller annat avlopp, så meddela även detta. Felanmäl också droppande kranar och läckande toalettstolar, så minskar vår vattenräkning.

## 4. Ansvar för reparationer och underhåll

Grundregeln är att du svarar för utrustning, reparationer och underhåll inne i din lägenhet. Detta regleras närmare i bostadsrättslagen. Gränsdragningen mellan ditt och föreningens underhållsansvar anges detaljerat i § 13 i stadgarna.

Vem som ska betala vad vid en skada blir ibland en komplicerad fråga, där även fastighetens och bostadsrättshavarens försäkringsbolag involveras. En princip är att var och en får betala för reparation av den egendom som han ansvarar för enligt lag och stadgar (det finns dock undantag från den principen, t.ex. vid vårdslöshet).

Vid exempelvis en läcka från ett badrum till lägenheten under kan då den övre bostadsrättshavaren få betala för nytt tätskikt, målning och kakel i sitt badrum, bostadsrättshavaren under får betala för ommålning av sitt tak, medan föreningen betalar för åtgärder på mellanliggande trossbotten och bjälklag.

## 5. Regler för renoveringar och förändringar

Av hänsyn till fastighetens bästa och övriga medlemmar behöver du ett skriftligt tillstånd från styrelsen för många renoveringar och förändringar i din lägenhet. Ta därför kontakt med styrelsen i god tid innan dina åtgärder. Du kan då få ett PM som beskriver tillvägagångssätt och villkor. Observera att du eller föreningen kan behöva återställa en felaktig åtgärd på din bekostnad!

I § 14 i stadgarna anges det särskilt att du behöver styrelsens skriftliga tillstånd för åtgärder som avser:

1. ingrepp i en bärande konstruktion (dvs. vissa väggar);
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten;
3. yttersida av balkongdörr, ytterdörr eller ytterfönster;
4. fasad, balkong, eldstad, rökgång eller ventilationssystem;
5. placering av blomlådor eller andra föremål på utsidan av balkongräcke;
6. elledningar fram till säkringsskåp eller ändring av ingående strömstyrka;
7. radiatorer och radiatorventiler, förutom målning;
8. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

Åtgärder på spis och gasledningar, det fasta elsystemet, tätskikt eller vattenledningar måste utföras fackmannamässigt. Det samma gäller ombyggnad eller underhåll av kök eller badrum. Tänk på att du kan bli betalningsansvarig för en skada som beror på felaktig installation eller reparation, t.ex. av vattenkran, disk- eller tvättmaskin.

För ombyggnad eller underhåll av kök eller badrum behövs också styrelsens skriftiga tillstånd. Styrelsen eller Rådstornet lämnar då anvisningar som du måste följa. Orsaken är bl.a. att framtida vattenskador inte bara drabbar dej, utan också dina grannar och föreningen.

## 6. Obligatorisk hemförsäkring

Föreningsstämman har beslutat att alla bostadsrättshavare måste ha en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg som gäller för lägenheten på Skeppargatan.

## 7. Hänsyn till grannar

Man är skyldig att alltid ta hänsyn till sina grannar. De flesta av våra medlemmar arbetar dagtid och behöver få sova på nätterna. Spela därför inte musik sent på natten eller tidigt på morgonen så att grannarna störs.

Du och dina gäster får inte röka i trapphuset, eftersom röken tenderar att komma in i lägenheterna. Tänk på att det är lyhört i huset. Be dina gäster att inte väsnas i trapphus eller på balkongen nattetid. Släng inte cigarettfimpar på gården eller utanför entrén.

## 8. Sophantering

Avfall lämnas i ett rum med ingång från gatan. Du kan bara lämna sådant avfall som anges för de olika sopkärlen och får alltså inte ställa något utanför kärnen eller på annan plats i fastigheten. Bortforsling av det som ställts utanför kärnen innebär en extra kostnad för föreningen.

På återvinningscentraler kan du lämna grovavfall, elektronik, vitvaror och farligt avfall gratis. Den närmaste finns f.n. på Cederdalsgatan 7 vid Roslagstull men har begränsade öppettider. Läs mer här:

<https://www.stockholmvattenochavfall.se/har-lamnar-du-avfall/hitta-atervinning/atervinningscentral/>

## 9. Elektricitet

Du ansvarar själv för att elledningarna i lägenheten fr.o.m. säkringstavlan är i fullgott skick. Åtgärder på det fasta elsystemet ska utföras av behörig elektriker.

Förutom automatsäkringarna i din bostad så finns säkringar och elmätare för varje lägenhet i el-centralen i källaren. Det finns trefas-el indraget till säkringstavlan i din lägenhet. På egen bekostnad kan du dra in trefas vidare in i lägenheten, t.ex. till elspis.

Blir det elavbrott i hela fastigheten så beror det troligtvis på det allmänna elnätet utanför huset och får då åtgärdas av el-nätsbolaget Ellevio, tfn 0771-53 53 00.

## 10. Gas

För frågor kring gasabonnemanget kontaktar du Stockholm Gas (0771-41 01 00). Eventuell gasmätare används inte längre och du behöver alltså inte ange någon mätarställning. Du ansvarar själv för att gasspis och gasledningar i lägenheten är i fullgott skick. Åtgärder på gasledningar, spis eller att ta bort gasmätaren måste utföras av behörig installatör.

Leta reda på avstängningsventilen på gasledningen, så att du kan stänga den vid en gasläcka. Vid ventilen finns också ditt gasplatsnummer instansat. Om en gasläcka uppstår, så bör du märka en stickande lukt.

Det har faktiskt hänt några olyckor med gasspisar i fastigheten. Observera därför att du inte ska lämna lägenheten med spis eller ugn på. Förvara inte brännbara saker, t.ex. brödpaket, i eller under ugnen. En besiktning av alla gasspisar är planerad till 2026.

### **11. Vindsförråd och tvättstuga**

Förråden tillhör föreningen, men disponeras av bostadsrättshavarna. Respektive lägenhetsnummer står på varje förråd. Du får bara använda ditt eget förråd. Ha det låst även om det är tomt, så att inte någon annan "lånar" det.

På grund av stöldrisken är det oklokt att förvara värdefullare saker i vindsförråden. Av brandsäkerhetsskäl och av hänsyn till övriga boendes framkomlighet får du inte lämna föremål utanför förråden. De kan komma att slängas vilket innebär en extra kostnad för föreningen.

Tvättstuga och torkrum bokas på en lista på anslagstavlan i entrén. Se anvisningarna för bokning och användning av maskinerna. Gör rent efter dej – lämna tvättstugan i samma skick som du vill att den ska vara när du använder den!

### **12. Balkonger och cyklar**

Du kan tyvärr inte hänga eller montera blomlådor eller annat på utsidan eller ovanpå balkongräcket, på grund av ansvarsförhållandena vid en olycka. Montera inte fast något på balkongen eller fasaden utan att ha fått styrelsens skriftliga tillstånd. Endast enfärgade, ljusgula markiser, i ton med husfasaden, kan eventuellt tillåtas.

Cyklar kan lämnas på gården, eller hängas i takkrokar i källaren. Föreningsstämman har bestämt att cyklar inte får ställas upp i gången mot gården eller i entrén. Brandmyndigheterna tillåter inte att något placeras på bottenvåningen.

### **13. Brandlarm och brandvarnare**

Fyra rökdetektorer finns på vinden. Vid rökutveckling startar en larmsiren utanför vinden med ett slags hickande ljud. Sirenen slutar när röken försvunnit. Fel i anläggningen kan anmälas till Rådstornet. Av brandsäkerhetsskäl är rökning förbjuden på vinden. Cigarettök kan utlösa brandlarmet.

Brandmyndigheterna har bestämt att det måste finnas en brandvarnare uppsatt i varje bostad. Du ansvarar själv för att det alltid finns en fungerande sådan i lägenheten.

### **14. Portkod och nycklar**

Lämna inte ut koden till obehöriga, så minskas risken för inbrott. Brevbärare och tidningsbud har ett eget kodlåssystem och ska därför inte få reda på koden. Den ålderstigna porttelefonanläggningen fungerar sällan och kan inte repareras. Troligen kommer portkoden att bytas mot 'tags' (låsbrickor) och ett nytt porttelefonsystem installeras.

Portnyckeln behövs om kodlåset inte fungerar, t.ex. vid strömavbrott, och går även till soprum, vind, källare, tvättstuga och gård.

### **15. Namnskyltar och lägenhetsnummer**

Vid överlåtelse så ordnar Rådstornet nytt namn på porttelefonen, namntavlan i entrén och på din brevlåda. Vi ber dej att sätta upp eventuella lappar med ytterligare namn eller "Ej reklam, tack" på brevlådan, och inte på träytan, så att våra fina originaldörrar inte försämras.

Det officiella lägenhetsnumret, som anges i din adress och i folkbokföringsregistret, står på en liten skylt utanför ytterdörren (t.ex. 1101). Bostadsrättens interna nummer bör finnas på ditt överlåtelseavtal (t.ex. 11).

### **16. TV och bredband**

TV kan erhållas från Telia, kundtjänst 90 200, [telia.se/kollektiva-tjanster](http://telia.se/kollektiva-tjanster). Några kanaler är gratis och du kan abonnera på olika kanalpaket. För detta krävs en tv-box som föreningen köpt och äger. Du får därför inte ta med boxen när du flyttar, annars blir du betalningsansvarig för en ny. Kontrollera att du får tv-boxen när du köper din bostadsrätt. Har du gjort det men ändå saknar boxen så kontakta styrelsen.

Bredband med hastighet 1000/1000 erhålls gratis från Halebop genom ett kollektivt abonnemang av bostadsrättsföreningen. Kundtjänst: 0134 95 07 84, [halebop.se/support](http://halebop.se/support). Du måste skaffa en router själv. För Halebop och Telia finns ett gemensamt platt väggurtag.

Ett alternativ är bredband från Tele2. Du får då betala 299–599 kr per månad men får låna en router gratis. En förutsättning är att din lägenhet har kvar väggdosen från Tele2, f.d. Com Hem. Kundtjänst 90 222. Du kan även få TV från Tele2 och får då låna en TV-box.

### **17. Stambyte och radonmätning**

2014-2015 gjordes en renovering av fastighetens stamledningar för vatten, avlopp och el. Alla badrum renoverades och fick ny utrustning (utom två som var nyrenoverade). Även vattenledningarna i köken byttes. En radonmätning utfördes 2005 och visade att fastigheten ligger under gränsvärdena, vilket alltså är bra.

### **18. Ändring av adress eller telefonnummer**

t.ex. under andrahandsuthyrning meddelas till styrelsen. Meddela också aktuell emailadress eftersom styrelsen sänder ut viktig information på det sättet. Är du bortrest en längre tid, är det också bra om du anger hur vi kan få tag på dej.

### **19. Månadsavgiften**

Avier för månadsavgiften skickas ut kvartalsvis via mail alternativt via Kivra. Betalning sker enligt de uppgifter som finns angivna på respektive avi. Om du önskar Kivra eller autogiro, kontakta Eva Florin på mail [eva.florin@radstornet.se](mailto:eva.florin@radstornet.se). Det samma gäller om du önskar att avierna skickas till en annan adress än Skeppargatan.

### **20. Överlåtelse**

Vid försäljning bör bostadsrättshavare, mäklare eller köpare först kontakta styrelsen. Efter godkännande ska överlåtelseavtal i original och uppgifter om pantsättningar sändas till AB Rådstornet, Kungstensgatan 38, 113 59 Stockholm.

Tyvärr kan föreningen f.n. inte tillåta försäljning till ett företag eller annan juridisk person, trots att detta är tillåtet enligt stadgarna. Det är möjligt att föreningen och alla dess medlemmar i så fall kan hamna i en skattemässigt sämre situation.

En överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet tas ut av köparen/mottagaren. Föreningen måste lämna uppgift om överlåtelser till skattemyndigheten.

De uppgifter som föreningen har om lägenheternas yta är mycket gamla och vi kan inte garantera att de stämmer. Vid några tillfällen då en lägenhet mätts upp med modern metodik har ytan avvikit från föreningens uppgift. Det kan därför vara lämpligt att låta mäta upp lägenheten vid en försäljning.

### **21. Pantsättning**

Lagstiftningen lägger ansvaret för att registrera pantsättningar på föreningen. En pantsättningsavgift på 1 % av prisbasbeloppet tas ut av bostadsrättshavaren. Föreningen är skyldig att meddela långivaren om bostadsrättshavaren är försenad viss tid med att betala månadsavgiften till föreningen. Meddelanden om pantsättning ska sändas till AB Rådstornet, Kungstensgatan 38, 113 59 Stockholm.

### **22. Andrahandsuthyrning**

och utlåning av din bostadsrätt behöver du styrelsens skriftliga tillstånd till. Normalt ges tillstånd för högst ett år åt gången. Meddela din adress, telefonnummer och e-postadress under uthyrningstiden till styrelsen, liksom telefon och email till andrahandshyresgästen.

I de flesta fall gäller privatuthyrningslagens bestämmelser. Du bör upprätta ett skriftligt hyresavtal vilket går att hitta på Internet. Du kan läsa information från Hyresnämnden här:

<https://www.domstol.se/hyres--och-arrendenamnden-i-stockholm/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/bostadsratt/hyra-ut-bostadsratt-i-andra-hand/>

Enligt stadgarna finns en möjlighet att begära en avgift för andrahandsupplåtelse på 10 % av prisbasbeloppet per år. Styrelsen har bestämt att denna avgift ska tas ut med en tolfedel per månad.

Du ansvarar fortfarande själv för att regler för felanmälan följs, avgifter betalas, störningar för grannar inte uppstår m.m. Vi vill nämna att långgivare ofta har med som lånevillkor att du inte får hyra ut lägenheten i andra hand utan dennes tillstånd.

*Vi hoppas att du ska trivas på Skeppargatan 28!*

*Styrelsen för Brf Valfisken 8*