

Informationsbroschyr för medlemmar i BRF Sonetten3



Denna informationsbroschyr delas ut till samtliga medlemmar och innehåller föreningens trivselregler och information om föreningen och huset. Skriften ska ses som ett komplement till föreningens stadgar. Broschyren uppdateras endast då behov finns, dvs ändringar har skett av något som står nedan. Om broschyren uppdateras kommer den nya upplagan att delas ut till samtliga medlemmar.

Denna upplaga är uppdaterad: 2019-03-19

Vår bostadsrättsförening

Tillsammans utgör vi medlemmar i bostadsrättsföreningen Sonetten 3 i Solna.

Att äga en bostadsrätt innebär inte att man äger lägenheten, utan att man äger "rätten att bo" i den avsedda lägenheten. Själva lägenheten och huset ägs av föreningen. När du säljer eller köper en bostadsrätt är det just "rätten att bo" du handlar med. I stadgarna kallas du "bostadsrättshavare".

Bostadsrätter regleras enligt svensk lag, bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Dessutom gäller föreningens stadgar och trivselregler.

Din bostadsrätt är ditt eget ansvar.

Som bostadsrättsinnehavare har man själv ansvar för att sköta om sin lägenhet i den utsträckning föreningens stadgar anger. Men man är också en del i den helhet som föreningen utgör och har därmed stora möjligheter att påverka yttre och inre miljö i sitt eget bostadsområde. Ett bra sätt att påverka är att engagera sig i föreningens möten och delta i styrelsearbetet.

I denna broschyr har vi samlat den information och de trivselregler som gäller för föreningen. Dessa ska ses som ett komplement till stadgarna. Varje bostadsrättsinnehavare är skyldig att följa föreningens stadgar och trivselregler. Broschyren avslutas av en lista med kortfattade fakta om Brf Sonetten 3.

Vi hoppas alla ska tycka att informationsbroschyren är användbar.

Vänligen
Styrelsen

Innehållsförteckning

• Styrelsen	4
• För alla boendes trivsel	4
• Ekonomi och försäkring	4
• Husets och fastighetens gemensamma delar	5
Trapphuset och entrén	5
Cykelförvaring	5
Återvinningsrum och sophantering	5
Tvättstugan	6
Källare och förrådsutrymmen	6
Parkering och garage	6
Hissen	6
Trädgårdsgrill och uteplats	6
• Renovering och arbeten i lägenheten	7
• Andrahandsuthyrning	8
• Tekniska frågor	8
Ventilation	8
Avlopp	8
• Säkerhet och trygghet	9
Portkod	9
Nycklar	9
• Balkonger	9
• Kort fakta om BRF Sonetten 3	10

Styrelsen

Styrelsen för BRF Sonetten 3 väljs vid föreningens årsstämma. Årsstämman styrs av föreningens stadgar.

Styrelsens medlemmar, suppleanter, revisorer samt valberedning finns presenterade på anslagstavlan i entrén.

Styrelsen nås via mail på: styrelsen@brfsonetten3.se eller via brev i den vita brevlådan i entrén.

För att engagera dig mer aktivt i föreningen, kontakta styrelsen eller valberedningen. Utöver styrelsen har föreningen olika arbets-/intressegrupper. Dessa finns presenterad på anslagstavlan i entrén tillsammans med kontaktperson.

För alla boendes trivsel

För alla boendes trivsel, tänk på att:

- Följa stadgarna
- Följa trivselreglerna
- Huset är lyhört. Ha respekt för varandra.
- Om du ska ha fest, meddela detta till samtliga boende i god tid. Lämna alltid kontaktuppgifter. Se till att det är tyst vid rörelse i trapphuset. Håll ljudnivån på en rimlig nivå.
- Inte föra onödigt ljud från exempelvis städning, eller liknande efter 22:00.

Ekonomi och försäkring

Ekonomi

Föreningen anlitar Arcada AB för ekonomisk förvaltning. Tel 08-287900. De kan svara på frågor om pantsättning av lån på lägenheten, månadsavgifter, autogiro för avgiften mm.

Autogiro är ett bekvämt alternativ för att betala månadsavgiften. Ring föreningens förvaltare Arcada för att få blankett med anmälan till autogiro.

Försäkring

Föreningen försäkras genom Bostadsrätterna.

Som bostadsrättshavare bör du absolut ha en hemförsäkring som avser just bostadsrätt. Till skillnad mot hyresrättsboende ansvarar du själv för din lägenhet och skulle det inträffa exempelvis vattenskador eller brand som visar sig inte falla under föreningens ansvar kan det kosta dig stora belopp. Läs mer om ditt och föreningens ansvar för lägenheten i stadgarna, 13§.

Husets och fastighetens gemensamma delar

Huset och fastigheten har en rad utrymmen ämnade för samtliga boende. Det är viktigt att samtliga boende respekterar de regler som föreligger för dessa utrymmen för allas trivsel. Föreningen har tecknat avtal med en fastighetsskötare enligt anslag i porten Fastighetsskötaren ansvarar enbart för de gemensamma utrymmena i huset. Felanmälan kan göras på telefonnummer på anslaget till denne under normal arbetstid. Under jourtid finns särskilt telefonnummer (angivet på samma anslag). Felanmälan kan även göras till styrelsen via mail eller genom den föreningens brevlåda, speciellt om du är osäker på vems ansvar det är att åtgärda problemet. OBS! Felanmälan på jourtid kostar pengar och ska enbart göras vid akuta fel såsom ex vattenläckor. Den som använder journumret kan komma att själv få stå för kostnaden om felet inte befinns vara av akut karaktär.

Trapphuset och entrén

I entrén sitter anslagstavlor samt en tavla över husets boende. Det är varje bostadsrättsinnehavares egna ansvar att vara uppdaterad på den information som sitter på anslagstavlan. Om du har information du vill delge övriga boende ska du ta kontakt med styrelsen.

Vid inflytt ansvarar styrelsen för att ert namn hamnar på tavlan i entrén och på er dörr.

Trapphus och entré ska hållas fritt från lösa föremål. Detta innebär att barnvagnar, cyklar och dylikt inte får förvaras i trapphuset. Detta ur brand, säkerhets, och räddningstjänsthänseende. Informationsanslag från myndigheten för samhällsskydd och beredskap gäller. Dörmattor utanför lägenhetsdörren är förbjudet på grund av dels ovanstående, dels ur städsynpunkt. Sopor är förbjudna att ställa i trapphuset. Dels ur brandsynpunkt, dels ur trivsel- och hygiensynpunkt. Sopor i trapphuset kan sprida dålig lukt. Släng era sopor direkt i återvinningsrummet eller i sopkärnen ute vid vägen.

Cykelförvaring

Föreningen har ett cykelställ vid entrén och ett cykelrum i källaren. På båda ställena är det tillåtet att ställa fungerande cyklar. Reservdelscyklar är inte tillåtna på dessa ytor. Cyklar får inte parkeras på övriga gemensamma ytor på tomten eller i huset. Extra viktigt är det att hålla entrén och vägen upp till gatan fri från cyklar och övriga hinder pga räddningstjänstens åtkomlighet samt ur tillgänglighetssynpunkt. Cyklar parkerade framför entrén eller ställda mot entrétaket kommer beslagtas omedelbart. Cykelrummet är avsett endast för cyklar. Mopeder, bildäck eller dylikt får inte förvaras i cykelrummet eller på övriga gemensamma ytor i huset.

Återvinningsrum och sophantering

Föreningen har ett återvinningsrum intill entrén avsett för de vanligaste sop-fraktionerna. Funktionen bygger på att avfall sorteras ordentligt i de olika behållare som finns i rummet. Tänk på att vika ihop kartonger så att behållaren inte blir överfull "i onödan". Är behållaren full får du inte överfylla den. Antingen trycker du ihop innehållet i behållaren bättre för att skapa utrymme för mer eller så lämnar du ditt avfall hos en av kommunens återvinningsstationer. En ligger längre upp längs Virebergsvägen, en ligger på andra sidan av Frösundaleden. Det som inte kan lämnas i återvinningsrummet, så som större emballage, möbler och målarfärgsburkar eller rengöringsvätskor, får du själv frakta till kommunens ÅVC (återvinningscentral).

Ute vid gatan har föreningen sopbehållare för vanliga hushållssopor. Se till att soppåsen kommer ner i behållaren. Det är inte tillåtet att överfylla behållaren. Denna och dess tömning är dimensionerad utifrån att varje föreningsmedlem sopsorter sitt avfall. Matavfall ska läggas i de bruna matavfallspåsarna (finns i återvinningsrummet) och slängas separat i matavfallskärlet ute vid vägen.

Tvättstugan

Tvättider och regler för tvättstugan är anslagna vid dess ingång. Varje bostadsrättsinnehavare är själv ansvarig för att hålla sig uppdaterad gällande reglerna. Tider bokas med nyckelcylinder i bokningstavlan.

Det finns en "spontantvättmaskin" som kan nyttjas med lilla torktumblaren (bara den) utan bokning. "Spontantvättmaskinen" får inte användas av samma person som samtidigt nyttjar de bokningsbara maskinerna.

Källare och förrådsutrymmen

Varje lägenhet är försedd med ett förråd i källaren. Förråden är numrerade och följer samma numrering som för tvättstugan. Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar för sitt tilldelade förråd. Förrådsgångarna och källargångarna ska hållas fria från saker. Saker placerade i källargångarna eller i förrådsgångarna riskerar att beslagtas.

Parkering och garage

Föreningen har 8 markparkeringsplatser och 4 garageplatser inom fastigheten. Endast en garage- eller parkeringsplats kan hyras per lägenhet så länge det inte finns ett underskott på intressenter. För att hyra en garage- eller parkeringsplats krävs en registrerad bil på en person som är mantalsskriven i lägenheten. Garageplatsen skall användas till bilparkering, inte som förråd. Garage och parkeringsplatserna får inte hyras ut i andrahand. Hyran för garageplats är 1000 kronor per månad och hyran för parkeringsplats är 500 kronor per månad. Boenden som inte har en tilldelad parkering- eller garageplats inom fastigheten hänvisas till gatuparkering i närheten. Närmsta parkeringsautomat ligger högre upp längs Virebergsvägen. Ansökan om boendeparkering kan göras via Solna Stads hemsida.

Om du är intresserad av att ställa dig i kön för garage- eller parkeringsplats lägger du en intresseanmälan i föreningens brevlåda eller skickar ett mail till föreningens mailadress. För att få information om aktuell köstatus, kontakta styrelsen.

Hissen

Huset är försedd med en hiss. Hissens begränsningar gällande antal personer och vikt finns i hissen och ska följas.

Trädgårdsgrill och uteplats

Föreningen har en uteplats med tillhörande trädgårdsgrill. Denna kan användas av alla husets boende. Tänk på brandfaran, övervaka grillen under hela tiden när du använder den. Den som tänder grillen ansvarar för att den också slocknar och att grillkolen bortskaffas på ett säkert sätt samt att platsen städas efter användningen.

Renovering och arbeten i lägenheten

Huset är lyhört och således är det viktigt att man visar respekt gentemot sina grannar vid renoveringar och arbeten i lägenheten, både när det gäller utföraren av renovering och grannar till den som renoverar. Det är viktigt att reglerna nedan följs vid renovering. Om bostadsrättsinnehavaren tar in hantverkare eller annan expertis är det bostadsrättsinnehavarens ansvar att utförarna vet om och följer reglerna.

- Störande reparationer och ombyggnader får endast utföras vardagar mellan kl. 08:00-18:00. Med störande reparationer och ombyggnader menas planerade ombyggnader och större ingrepp i lägenheten som kan medföra en ökad ljudnivå i huset.
- Alla större ombyggnader ska alltid anmälas till styrelsen.
- Arbeten involverande el- och VVS-arbeten skall utföras av behörig/godkänd yrkesman. Ingrepp i bärande väggar är inte tillåtet.
- Vid användning av hissen i samband med renovering ska dels hissens generella regler gälla, dels ska hissen skyddas med skyddspapper samt städas noggrant efteråt.
- Vid installation av golvvärme är vattenburen värme ej tillåten. Endast eldriven golvvärme är godkänd. Se stadgarna för mer info.
- Planerad el- och vattenavstängning vid renovering skall göras på vardagar och meddelas i god tid till övriga boende i huset. Det är viktigt att datum och tid meddelas och hålls.
- Vid ingrepp i BRF avloppsstammarna skall informationsbroschyren "Drift & skötselinstruktioner efter relining med Proline-metoden" följas. Detta dokument inhämtas hos styrelsen.
- Fläkt på toalett eller i kök får inte kopplas direkt till ventilationen.
- Vid renovering av lägenhet är det inte tillåtet att använda trapphuset, entrén eller gången mellan entrén och vägen för byggmaterial eller utrustning mer än korta stunder, så som för i och urlastning.
- Byggavfall får inte slängas i föreningens återvinningsrum eller sopbehållare.
- Om ni eller er hantverkare är osäkra gällande husets konstruktion, ta kontakt med styrelsen för att få hjälp med ev ritningar eller dylikt.

Rutiner vid meddelande om renovering

Vid renovering ska följande förmedlas i god tid till styrelsen och boende:

- Typ av renovering
- Datumspann för genomförandet
- Vilka tider på dygnet arbetet kommer utföras
- Om vatten eller el kommer behöva stängas av och i sådana fall när
- Att utförare av renoveringsarbetet är medvetna om regler för renoveringar i huset
- Namn på genomförande firma
- Namn och telefonnummer till bostadsrättsinnehavare för den bostad där renoveringen genomförs
- Namn och telefonnummer till kontaktperson på utförande firma. Kontaktpersonen ska vara på plats vid genomförandet av renoveringen.

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning skall enligt lag vara godkänd av styrelsen. Om andrahandsuthyrning sker utan godkännande är den olaglig och kan utgöra grund för förverkande av bostadsrätten. Uthyrning via Airbnb är inte tillåtet. Andrahandsuthyrning medges t ex för nedanstående skäl, men även andra skäl kan beaktas. Uthyrningen måste alltid vara tidsbegränsad, max ett år per ansökan.

- Långvarig vistelse på sjukhem eller långvård
- Tidsbegränsat arbete på annan ort
- Studier på annan ort
- Provboende som sambo

Du ansöker om andrahandsuthyrning skriftligen till styrelsen på särskild blankett. Kontakta styrelsen. Föreningen tar enligt stadgarna ut en avgift för detta om 10% av ett prisbasbelopp per år.

Tekniska förutsättningar

Huset är gammalt och har uppgraderats under tidens lopp. Det är ytterst viktigt att huset fungerar som det ska och att samtliga bostadsrättsinnehavare följer gällande föreskrifter och skötselregler/råd.

Ventilation

Huset är byggt med ett mekanisk frånluftsventilationssystem. Det innebär att ventilationen bygger på att en fläkt på taket suger luft genom ventilationskanalerna. Detta sug får inte påverkas och således är det förbjudet att trycka in luft i ventilationen genom exempelvis en påkopplad fläkt. För att ventilationen ska fungera som det är tänkt är det viktigt att samtliga friskluftventiler ovan fönsterna är öppna. På vintern kan det tyvärr leda till att inomhustemperaturen sjunker. Försök först att höja värmen på elementen. I andra hand minska luftintaget från friskluftventilerna.

Regler och råd i korthet

- Köksfläktar måste vara utrustade med kolfilter
- Köksfläktar får absolut inte kopplas direkt till ventilationskanalen.
- Samtliga ventilationskanaler måste vara utrustade med justerbara don som sitter lättåtkomligt.
- Fläkt i badrum eller på toalett är inte tillåtet.
- Försök att ha samtliga friskluftventiler öppna i den mån det går.

Avlopp

Föreningens stammar är relinade 2015 enligt Proline-metoden. Drift & skötselinstruktioner efter relining med Pro-linemetoden har delats ut till samtliga lägenheter. Har du inte dessa kvar eller är nyinflyttad, kontakta styrelsen för att få nytt exemplar. OBS! Åtgärder som påverkar avloppet MÅSTE godkännas av styrelsen. Bestämmelser i Informationsbroschyr inför renovering eller ingrepp i stammar måste också följas i dessa fall.

Håll inte fett i avloppet. Förr eller senare blir det stopp. Torka ut stekpannan eller feta ugnsformar med hushållspapper och släng i soporna.

Säkerhet och trygghet

För samtliga medlemmars trivsel och trygghet är det viktigt att varje medlem följer följande föreskrifter:

- Släpp inte in okända människor i huset.
- Se till att dörrar stängs efter dig när du går in/ut ur huset.
- Håll inte källardörren uppställd om du inte är i närheten och har översikt över den.
- Stäng uppställda dörrar när du är klar.

Portkod

Huset är försett med portkod. När denna byts meddelas den nya koden separat till varje bostadsrättsinnehavare, exempelvis via lapp i brevlådan. Lämna inte ut portkoden till personer du inte känner eller litar på.

Nycklar

Extranycklar görs hos Råsunda Lås, Råsundavägen 155. För att kunna göra en extranyckel till systemlåset (underlåset) måste du först kontakta styrelsen per mail som i sin tur lämnar ett OK till Råsunda lås. Ta med legitimation. Detta för att skydda husets låssystem och de boende från ev bedragare och presumtiva tjuvar.

Balkonger

De lägenheter som har balkonger har vissa regler att förhålla sig till.

- Grillning på balkong är endast tillåtet med el-grill.
- Det är tillåtet att sätta upp markis på balkongen. Färgen på markisen skall gå i grönt och matcha balkongräcket väl.
- Inglasning av balkong kräver bygglov och är en komplicerad process. Vänd dig till styrelsen vid eventuella frågor.
- Det är inte tillåtet att skruva fast parabolantenn på balkongen, hustaket eller husfasaden. Ej heller skruva upp hyllor eller dylikt mot husfasaden.
- Vill du installera ett el-uttag och/eller belysning på balkongen ska du först ta kontakt med styrelsen. Arbetet ska utföras av fackman.
- Det är förbjudet att ha sopor på balkongen.

Korta fakta om Brf Sonetten 3

Org nr: 769614-5338

Virebergsvägen 3, 169 31 SOLNA

Kontakt: styrelsen@brfsonetten3.se

Huset är byggt 1954

Ombildades till bostadsrättsförening år 2009

I föreningen finns 43 lägenheter varav 4 hyresrätter.

Föreningen äger marken som huset står på.

Brf Sonetten 3 är en äkta brf.

Sonetten 3 köper ekonomisk förvaltning av Arcada AB och är medlem i Bostadsrätterna. Föreningen är försäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Styrelsen har fastslagit en policy att neka juridisk person medlemskap.

Föreningen tar ut en pantsättningsavgift om 1% av ett prisbasbelopp.

Föreningen tar ut en avgift om 10% av ett prisbasbelopp per år för andrahandsuthyrning.

Föreningen har kabelTV och internet från comhem. Standardutbud för TV ingår.

Ansökan om medlemskap skickas till styrelsens mailadress.

Genomförda arbeten:

Relining av stammar (Pro-Line) skedde år 2014.

Anläggning av P-platser 2014

Byte av samtliga fönster till energi/3-glas samt putsning av fasad och målning av garageportar år 2015.

Två lägenheter byggs på vinden 2015

Nyanläggning av gård, staket sätts upp 2017.

Byte av ventilationsfläkt 2019

Alla lägenheter disponerar ett källarförråd. Det finns även större utrymmen att hyra.

8 P-platser och 4 garage finns för uthyrning. (Viss kö till dessa). Styrelsen handhar kön.

Tvättstuga finns i källarplan, utrustad med tvättmaskiner, torkrum, torktumlare och mangel samt även en "spontantvättmaskin" som kan användas utan bokning.

Frivilliga städdagar förekommer vår och höst.

Huset har 1 port och 1 källaringång.

Cykelrum finns.

Barnvagnsrum finns inte.

Hobbyrum finns inte.

Bastu finns inte.

Gym finns inte.

Övernattningsslägenhet finns inte.

Föreningslokal att hyra finns inte.