

## **A till Ö om Brf Pontonjären 3 – praktisk information och ordningsregler**

Bostadsrättsföreningen Pontonjären 3 äger och förvaltar fastigheten Pontonjären 3 i Stockholm, vilket innefattar byggnaden med adress Baltzar von Platens gata 6. Huset, som ritades av Josef Östlihn och uppfördes 1930-31 är "gulmärkt" av Stockholms stadsmuseum, dvs är "av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde", och har inalles 39 lägenheter med en sammanlagd yta på 2 159 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Därtill finns två kommersiella lokaler som är upplåtna med hyresrätt.

Att bo i en bostadsrättsförening innebär att tillsammans med övriga bostadsrättshavare vara medlem i en ekonomisk förening som äger fastigheten inklusive alla lägenheter, lokaler och mark, där högsta beslutande organ är föreningsstämman. Det löpande arbetet under året sker av en av stämman vald styrelse, där också löpande beslut tas om fastighetsunderhåll, ombyggnader, uthyrning av lokaler, medlemskap och andrahandsuthyrningar mm. Styrelsen ansvarar för ekonomin och förvaltningen och stämman beslutar sedan om styrelsens förslag till årsredovisning kan godkännas, och om den kan ges ansvarsfrihet, samt utser styrelseledamöter, revisorer och valberedning.

### **Andrahandsuthyrning**

Styrelsen kan godkänna andrahandsuthyrning om du ska arbeta eller studera på annan ort samt vid sjukdom, militärtjänstgöring och för samboprov. Ansökan om andrahandsuthyrning ska skriftligen skickas/lämnas till styrelsen. Från styrelsen kan du få ansökningsblanketter för andrahandsuthyrning. Ansökan ska innehålla uppgifter om andrahandshyresgästen, uthyrningstid samt eventuella intyg från arbetsgivare eller studieinrättning. Vid andrahandsuthyrning ansvarar du för att månadsavgiften betalas i tid, att du har rätt försäkring avseende lägenheten och att din hyresgäst sköter sig. Otillåten eller misskött andrahandsuthyrning kan leda till att du förverkar din bostadsrätt, vilket innebär att du kan tvingas sälja lägenheten.

### **Avgifter**

I bostadsrättslägenheternas årsavgifter ingår kostnader för sophämtning, värme, vatten och avlopp samt basutbud för kabel-TV från ComHem och bredband från Ownit.

### **Balkonger**

Av hänsyn till dina grannar är det inte tillåtet att grilla, mata fåglar och annat som kan verka störande eller nedskräpande.

### **Bredband**

Föreningen installerade under 2014 ett sk "äkta bredband" som för närvarande driftas av Ownit ([www.ownit.se](http://www.ownit.se)).

### **Bokslut**

Föreningens räkenskapsår löper från första januari till sista december. Bokslut och årsredovisning delas ut till samtliga bostadsrättshavare inför föreningsstämman i mars/april.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman hålls en gång per år, i mars/april, normalt i fritidslokalen på Baltzar von Platens gata 7A, 5 tr. Kallelse till stämman delas ut till medlemmarna och sätts upp på anslagstavlan i porten.

### **Hemförsäkring**

Brf Pontonjären 3 har en sk kollektiv bostadsrättsförsäkring som täcker vattenskador och dylikt. Det innebär att du som bostadsrättshavare inte behöver ha bostadsrättstillägg i din egen hemförsäkring.

### **Hemsida**

Föreningens hemsida kan du hitta på [pontonjaren3.bostadsratterna.se](http://pontonjaren3.bostadsratterna.se). Där hittar du massor med information om huset, föreningen och området. Vi har också en sluten Facebooksida, skicka en blänkare till föreningen via hemsidan så får du en inbjudan.

### **Hissen**

Vår hiss är gammal och fin, fungerar utmärkt, men behöver en del kärlek. Stäng grinden försiktigt, så lossnar inte muttrar och skruvar! Säg till när ni ska köra skrymmande saker i hissen så får ni låna hisskyddet för att inte träinredningen ska skadas.

### **Inbrott**

Stäng alltid porten och släpp inte in obehöriga för att minimera risken för inbrott.

### **Jour**

Jouren kan kontaktas vid mycket akuta ärenden t ex översvämning. Securitas tel 08-6577750. Observera att en jourtryckning kostar mycket extra. Om anledningen är något du som bostadsrättshavare själv ska stå för är det du som får räkningen. Att bryta upp en dörr är till exempel inget som föreningen betalar. Ring alltså bara när något absolut inte kan vänta till nästa vardag.

### **Kabel-TV**

Kabeltevenätet distribueras genom ComHem. För frågor om kanalutbud, kostnader m.m. kontakta dem på tfn 0771-550000 eller gå in på [www.comhem.se](http://www.comhem.se).

### **Ljudnivå**

Vi bor i ett lyhört hus och många ljud hörs tydligt mellan lägenheterna. Det är viktigt att vi som bor i huset är medvetna om och rättar vårt beteende efter detta.

Först och främst kan man inte hålla samma ljudnivå nattetid, dvs kl 22-06, som under dagen. Om du är nattmänniska måste du vara särskilt uppmärksam på att röra dig tyst, inte prata högt från rum till rum, ha TV och musikspelare på låg volym, inte köra tvättmaskin, inte flytta möbler, inte dammsuga etc.

Om du ska ha fest med många människor och hög musik som pågår till sent är det en bra idé att informera om det genom ett anslag med kontaktuppgifter. Ju trevligare anslag desto troligare att du slipper arga påringningar. Och sänk ljudnivån om partyt pågår in på småtimmarna.

### **Motioner**

Motioner till den ordinarie föreningsstämman ska vara styrelsen tillhanda enligt anslag i porten inför stämman.

### **Musikrum**

I källaren har vi ett musikrum, dit du kan gå när du vill spela. Portnyckeln går till rummet. Fram till 20.00 är det fritt fram att musicera.

### **Nycklar**

Av säkerhetsskäl kan våra nycklar till portar och gemensamma utrymmen inte kopieras. Detta innebär att du måste ta kontakt med föreningens styrelse för att beställa nya nycklar.

Kostnaden för nycklarna står bostadsrättshavaren för.

### **Pantförskrivningar**

Samtliga frågor kring pantförskrivningar, utdrag ur lägenhets- register mm handläggs direkt av ISS Facility Services, tfn 020 - 155 155.

### **Parabolantenner**

Det är inte tillåtet att montera parabolantenner på fastighetens fasader, tak eller balkonger.

### **Portar/portkod**

Portkoden går att använda kl. 05.00 - 21.00, vid andra tidpunkter måste nyckel användas. Om porten hakas upp vid t ex flyttning måste du ha kontroll över ut- och inpassering så att obehöriga inte kommer in i huset. Se till att porten stängs ordentligt. Särskilt på vintern går porten inte alltid i lås, utan då måste man trycka igen den.

### **Renovering och ombyggnad**

Du måste ha styrelsens tillstånd innan du påbörjar väsentliga förändringar som t ex att riva väggar eller vidta åtgärder som påverkar husets exteriör, ventilation, vatten eller avlopp. Observera att den som vill utföra arbete som berör el-, vatten- och gasinstallationer i förväg ska underteckna en försäkran om att arbetet kommer att ske enligt gällande normer och föreskrifter. Intyg måste vid anmodan kunna visas på att en godkänd installatör har använts. Mycket störande arbeten, t ex borrar och bilning i betong under flera timmar ska anmälas i förväg till styrelsen. För måttligt störande arbeten gäller följande tidsgränser: vardagar 08.00 – 18.00, lördagar 09.00 – 18.00, söndagar 10.00 – 17.00.

### **Revisor**

Föreningen revideras av KPMG.

### **Rökning**

Den som röker på gården, på vädringsbalkongerna eller framför entrén ska själv ta hand om sina fimpar. De får inte kastas på marken!

### **Skadedjur**

Vid upptäckt av skadedjur, ring Anticimex, 08-517 634 00.

### **Sopor och återvinning**

I sopnedkassen får endast hushållssopor slängas, och ska vara förpackat i en ordentligt hopknuten plastpåse - inga lösa föremål! För att undvika kladd i entrén när sopsäckarna forslas ut bör blöta sopor förpackas i en extra innerpåse av plast så att det inte läcker ut om ytterpåsen spricker vid nedslaget. Glas får inte kastas i soporna då det kan skada sophämtarna. Returglas, metall- och plastförpackningar, tidningar och emballage lämnas vid återvinningsstationen på Pontonjärgatan. Annat glas än burkar och flaskor utgör grovsopor och får inte slängas i miljöstationen. Vid Preem bensinstation på Norr Mälarstrand finns behållare för farligt avfall, såsom målarfärg. En mobil hämtning av elektroniskt avfall och farligt avfall genomförs ca fyra gånger per år. Lastbilen stannar vid miljöstationen på Pontonjärgatan. Se

Stockholms stads hemsida för information om tidpunkter. Om du river väggar eller skåpinredning eller byter ut spisar och kylskåp, möbler måste du själv transportera bort detta avfall.

### **Stadgar**

Dessa ligger på hemsidan – [pontonjaren3.bostadsratterna.se](http://pontonjaren3.bostadsratterna.se).

### **Styrelse**

Styrelsen väljs av föreningsstämman som hålls i mars/april. Föreningen har en brevlåda i entrén där medlemmar kan lämna meddelanden till styrelsen och via hemsidans kontaktsida kan du skicka elektroniska meddelanden.

### **Tvättstugan**

Tvättid bokas för ett pass om fem timmar. Markören ska tas bort efter avslutat pass. Regler för användande av tvättstugan är anslagna till vänster om dörren. Den som tvättar ska lämna tvättstugan ren och snygg efter sig. Städredskap finns på plats. Alla apparater (tvätt, centrifug och tork) ska vara avstängda senast kl 22.00.

### **Underhålls- och reparationsansvar för bostadsrättslägenhet**

Vem som har underhålls- och reparationsansvar för lägenheternas olika delar (förening – medlem) framgår av föreningens stadgar. På hemsidan hittar du föreningens policy för ombyggnad och reparation av lägenheter, det formulär som du behöver fylla i inför en ombyggnad eller omfattande reparation, samt tips på rekommenderade hantverkare.

### **Ventilation**

Lägenheterna är försedda med ventilationssystem av självdragstyp. Lägenheterna förses med tilluft via reglerbara uteluftsintag i fönstren i vardagsrum och sovrum samt tallriksventiler i badrum. Frånluft evakueras via självdragsventiler i sovrum, kök och badrum. Det är inte tillåtet att installera kanalanslutna köksfläktar i lägenheterna. Detta beror på att frånluftskanalerna som är murade av tegel och annat byggnads-material generellt är otäta och att sådana fläktinstallationer leder till att matos kan tryckas in i andra intilliggande lägenheter. Använd i stället en kolfilterfläkt.

### **Överlåtelse av lägenhet**

När du säljer en lägenhet i föreningen måste den nya köparen godkännas som medlem innan hen kan flytta in. För att ett beslut om medlemskap ska kunna fattas av styrelsen ska överlåtelse- och ansökningshandlingar om inträde i/utträde ur föreningen lämnas till föreningens styrelse för registrering.