

# Bekräftelse

## BRF Nyskeppet 3 – Bekräftelse

Dokumentet är sammanställt av Styrelsen i juni 2016. Reglerna gäller tillsvidare.

**Jag/Vi bekräftar att jag har tagit del av Styrelsens utskick av följande regeldokument:**

- Trivsel och ordningsregler för BRF Nyskeppet 3
- Regler för ombyggnation av lägenheter

**Jag/Vi bekräftar också att:**

- Jag/Vi inte hyr ut min/vår lägenhet i andra hand

Lägenhetsnummer:.....

Datum:.....

Underskrift:.....

Namnförtydligande:.....

Underskrift:.....

Namnförtydligande:.....

Denna bekräftelse lämnas undertecknad till ordförande i Brf Nyskeppet 3.

# Trivsel & Ordningsregler

Regler gällande bostadsrättsföreningen Nyskeppet 3, Skeppargatan 49B/Nybergsgatan 6B

*Dokumentet är sammanställt av Styrelsen i maj 2016. Reglerna gäller tillsvidare.*

## Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen samt att verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också föreningens ordningsfrågor. Styrelsen har därmed ansvaret för föreningens ordningsregler. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus. Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar och boende. Utöver ordningsreglerna gäller föreningens stadgar.

## För vem gäller ordningsreglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ägaren skall alltid meddela den som utför arbetet vad som gäller i fråga om arbetstider etc. Ordningsreglerna gäller också eventuella andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

## Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarliga fall ifrågasätta om du skall få bo kvar. Förseelser av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna, måste den först uppmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter, och om medlemmen trots uppmaning till efter rättelse inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning.

## Felanmälan

Om man upptäcker fel eller skador på fastigheten, d v s något är trasigt, eller man kanske olyckligtvis haft sönder något, så skall detta anmälas på hemsidan [www.nyskeppet.se](http://www.nyskeppet.se).

## Har du frågor

Har du frågor angående något som tas upp i dessa regler, är du alltid välkommen att kontakta Styrelsen.

# Trivsel & Ordningsregler

## 1. Allmän aktsamhet

Var aktsam om och vårda väl föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

## 2. Säkerhet

Kontrollera att portar (ytterdörrar) samt respektive dörrar till gård går i lås efter in- eller utpassering. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Lämna inte källardörrar olåsta. Var försiktig med eld. Meddela gärna grannar eller Styrelsen om du är borta under en längre tid från din lägenhet. Alla i Nyskeppet 3, både lägenhetsinnehavare och lokalgäster är skyldiga att förse sin bostad eller lokal med brandvarnare. Alla ansvarar givetvis också för att brandvarnaren fungerar. Byter man batteriet en gång per år så bör det vara tillräckligt.

## 3. Gemensamma kostnader

Iaktta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för vatten och gemensam el betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt. Även värme är en gemensamhetskostnad, så tänk på att vara sparsam med värmen.

## 4. Balkonger och altaner

Balkonger och altaner utgör ett stort trivselvärde i bostaden. Använd dem därför på rätt sätt för en trivsam atmosfär.

### Trivsel:

- Tänk på att innergården är väldigt lyhörd. En varm sommarkväll/natt kan det vara många som har sitt sovrumsfönster öppet. Om någon för högljudda samtal eller spelar musik ute på balkongen kommer grannarna att störas av detta. Om du blir störd, så prata i första hand med den som stör.
- Matning av fåglar är inte tillåten
- Fövara inte eldfarligt material som t ex. bensin på balkongen
- Kasta inte fimpar, snus eller skräp från balkong eller fönster

### Fasaden:

Vi har en skör fasad som lätt kan skadas. Föreningen har ansvar för underhåll för både fasad och balkonger. Därför är det ej tillåtet att fästa saker på fasaden såsom t ex. fasadbelysning, spaljéer eller sätta upp parabolantennor, markiser, inglasning eller dylikt.

### Säkerhet:

- Raketer eller annan typ av fyrverkeri får inte avskjutas från balkong eller altan/terrass
- Se till att fönster, balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning
- Balkongen får inte användas till permanent förvaring av föremål som ej är relaterade till bruket av densamma. Exempel på detta kan t ex. vara cyklar, barnvagnar etc.
- Det är inte tillåtet att ha marschaller på balkongen – ljuslyktor är däremot tillåtna
- Det är inte tillåtet att grilla på balkonger eller altaner/terrasser

## 5. Trappuppgångar och hiss

På grund av brandrisk och problem med framkomligheten vid utryckning av räddningspersonal får vi inte förvara hushållssopor, cyklar, barnvagnar eller andra personliga tillhörigheter i det gemensamma trapphuset. Inte ens under korta stunder. Det här är en så viktig säkerhetsdetalj att den måste följas. Styrelse eller förvaltare kan, utan förvarning, avlägsna föremål från trapphusen.

Tänk på att hissarna främst är personhissar. Om något skrymmande skall transporteras i hissen måste väggar, golv och tak skyddas ordentligt. Det kommer att finnas täckskivor i källaren på Skeppargatan respektive Nybergsgatan som skall användas som skydd.

## 6. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar skall förvaras i cykelställ på gården. Barnvagnar och rullatorer får under inga omständigheter förvaras i trapphusen med hänsyn till brandsäkerheten.

## 7. Gården

Rökning och grillning är ej tillåten på gården. I de fall boende eller boendes gäster, trots anmodan från Styrelse eller grannar, fortsätter att skräpa ned på gemensamma utrymmen så kommer styrelsen att debitera medlemmen för städning.

## 8. Avfallshantering

Endast soppåsar med vanligt hushållsavfall får slängas i soptunnorna på gården. Soppåsarna skall vara väl förslutna så att inte matrester sprids i soptunnorna. Alla andra sopor (glas, tidningar, kartong, metall, batterier etc) skall lämnas på återvinningsstationer. Det finns en på Nybrogatan 57 och en bakom Östra Real på Östermalmsgatan. En mobil miljöstation kommer också kvartalsvis till Östermalm. Vänligen se [www.stockholm.se/mobila](http://www.stockholm.se/mobila).

## 9. Källare

I källare får förvaring av personliga tillhörigheter endast ske på avsedd plats. Inget brännbart eller explosivt material får förvaras i källare. Gångar skall av säkerhetsskäl vid brand och räddning hållas fria och får inte belamras.

## 10. Parabolantenn

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

## 11. Husdjur

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på gården. Undvik rastning på gatan runt byggnaden i det längsta. Ägaren ansvarar för att plocka upp efter husdjuren.

## 12. Störningar

För att alla skall kunna trivas är det viktigt att inte störa grannar och omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Hänsyn gäller såväl i lägenheten som i gemensamma ytor som t ex. gård, trappa, hiss och gatan utanför fastigheten. Dessa regler gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22.00 på kvällen till kl 8.00 på morgonen. Tala med dina närmaste grannar om du planerar kalas eller annat som kan generera ljud.

**forts. 12. Störningar**

Ljudmässig hänsyn gäller givetvis hela dygnet, men är särskilt viktig att beakta mellan kl 22.00 – 8.00. Om du blir störd av din granne, skall du i första hand kontakta denne och försöka lösa problemet. Styrelsen ser mycket allvarligt på upprepande störningar. Vid upprepande störningar trots anmodan kan styrelsen fatta beslut om uteslutning ur föreningen och därmed tvångsförsäljning av bostaden.

**13. Festligheter**

För allas trevnad vänligen meddela grannarna i god tid om du planerar för fest. Ta hänsyn till dina grannar. Gärna musik, men inte alltför sent. Efter midnatt måste volymen dras ner så att grannar inte störs. Då både fastigheten och gården är mycket lyhörda är det ett måste att dörrar och fönster mot gården hålls stängda, detta för att ta hänsyn till både de boende i huset samt grannfastigheterna.

Marschaller får inte ställas ut utanför entréerna då fasaderna nyligen renoverats och marschaller kan förorsaka skador på dessa.

**14. Andrahandsuthyrning**

Har du för avsikt att hyra ut i andrahand skall du kontakta styrelsen för utförlig information. All andrahandsuthyrning måste godkännas av Styrelsen. En bostadsrätt upplåts med syftet att bostadsrättsinnehavaren själv skall bo iden permanent. Ibland kan det dock uppkomma situationer då man, för en viss tid, inte kan nyttja sin bostadsrätt. Den kan t ex. handla om arbete eller studier på annan ort. För att hyra ut i andra hand måste du alltid ha Styrelsens godkännande. Styrelsen följer Hyresnämndens rekommendationer i sin bedömning. Hyr aldrig ut utan medgivande – då riskerar du förlora din bostadsrätt.

Skriftlig ansökan skall lämnas till Styrelsen. Ansökan måste innehålla följande uppgifter:

- Orsak till varför inte medlemmen själv kan nyttja lägenheten
- Vilken tidsperiod ansökan avser. Tidsperioden måste alltid vara begränsad
- Uppgift om vem som skall hyra lägenheten

Styrelsen är normalt mycket restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrningar. Om en ansökan avslås av styrelsen kan medlemmen vända sig till Hyresnämnden och få frågan prövad.

**15. Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas framgår av föreningens stadgar.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador är dyra och leder i allmänhet till obehag för den som drabbas.

Det är obligatoriskt med en särskild bostadsrättsförsäkring för alla bostadsrättslägenheter.

**16. Förändringar i lägenheten**

Ombyggnationer och större reparationer måste ha godkännande av styrelsen. Skall man utföra reparationer så ska dessa ske på vardagar mellan kl. 8.00 och 17.00. Se också "Regler för ombyggnation". Hantverkare, som vistas i fastigheten under en längre period än 1 vecka, skall informeras och ta del av dessa ordningsregler.

# Regler för ombyggnation av lägenheter

## Regler för ombyggnation av lägenheter

Regler gällande bostadsrättsföreningen Nyskeppet 3, Skeppargatan 49B/Nybergsgatan 6B.

*Dokumentet är sammanställt av Styrelsen i juni 2016. Reglerna gäller tillsvidare.*

### Inledning

Syftet med detta regelverk är att det skall klargöra bostadsrättsinnehavares skyldigheter vid ombyggnationer i BRF Nyskeppet 3. Regelverket skall årligen revideras av Styrelsen.

Kontakta alltid Styrelsen och BRF Nyskeppet 3 konsult Jonas Feldin innan du sätter igång för mer utförlig information kring regelverk för ombyggnation.

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror. Mer omfattande förändringar kräver dock Styrelsens tillstånd t ex. om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum, flytta/ta bort radiatorer eller andra åtgärder som påverkar ventilationen mm. Ibland kan det också behövas en bygganmälan för att vidta vissa åtgärder i lägenheten.

### Regelverk

Vid önskemål om ombyggnation av lägenhet skall bostadsrättsinnehavaren alltid lämna in en skriftlig ansökan till Styrelsen som beskriver vilka förändringar som önskas genomföras.

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. Här nedan ser du vad som omfattas:

- 1.** Ingrepp i en bärande konstruktion, t.ex. en bärande vägg. Detta gäller även om du gjort en bygganmälan och fått ett startbesked för ändringen.
- 2.** Ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten. Med detta avses bl.a. installation eller förflyttning av våtutrymme, kök eller toalett. Ändringar av elledningar inom din bostad omfattas inte av någon generell tillståndsplikt, såvida det inte handlar om sådana ledningar som föreningen ansvarar för (dvs. ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet). Ändringar på värmesidan får inte göras utan då skall föreningens rörmokare användas då dessa förändringar påverkar hela systemet.
- 3.** Omdragning och förändring av ventilationskanaler. Detta för att sådana ingrepp kan orsaka obalans i övriga fastighetens ventilation. Åtgärder på ventilationen får under inga omständigheter ske utan att ändringen skriftligen redovisas med ritning och att utlåtande om den tänkta åtgärden inhämtas av sotaren. Skorstensfejarmästare Lars Sundström är de som har gjort OVK och sköter de sotningspliktiga skyldigheterna som vi har i fastigheten. Kontakta i första hand dem för konsultationer om ni har för avsikt att göra ändringar i lägenheten.

Genomförs ändringar efter godkännande skall det alltid genomföras en OVK-besiktning av den aktuella ombyggnationen.

**4. Annan väsentlig förändring av lägenheten.** T ex 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 pga. att rummens funktioner förändras. Samtliga väsentliga förändringar är sådana som kan påverka fastigheten utanför din lägenhet och det är därför du måste söka styrelsens tillstånd. Styrelsen kan då komma att kräva att åtgärder görs för att förbättra de akustiska förutsättningarna till underliggande våningar.

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! 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.

Din skriftliga anmälan skall innefatta följande:

- Blankett för ansökan om att bygga om (finns att hämta på föreningens hemsida)
- Skriftlig beskrivning av arbetet
- Kopia på godkänd bygganmälan om sådan måste göras, vad som är anmälningspliktigt resp. bygglovspliktigt finner ni på <http://www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov/Flerbostadshus/>
- 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 av elstamsdragning
- Tidplan
- Uppgift om vilken entreprenör som kommer att anlitas

Vid t ex flytt av kök/bad skall alltid ljudkonsult anlitas och åtgärder för att akustiken mellan våningarna utföras så att man lägst innehåller ljudklass B för att inte orsaka störningar i underliggande våningar, som kan ha sovrum mm under den nya placeringen. Fysisk flytt av kök, arbeten som berör vatten-, värme- och avloppsstammar, fasta elinstallationer, väggar, tätskikt och ventilation kräver tillstånd av Stadsbyggnadskontoret. Bärande väggar och balkar får aldrig påverkas utan att tillstånd inhämtats och ritningar från konstruktör har skickats in till styrelsen. Kontakta Stadsbyggnads-kontoret för att erhålla information om vilka handlingar ansökan skall innehålla, se ovan.

Alla eventuella kostnader för de konsulter som behövs för att upprätta ansökan till Stadsbyggnads-kontoret betalas av den sökande. Korrekta plan- VVS- och elritningar skall tas fram och bifogas. När beslut kommit från Stadsbyggnadsnämnden skall Styrelsen kontaktas för att godkänna ansökan om ombyggnation.

Efter godkänd anmälan kommer Styrelsen att meddela lägenhetsinnehavaren under vilka tider som olika typer av arbetsinsatser får genomföras i lägenheten. Rivningsarbeten och övriga arbeten som är störande kommer till exempel enbart att beviljas för åtgärd på vardagar under ordinarie arbetstid, vilket i detta fall är bestämt till kl 8.00 – 17.00. Allt byggavfall måste tas om hand om transporteras bort löpande under hela processen.

Aktuell lägenhet skall alltid besiktigas innan arbetet påbörjas. Detsamma gäller lägenheten under, över och vid sidan av den lägenhet som skall byggas om. Efter slutfört arbete utförs besiktning av BRF Nyskeppet 3 utsedd besiktningsman, som bekostas av den sökande.

Inget arbete får under några som helst omständigheter påbörjas innan dessa beslut är fattade och erforderlig besiktning, enligt ovan, är genomförd. Medlem svarar för direkta och eventuella framtida följdskador eller krav på återställande som kan relateras till egna ändringar i lägenheten.

### **Följande punkter behöver du särskilt uppmärksamma:**

- 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 t ex 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 det fina kaklet en gång till!
- Golvvärme och handdukstork måste vara elansluten, ej vattenburen.
- Kolfilterfläkt eller spiskåpa får inte anslutas till ventilationssystemet.
- Arbeten på fastighetens värmesystem får inte utföras av annan än föreningens rörmokare då detta påverkar hela fastighetens värmesystem. Om du tar bort ett vattenburet element ansvarar du själv för att detta kompenseras med elvärme, t.ex 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, dvs höja framledningstemperaturen. Alla kostnader bärs av lägenhetsinnehavaren.
- För tillståndspliktiga arbeten skall löpande besiktningar samt slutbesiktning av arbetet ske, vilka styrelsen skall 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
- 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. Inget material får stå uppställt i trapphusen och föreningen kommer omgående att ombesörja att ev material omhändertas på Er bekostnad.
- Byggnadsmaterial får inte slängas i soporna! Du kan gratis lämna sopor vid kommunala återvinningscentraler.
- Du och dina hantverkare kan vid behov använda toalett i källaren under din ombyggnad, men det är ditt ansvar att hålla utrymmet rent, samt själv inköpa toalettpapper och handduksservietter.
- Hela ansvaret för ombyggnaden eller reparationen ligger på dig.
- Hantverkare ska vara godkända av branschorganisation (om detta finns) och samtliga ombyggnationer skall följa gällande byggnormer och lagar. Det är att rekommendera att säkerställa hantverkarens ansvarsförsäkring. Kopia på denna skall skickas till styrelsen.
- 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.



## Tips

- Glöm inte att återmontera brandvarnare efter ombyggnation.
- Be om kopior av försäkringsbrev för anlitaad entreprenör
- Be om intyg om att de har behörigheter för våtrumsarbeten om du bygger om ditt badrum, använd endast certifierade företag.
- Byter du kök se till att lägga in en våtrumsmatta under köksskåpen för att lätta kunna upptäcka läckage.