

Brf. Jaktvarvet 6

Polhemsgatan 3

112 36 Stockholm

Organisationsnummer 702001-0273



Oktober 2019

Välkommen till bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 6

Den här sammanställningen från A till Ö innehåller information och regler för oss som bor på Polhemsgatan 3. Vi hoppas att du hittar det mesta du undrar över här, om inte kontakta gärna någon i styrelsen.

Reglerna gäller oss alla

Många regler och bestämmelser regleras i lag enligt bostadsrättslagen. Reglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Alla familjemedlemmar omfattas liksom dina gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete i din lägenhet. Reglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

Om ordningsreglerna inte följs

Den som bryter mot reglerna blir i första hand kontaktad av styrelsen med en uppmaning att följa reglerna. Om medlemmen trots upprepade uppmaningar inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning. Förseelser som har liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning, men i mycket allvarliga fall kan styrelsen ifrågasätta om bostadsrätten ska kvarstå.

Frågor och synpunkter

Har du funderingar över något som tas upp här är du alltid välkommen att kontakta någon av oss i styrelsen. Vilka som ingår i styrelsen ser du på namntavlan i entrén och på föreningens hemsida <http://jaktvarvet.bostadsrattarna.se>.

Vi hoppas att du trivs i vår bostadsrättsförening!

Styrelsen

Medlems-ABC

Innehållsförteckning

A	6
Aktsamhet	6
Andrahandsuthyrning	6
Arbetsgrupper	6
B	6
Balkonger	6
Bastu	7
Bostadsrättstilläggsförsäkring	7
Brandskydd	7
Bredband	7
C	7
Cyklar, barnvagnar, rullatorer	7
E	7
Ekonomisk förvaltning	7
F	8
Fastighetsförsäkring	8
Felanmälan	8
Flytt	8
Föreningsstämma	8
Förändringar i lägenheten	8
G	8
Gemensamma kostnader	8
Grillning	8
Grovtvätt	9
Gården	9
Gästrum	9
H	9
Hemsida	9
Hobbyrum	9
Husdjur	9
I	9
Inbrott	9
Information	9
K	9
Kabel-TV	9
Katastroftillbud	9
Källare och vind	10
Kök	10
L	10
Lägenhetsunderhåll	10
M	10
Markiser	10
Matning av fåglar	10
Månadsavgift	10
O	10
Ombyggnad	10
P	10

Medlems-ABC

Parabolantenn	10
R	11
Reparationer	11
Rökning	11
S	11
Sopor	11
Stadgar	11
Styrelsen	11
Städdagar	12
Störningar	12
Säkerhet	12
T	12
Tvättstugan	12
Träningsrum	12
U	12
Uthyrning	12
V	13
Vind	13
Vädning av mattor	13
Värme, vatten och avlopp	13
Å	13
Årsstämma	13
Ö	13
Överlåtelse	13

A

Aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och att vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av oss alla gemensamt.

Om en akut skada inträffar i huset kontakta i första hand någon i styrelsen.

Slår du sönder något i de allmänna utrymmena, till exempel fönster, strömbrytare eller något annat, kontakta styrelsen så att skadan kan åtgärdas så snart som möjligt.

Marschaller ska hanteras med stor försiktighet. Om marschaller används så ansvarar du för att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasad eller underlag. Du ansvarar också för att utbrunna marschallburkar och eventuella stearin- och sotfläckar tas bort.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke görs skriftligt och ska innehålla skäl för begäran, tidsperiod och uppgifter om vem som ska hyra lägenheten. Skäl är exempelvis studier på annan ort. Som regel beviljas andrahandsuthyrning under maximalt två år. Se även föreningens stadgar och våra riktlinjer för andrahandsuthyrning som finns på föreningens hemsida.

Arbetsgrupper

För att öka inflytandet och ge alla en möjlighet att påverka förändringar i vår närmiljö jobbar föreningen med olika arbets- eller referensgrupper. En grupp kan tillsättas när en förändring i huset är aktuell eller om en specifik fråga behöver utredas. Det finns till exempel en trivselgrupp som kontinuerligt arbetar för att öka trivseln i huset.

B

Balkonger

Balkongen kan användas för mycket som är trevligt, men får inte användas för

- permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering
- skaka mattor, sängkläder och annat
- grilla

Till varje lägenhet hör ett eller två balkongskydd av markisväv som tillhör föreningen och som vid försäljning ska lämnas vidare till den nya medlemmen.

Placera blomlådor innanför balkongräcket. När du vattnar blomlådor eller rengör balkongen, se till att vatten inte droppar ner på den eller de balkong som ligger under din.

Se till att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och vid snösmältning.

Det är ditt ansvar som medlem att skotta snö från balkongen och att se till att inga istappar bildas.

Du som har en kungsbalkong ansvarar också för att hålla rent i stuprören. Om det samlas skräp i rören, förhindras avrinning vilket kan orsaka istappar under vintern.

Medlems-ABC

Kontakta styrelsen om du planerar att göra förändringar på din balkong.

Bastu

Föreningen har en bastu i källaren och som kan användas fritt av alla medlemmar. Bokningslista och särskilda ordningsregler finns uppsatta utanför bastun.

Bostadsrättstilläggsförsäkring

Det är du som bostadsrättsinnehavare som själv ansvarar för att din hemförsäkring kompletteras med en bostadsrättsförsäkring.

Brandskydd

Det är förbjudet enligt brandskyddslagen att använda trapphuset, källar- och vindsgångar som upplag för soppor, cyklar, barnvagnar och andra lösa föremål.

Brandsläckare finns på vinden, i källaren och på mellanvåningarna i trapphuset. Brandvarnare finns på varannan våning i trapphuset.

Varje lägenhet ska också vara utrustad med minst en brandvarnare. Det är lägenhetsinnehavaren som ansvarar för att brandvarnaren fungerar.

Bredband

Till varje lägenhet finns ett bredbandsuttag monterat strax innanför ytterdörren. Föreningens bredbandsleverantör är Telia och avgiften betalas gemensamt av föreningens medlemmar.

C

Cyklar, barnvagnar, rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelrummet eller i cykelstället bredvid soptunnorna. Cyklar får inte ställas utanför porten. Barnvagnar och rullatorer placeras i postrummet.

Cykelrummen och cykelstället är endast avsedda för cyklar som används. Cyklar som inte används eller lämnats kvar av tidigare medlemmar kan komma att forslas bort.

E

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Josephine Westrén på Calculare AB. Har du frågor om månadsavgift och liknande kan du ställa dem direkt till:

Calculare AB
Josephine Westrén
Linnévägen 10
184 51 Österskär

Tel: 08-560 533 03
(måndag-torsdag kl. 08.30-11.00)

E-post: info@calculare.se

Frågor kan även ställas till styrelsen.

F

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighet är försäkrad i Moderna försäkringar.

Felanmälan

Felanmälan ska alltid göras till någon i styrelsen först. Om inte någon i styrelsen går att nå och det är en akut situation ska respektive serviceföretag kontaktas. Se lista i entrén eller på hemsidan.

Flytt

Meddela styrelsen senast en månad i förväg vid överlåtelse. Fråga gärna styrelsen vilka rutiner som gäller, och tänk på att den som övertar din lägenhet ska godkännas som medlem i föreningen innan överlåtelse och inflyttning.

Föreningsstämma

Varje vår hålls föreningens årsstämma då förra årets händelser och bokslut redovisas. Delar av styrelsen, revisor och revisorssuppleant väljs också för kommande år.

Alla medlemmar kallas till årsstämman, och det är viktigt att vara med. Vi äger och sköter vår fastighet gemensamt och det är både en rättighet och en skyldighet att vara med på årsmötet.

Som medlem är du också välkomna att lämna motioner till årsstämman.

Styrelsen kan även kalla till extra stämma under verksamhetsåret.

Se även våra stadgar på hemsidan för mer information.

Förändringar i lägenheten

Om du planerar att bygga om i din lägenhet, kontakta alltid styrelsen först. Ladda ner och fyll i blanketten "Ansökan om medgivande till ombyggnad i lägenhet" på föreningens hemsida.

Visar det sig att du byggt om utan styrelsens medgivande riskerar du att få riva och återställa allt i ursprungligt skick.

Läs också "Riktlinjer för reparation och ombyggnad" där det finns information om vad du och dina hantverkare ska tänka på.

Se även Lägenhetsunderhåll och Störningar.

G

Gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen, exempelvis i tvättstugan. Byt packning i kranen när vatten står och droppar i din lägenhet. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

Grillning

Grillning är inte tillåten på balkongerna, men däremot på den gemensamma gården.

Medlems-ABC

Grovtvätt

Tvätt av mattor, färgning av kläder och annat som kan skada våra tvättmaskiner får inte göras i den gemensamma tvättstugan.

Gården

Gården bakom vår fastighet ägs av Stockholms Stad och är därför tillgänglig för alla.

Gästrum

Föreningen har ett gästrum som kan hyras av medlemmarna. Den medlem som bokar rummet ansvarar för att rummet lämnas fräscht och städat. Rummet är avsett för högst två personer. Husdjur är inte tillåtna. För bokning kontakta den i styrelsen som är kontaktperson.

H

Hemsida

Föreningen har en egen hemsida. Adressen är <http://jaktvarvet.bostadsratterna.se>

Hobbyrum

Föreningen har ett hobbyrum i källaren som kan användas fritt av alla medlemmar. Se till att lämna lokalen i den ordning som du skulle vilja finna den.

Husdjur

Medlemmar som har husdjur ska ansvarar för att djuret inte stör eller förorenar i fastigheten eller rastas på gården eller framför huset.

I

Inbrott

Vid inbrott i lägenheten, ska du förutom polisanmälan och kontakt med ditt försäkringsbolag även meddela styrelsen. Ju mera styrelsen vet om brotten, desto bättre kan vi sätta in lämpliga åtgärder för att skydda vår fastighet.

Information

Styrelsen publicerar nyheter och annan information på föreningens hemsida. Dessutom informeras medlemmarna med mejl inför reparationer, kontroller av ventilation med mera.

K

Kabel-TV

Vår kabeloperatör är Com Hem. Vid fel gör du själv felanmälan till Com Hem på telefon 0771-55 00 00.

Katastroftillbud

Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen enligt anslag i entrén eller på hemsidan.

Medlems-ABC

Källare och vind

På vind och i källare ska personliga tillhörigheter förvaras på avsedd plats. Cykelrummet i källaren är endast avsedda för cyklar som används. Gångarna på vinden och i källaren ska hållas fria från saker.

Det är inte tillåtet att förvara något ovanpå takstolarna eller utanför vindsförråden. Undvik att förvara stöldbärlig egendom på vind och i källare.

Vindsförråden hör till lägenheten och får inte bytas.

Kök

I köket är endast kolfilterfläkt, ej ansluten till ventilationskanalen, tillåten.

L

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten framgår av föreningens stadgar. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Vattenskador är kostsamma och innebär ett stort obehag för den som drabbas.

Att teckna en särskild bostadsrättstillägg till hemförsäkringen är obligatoriskt. Det är ett bra skydd om olyckan är framme.

M

Markiser

Önskar du sätta upp markiser på fasaden, kontakta först styrelsens för råd och tillstånd.

Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten på grund av att matrester och frön riskerar att dra till sig råttor och andra skadedjur.

Månadsavgift

Avgiften till föreningen för fastighetens drift och underhåll ska betalas kvartalsvis i förskott. Kontakta styrelsen eller den ekonomiske förvaltaren för autogiro.

Påminnelseavgift och dröjsmålsränta debiteras automatiskt från förfallodagen tills betalning skett. Vid upprepad försening med betalning riskerar du att nyttjanderätten till bostadsrätten förverkas.

O

Ombyggnad

Se även under Förändringar i lägenheten, Lägenhetsunderhåll och Störningar.

P

Parabolantenn

Parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke får inte sättas upp utan

Medlems-ABC

styrelsens tillstånd.

R

Reparationer

Se under Ombyggnad.

Rökning

Rökning i trapphuset och på vädringsbalkongerna är inte tillåtet. Inte heller att slänga fimpar eller snus framför huset.

S

Sopor

Följande regler gäller för sopor:

- Soptunnorna är avsedda för normalt hushållsavfall. Vi har en tunna för matavfall och en för annat hushållsavfall. I de bruna papperspåsar som finns att hämta i postrummet kastas skal av potatis, frukt och ägg, rester från kött, fisk och skaldjur liksom teblad och kaffesump. Påsarna läggs i det sopinkast som märkts med skylt för matavfall och samlas därefter in av Stockholms stad och blir till biogas och gödning.
- Lägg inte vassa föremål i soptunnorna så att någon kan komma till skada.
- Sortera glas, metall, tidningar, plast och pappförpackningar och lämna detta vid en återvinningsstation. De närmaste finns vid Pontonjärparken och i hörnet Polhemsgatan-Bergsgatan.
- Grovsopor, miljöfarligt avfall som gammal målarfärg och batterier och elskrot ska lämnas på särskilda miljö- eller återvinningsstationer. Närmaste miljöstation finns vid Preem på Norr Mälarstrand 31.

Se även Kungsholmens Stadsdelsförvaltnings hemsida för tidpunkter för mobila miljöstationer där man kan kasta miljöfarligt avfall samt små elektronik.

Stadgar

Föreningen har stadgar som gäller alla medlemmar. Stadgarna finns på hemsidan. Du riskerar till och med att förlora nyttjanderätten till din bostadsrätt om du trots påpekanden från styrelsen inte följt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen består av förtroendevalda medlemmar som blivit framröstade under föreningens årsstämma. Styrelseuppdraget är viktigt och ansvarsfullt. Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av fastigheten, verkställa de beslut som föreningsstämman fattar och ansvara för ordning och skötsel av fastigheten.

Styrelsen kan ta råd och stöd från övriga medlemmar när det är något extra som ska göras i fastigheten. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar, vilket innebär att alla medlemmar måste räkna med att ta på sig ett förtroendeuppdrag under någon period. Som medlem har du inte bara rätten till en bostad utan också skyldigheter mot bostadsrättsföreningen och övriga medlemmar.

Medlems-ABC

Städdagar

Ett par gånger om året, vår och höst, samlas vi för att göra fint i våra gemensamma utrymmen i och utanför huset. Det är ett tillfälle att lära känna sina grannar, och alla brukar kunna hjälpa till med något. Oftast serverar styrelsen lite att äta och dricka efter städningen.

Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att inte störa sina grannar. Alla är skyldiga att visa hänsyn i lägenheten, men också i gemensamma utrymmen som trapphus, källare och utanför huset.

Lagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter påpekande från styrelsen kan komma att bli uppsagd från lägenheten.

De här reglerna gäller dygnet runt men det är extra viktigt att följa på vardagar mellan klockan 22 på kvällen och 7 på morgonen. Undvik att köra tvätt- och diskmaskiner under den här tiden. Ska du ha en stor fest informera gärna grannarna i god tid innan.

Säkerhet

- Kontrollera att porten går i lås efter in- och utpassering.
- Lämna inte ut portkoden eller släpp in okända.
- Lämna aldrig portarna uppställda utan uppsikt!
- Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- Var försiktig med stearinljus och eld.
- Varje lägenhet ska ha minst en brandvarnare. Kontakta styrelsen för mer information.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

T

Tvättstugan

Föreningen har en gemensam tvättstuga källaren. Bokningsschema finns vid källardörren och regler för användning av tvättstugan finns.

Bokningslistan har fyra tvättpass per dag. Boka ett pass åt gången med medlemmens namn.

Är tvättstugan inte städad, kontakta den medlem som hade passet innan, inte styrelsen.

Mattor får inte tvättas i föreningens tvättmaskiner, de är enbart avsedda för hushållstvätt.

Träningsrum

Föreningen har ett träningsrum i källaren som kan användas fritt av alla medlemmar. Ställ i ordning och lämna lokalen så som du vill se den nästa gång du ska träna där.

U

Uthyrning

Se under Andrahandsuthyrning.

V

Vind

Se under Källare och vind.

Vädning av mattor

För att vädra mattor, sängkläder och liknande ska vädringsbalkongerna användas. Det betyder förstås att stor hänsyn tas till grannar och omgivning.

Värme, vatten och avlopp

Tänk på vad du spolat ner i avloppet. Torka gärna bort fett med hushållspapper före disk i stället för att spola med vatten. Använd papperskorgen i stället för att spola ner avfall som pappersnäsdukar, tops och kattsand i toaletten. Läs gärna på Stockholm Vatten och Avfalls hemsida <https://www.stockholmvattenochavfall.se>.

Var rädd om varmvattnet. Kostnaden för värme och varmvatten är föreningens största utgift. Minska värmen på elementen, stäng handduksvärmen och golvvärme när du reser bort.

Å

Årsstämma

Se under Föreningsstämma.

Ö

Överlåtelse

Planerar du att sälja din bostadsrätt måste du ansöka om utträde ur föreningen. Samtidigt måste den som ska köpa ansöka om medlemskap i föreningen. Oftast sköter fastighetsmäklaren detta. Styrelsen fattar därefter formellt beslut om att bevilja eller avslå medlemskapet. Den nya medlemmen påförs en överlåtelseavgift enligt föreningens stadgar.

Om tillträde till lägenheten sker innan styrelsebeslutet kan det resultera i att den tillträtt måste flytta om personen inte blir godkänd som medlem.

Se även under Flytt och Föreningens stadgar.