

Boendeinformation för medlemmar i Brf Vapensmeden



Välkommen till Brf Vapensmeden!

Detta dokument riktar sig till boende i Brf Vapensmeden och syftar till att informera om de viktigaste saker man som boende ha information om. Vi hoppas att Du kommer ha nytta av dokumentet och trivas som boende. Detta dokument innehåller:

- Hur en bostadsrätt fungerar (s. 2)
- Information om Brf Vapensmeden (s. 3)
- Information till boende (s. 3)
- Ordningsregler (s. 4-5)
- Renoveringsanvisningar (s. 6-7)

Med Vänliga Hälsningar,
Styrelsen

Hur en bostadsrättsförening fungerar

En lägenhetsinnehavare (även kallad bostadsrättsägare, medlem eller boende) äger inte utan har endast nyttjanderätt till lägenheten genom sitt medlemskap i föreningen. Bostadsrättsinnehavaren tar i och med sitt medlemskap på sig ansvaret för att hålla sin bostad i gott skick och underhålla densamma, vilket bl.a. innebär att reparera och/eller byta ut fasta installationer i kök och badrum som blivit defekta genom slitage eller åldrande. Sådana åtgärder skall genomföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättslagen reglerar vad som får förändras i lägenheten och större ombyggnationer och planförändringar skall godkännas av styrelsen (se renoveringsanvisningar för ytterligare information).

Det som lägenhetsinnehavaren ansvarar för kallas inre underhåll (lägenhet) och annat, s.k. yttre underhåll (fastigheten i övrig), ansvar medlemmarna gemensamt för genom föreningen. Se föreningens stadgar för ytterligare information kring vad den boende respektive föreningen ansvarar för. Styrelsen får inte företa större ombyggnationer eller förändringar utan godkännande från föreningsstämma. Lägenhetsinnehavarens inflytande utövas på föreningsstämma och beslut med majoritet bifalles. Ordinarie föreningsstämma infaller vanligtvis i april-maj.

Bostadsrättsföreningar förvaltas enligt självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkter och kostnader skall hållas på en jämn nivå. Till skillnad från aktiebolag går bostadsrättsföreningar inte med vinst utan har som syfte att bereda medlemmarna boende till så låg kostnad som möjligt samtidigt som fastighetens värde skall bibehållas. Redovisning av räkenskapsåret sker enligt Årsredovisningslagen och en bostadsrättsförening är skyldig att upprätta en förvaltningsberättelse varje år. Fastighetens framtida underhållsbehov säkerställs med hjälp av avsättningar till reparationsfond och detta kapital brukar ofta betraktas som bundet eget kapital. Årliga avsättningsbelopp kan antingen beräknas som en viss procentsats av taxeringsvärdet, till exempel 1-3 procent beroende på fastighetens ålder, eller genom att upprätta en underhållsplan som periodiserar fastighetens flesta underhålls- och renoveringskostnader.

Det Du som medlem betalar i avgift till föreningen täcker de löpande kostnaderna för drift av föreningen (el, värme, försäkring, förvaltning, etc.) samt kostnad för renoveringar och andra reparationer. Avgiften bestäms utifrån föreningens nuvarande intäkter och kostnader med planering för framtida kostnader i underhållsplanen.

Information om Brf Vapensmeden

Brf Vapensmeden är en äkta bostadsrättsförening som äger fastigheten Gjutformen 4 med adress hörnet Pontonjärgatan 43/Karlsviksgatan 6 på Kungsholmen i Stockholm. Föreningen registrerades år 2000 och fastigheten förvärvades i juni 2011 av Andersson & Company.

- Hemsida: www.brfvapensmeden.se
- Fastighet: Gjutformen 4
- Adress: Pontonjärgatan 43/Karlsviksgatan 6
- Kommun: Stockholm
- Kommundel: Kungsholmen
- Areal: 813 kvm
- Byggnadsår: 1924
- Gård: Slutet innerstadskvarter med trallbelagd innergård
- Byggnad: Flerbostadshus uppfört i sex våningar, med källare
- Lägenheter: 44 bostadslägenheter, varav 4 upplåts med hyresrätt
- Tvättstuga: Gemensam tvättstuga i källaren uppgång Karlsviksgatan 6
- Uppvärmning: Fjärrvärme, vattenburen värme
- Ventilation: Mekanisk frånluft
- Förråd: Källarförråd

Information till boende

- **Dörrskyltar:** För att vi skall få ett så enhetligt utseende som möjligt i trappuppgångarna rekommenderar vi att Du köper en skylt av modell "Miami" i blank mässing, typsnitt AvantGarde 8,5 från www.skyldax.se. Pris för denna är ca 450kr och ligger på Dig som boende.
- **Föreningens hemsida:** På www.brfvapensmeden.se kan Du ta del av information om föreningen, nyheter, pågående projekt samt relevanta dokument.
- **Vid inflytt** överlämnar den tidigare boende nycklar till lägenhetsdörr, port samt tvättbricka. Säkerställ också att du fått tillgång till ett källarförråd.
- **Portkod:** Kontakta styrelsen för att ta reda på nuvarande portkod. Styrelsen uppdaterar koden 2-3 gånger om året och skickar i samband med detta ut brev med uppdaterad kod. Tänk på att inte dela koden med någon utomstående i onödan!
- **Skräp i källarutrymmet:** Det är förbjudet att ställa skräp eller annat utanför Ditt eget källarförråd. Skräpet tas inte om hand, vilket ställer stora krav på att alla boende respekterar reglerna.
- **Balkongtyg:** Skulle Du vilja ha balkongtyg är det viktigt att Du köper det material och färgval som föreningen beslutat om. Markisväv & balkonväv ska vara av typen Sandatex med färgkod: 4215/92 (NCS: 8010-R70B). Observera att uppsättande av markis skall godkännas av styrelsen.
- **Kontaktuppgifter:** Se nedanstående kontaktinformation till föreningens samarbetspartners.
Observera att inköp/beställning av tjänster skall göras av styrelsen (inte Du som boende).
Endast akuta ärenden (hisstopp, vattenläcka, strömavbrott, etc.) skall anmälas direkt till respektive firma nedan.

Företag	Område	Kontakt
BK Fastighetsservice	Fastighetsservice	08 - 556 966 30
Bredbandsbolaget	Bredband	0770 - 777 000
Comhem	Kabel-tv, Bredband	90 222
Fortum	El	020 - 818 818
Fortum	Fjärrvärme	020 - 46 00 00
Narsu städ AB	Städning	072 - 252 59 72

ManKan Hiss AB	Felanmälan hiss	0200 - 22 00 95
Kungsholms lås AB	Beställning av nycklar (gäller ej säkerhetsdörr)	08 – 652 31 11
Styrelsen	Generellt	info@brfvapensmeden.se

Ordningsregler

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar att säkerställa att alla boende har en behaglig boendemiljö. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätt till en bostad i föreningens fastighet, Du har också skyldigheter gentemot föreningen och övriga medlemmar. Samtliga boende omfattas därför av föreningens ordningsregler. Ordningsreglerna gäller både dig som bostadsrättsinnehavare och de du har på besök, t.ex. familjemedlemmar, gäster, hantverkare och eventuella andrahandshyresgäster. Föreningens egna hyresgäster omfattas också av ordningsreglerna. Utöver dessa ordningsregler gäller också föreningens stadgar.

Om ordningsreglerna inte följs kommer styrelsen utfärda muntlig och därefter skriftlig varning, antingen direkt från styrelsen eller utvald juristfirma. Om den boende trots uppmaning till förbättring inte följer ordningsreglerna kommer styrelsen i allvarliga fall vidta ytterligare åtgärder med yttersta åtgärd att diskutera uppsägning från boendet och föreningen.

1. Allmän aktsamhet

- Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens fastighet och egendom. Kostnader för underhåll och reparationer av fastigheten i stort (ej lägenheter inräknat) betalas av alla boende gemensamt, vilket innebär ett stort ansvar på de boende att aktsamt behandla fastigheten.
- Om akut skada inträffar i huset, tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller servicefirma enligt anslag i porten. Tänk på att endast anmäla akuta fall som inte kan vänta till nästkommande vardag då kostnaderna för jourarbete är höga.

2. Säkerhet

- Kontrollera att portarna i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- Kasta inte fimpar från fönster eller balkonger då dessa kan orsaka bränder (speciellt med tanke på att innergården till allra största delen är i trä).
- Vänligen rök inte i lägenheten.
- Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid så att andra boende kan hjälpa till att hålla uppsikt.

3. Störningar

- För att alla skall trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t.ex. i trapphus, hiss och tvättstuga.
- Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22.00 på kvällen till kl. 07.00 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid och inte heller kasta glas eller dylikt i sopnedkastet. Har Du personer på besök, informera gärna grannarna i god tid innan om Du det finns risk att ni kan komma att störa grannarna.

4. Sopor

- Sopnedkastet är avsett för hushållssopor, källsortering av kartong, glas, plast, etc. finns längre bort på Pontonjärgatan (vid Pontonjärparken). El-skrot, kemikalier och större grovsopor lämnas till återvinningsstation. Obs! Det är strikt förbjudet att ställa sopor i trapphusen eller källaren. **Dessa tas inte om hand!** För ytterligare information om sophantering vänligen besök Stockholms stads hemsida.

5. Tvättstuga

- Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna utanför tvättstugan.
- Obs! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner då dessa endas tär avsedda för hushållstvätt.

6. Cyklar, barnvagnar och rullatorer

- Cyklar skall förvaras i cykelrummet och inte ställas utanför portarna. Tänk på att endast 1 cykel per boende får förvaras i det gemensamma cykelrummet, eventuella ytterligare cyklar måste förvaras i Ditt källarförråd. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén p.g.a. utrymnings- och brandrisk.

7. Innergården

- Gården får användas för privata arrangemang, men glöm inte att i förväg informera grannarna.
- Lämna gården på det sätt som Du vill finna den. Släng skräp och rengör grillen efter användning.
- Kasta inte fimpar på marken.
- Rasta ej husdjur på gården.

8. Husdjur

- Innehavaren av husdjur skall övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på innergården.

9. Andrahandsuthyrning

- Uthyrning i andra hand kräver styrelsens godkännande. Begäran om samtycke skall vara skriftlig och innehålla skäl för begäran, tidsperiod samt vem som skall hyra lägenheten. Om uthyrningen skall pågå under längre tid än två år skall hyresgästen avstå från besittningsskyddet. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har blankett för detta.

10. Lägenhetsunderhåll

- Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som skall 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 är kostsamma och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. En särskild bostadsrättsförsäkring är alltid bra att ha.

11. Renovering och förändringar i lägenheten

- Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens godkännande, t.ex. om Du vill ta ner en vägg eller dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också krävas 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.

12. Balkonger, altaner

- Balkonger får inte användas för:
 - Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
 - Grillning, om inte närboende grannar gett sitt samtycke.
 - Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning. Placera blomlådor innanför balkongräcket.
 - För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

13. Om Du tänker flytta

- Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också skall godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tillsammans med en ansökan om medlemskap skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Renoveringsanvisningar

Lägenhetsinnehavarens ansvar i samband med renovering

Alla boende som låter utföra renoveringsarbeten i sin bostadsrätt är ytterst ansvariga för arbetets utförande och för de konsekvenser som kan uppstå till följd av renoveringen, såväl under arbetets gång som efter slutförande. Detta gäller oavsett om arbetet utförts i egen regi eller genom anlitad firma. I vissa fall behövs styrelsens godkännande av ändringar, men det är alltid personen som utför renoveringen som bär huvudansvaret, trots godkännande från styrelsen.

Innan Du börjar renovera är det viktigt att Du är medveten om följande:

- Bostadsrättshavaren som utför renoveringsarbete bär alltid det yttersta ansvaret för arbetets utförande såväl under arbetets gång som efter slutförande.
- Annonsera renoveringen tydligt och i god tid i båda trappuppgångar. Respektera arbetstider och grannar.
- Du får renovera lägenhetens ytskikt såsom målning, tapetsering, omläggning av golv eller utbyte av köksinredning utan styrelsens tillstånd.
- Väsentliga ändringar skall godkännas av styrelsen. Detta inkluderar exempelvis rivning/ändring av bärande konstruktion, VVS, byte av ytskikt/tätskikt i badrum/toalett eller betydande förändring av planlösning. Konsultera gärna styrelsen om Du är osäker vad som gäller för din renovering.
- Observera att fastigheten har s.k. mekanisk frånluft och att endast köksfläktar som fungerar med detta system är tillåtna (t.ex. ej kolfilter!).
- Avstängning av vatten skall annonseras minst 1 vecka i förväg i båda trappuppgångar. Bokning av avstängning sker via BK fastighetsservice, se kontaktuppgifter nedan eller i respektive trappuppgång.
- Slutligen skall en slutbesiktning ske och protokoll skickas in till styrelsen för godkännande och arkivering.

Väsentliga ändringar kräver styrelsens godkännande

Enligt föreningens stadgar får bostadsrättshavaren inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Exempel på väsentliga ändringar är sådana som berör bärande konstruktioner, ventilation eller innebär ändring av ledning för vatten, värme eller avlopp. Anmäl alltid din renovering till styrelsen.

Åtgärder som kräver styrelsens tillstånd och även i vissa fall bygglov/bygganmälan är:

- Ändring av bärande konstruktion (exempelvis håltagning i bärande vägg)

- Ombyggnad av värmeledningar, vattenledningar, avloppsledningar, golvbrunn eller ventilation
- El-installationer (ex. nytt elskåp eller nya elledningar som berör fastighetens ordinarie nät)
- Byte av ytskikt/tätskikt i badrum/toalett
- Installation av ny köksfläkt
- Byte av ytterdörr eller fönster
- Byggnad/ombyggnad av balkong

Vissa ändringar innebär att Du enligt plan- och byggförordningen måste göra en bygganmälan hos kommunens byggnadsnämnd. Ombyggnad av lägenhet som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för vatten, ventilation, värme eller ingrepp i brandskydd kräver anmälan. Kontakta byggnadsnämnden om Du är osäker på om Du behöver göra en anmälan. För mer information se; [Anmälan-Boverket](#) och [Anmälan-Stockholm stad](#).

Arbetstider och information till grannar

- Det är mycket viktigt att respektera Dina grannar och störande arbeten skall minimeras så långt det är möjligt. Arbeta som orsakar buller får endast pågå under följande tider: Vardagar 08.00–18.00, Helg 10.00–18.00.
- Annonsera renoveringen tydligt i respektive trappuppgång i god tid innan start.
- Om vatten eller el måste stängas av skall grannar informeras minst en vecka innan planerad avstängning.

Viktigt att veta vid renovering

- Du måste kunna visa upp intyg om väggarnas kvalitet. Om det är osäkert om en vägg är bärande eller inte måste Du anlita en byggnadskonstruktör eller hämta in säkra uppgifter via stadsbyggnadsnämnden.
- Ombyggnad av fastighetens gas- och vvs-system skall utföras fackmannamässigt av behörig installatör.
- Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker. Ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, elcentral eller det ordinarie nätet, måste först dokumenteras på ritning och godkännas av styrelsen.
- Du som ägare kan välja att byta lägenhetsdörr. Föreningen ställer inga krav på dörren mer än på utsidans utseende. Dörren ska ha spegelprofilering. Den ska vara vit och ådermålades (se dörrarna på plan 4, p. 43).
- Flera av ägarna som har bytt ut sina lägenhetsdörrar har valt och du beställt det från Secor, till självkostnadspris. I priset ingår ådermålning och montering. Läs mer på Secor hemsida: <http://www.secor.se/kontakta-secor-ab.html>
- För att undvika framtida vattenskador, ska Du vid renovering i våtrum följa Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV), samt råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK). Notera att både GVK och BBV starkt avråder gör-det-självarbeten i våtrum, om man inte har mycket god kunskap och vana inom området!
- Samtliga lägenheter har egen mekanisk frånluft via egen fläktmotor som är placerad bakom kryddhyllan ovanför spiskåpan. Fläktsystemet sköter lägenhetens ventilation via utsug från badrum, toalett, klädkammare och kök. Detta system är injusterat för hela fastigheten och det är därför viktigt att man alltid har en fungerande fläkt då det påverkar både ventilationen i den egna lägenheten samt övriga lägenheter i fastigheten.
- Fläkten/spiskåpan måste passa till Enessen Essvent. Det finns flera olika spiskåpor som passar. Kryddhyllfläkt eller s.k. Alliance-fläktar fungerar, men kan ge för högt tryck vilket kan resultera i att matoset trycks ut i badrummen.

- **Viktigt att tänka på vid byte av spiskåpa eller annat ingrepp i ventilationen:**

- Tänk på att ventilationssystemet måste vara åtkomlig för inspektion/service, dock ska du som ägare rengöra den regelbundet.
- Grundflödet i den nya anläggningen måste vara samma som i den gamla kåpan.
- Du får inte på något vis sätta igen befintlig ventilation eller ändra till annan typ av ventilation.
Det fungerar exempelvis inte att koppla in en kolfilterfläkt till detta system!
- Vid installation av ny fläkt kan man därför behöva byta kontakt till den som sitter på det gamla fläktsystemet (behörig elektriker bör göra detta). Viktigt är att spiskåpan inte har en egen fläkt, utan bara transformator.
- Lägenhetsinnehavaren måste på egen bekostnad återställa felaktiga installationer/produkter

Exempel på tillåtna fläktar

- Eessens egen Essvents exempelvis Essvents Villavent Spiskåpa F251-16-60.
- Alliance fläktar. Franke, Cylinda och Groenje producerar olika modeller av Alliance fläktar som kan fungera. Se till att du anlitar en behörig elektriker som utför installationen.

Byggavfall och städning

- Det är Du som bostadsrättshavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort och att det städas efter Dig dagligen i gemensamma utrymmen.
- Byggavfallet får inte läggas i föreningens nedstängda grovsoprum och inte heller belamra gemensamma utrymmen som trapphus, källargång eller innergård.
- Byggavfall i "Big Bag" får lämnas högst ett dygn på gatan, dock ej på trottoaren.
- Se till att det hålls städat under hela renoveringstiden. **Blir föreningen tvungen att boka extrastädning kommer denna kostnad att debiteras den boende som renoverar.**