

Välkommen till Brf Kanan 3

Du har just köpt en bostadsrätt på Duvgränd 4 eller Vegagatan 15 i Sundbyberg. Detta innebär att du blivit medlem i Bostadsrättsföreningen Kanan 3.

Vi i styrelsen vill önska dig välkommen och samtidigt passa på att ge dig lite information om vår förening.

INNEHÅLL

1. Hur fungerar en bostadsrättsförening?
2. Trivselregler
3. Tvättstuga och förrådsutrymmen
4. Avfallshantering och återvinning
5. Vårstädning och trädgård
6. Bostadsrättstillägg och hemförsäkring
7. Bredband och Kabel-TV
8. Att tänka på vid ombyggnation och renovering
9. Andrahandsupplåtelse

Bilaga 1: Föreningens stadgar

Bilaga 2: Blankett för namnskylt till ytterdörr

Du är naturligtvis också välkommen att kontakta någon av oss i styrelsen med frågor och funderingar. Att vara medlem i en bostadsrättsförening innebär att du själv måste ta ansvar. Vill du göra något aktivt för ditt boende är du välkommen med i styrelsen!

Du hittar våra namn, telefonnummer och e-postadress på anslagstavlor i trapphusen samt på vår hemsida: www.brfkanan3.se

Vi hoppas du kommer att trivas i din nya bostad och i föreningen!

Med vänlig hälsning
Styrelsen

1. Hur fungerar en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med uppgift att utan tidsbegränsning till medlemmar upplåta lägenheter mot ersättning. En sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Vår förening heter Kanan 3 och i och du blev medlem i samband med köpet av din bostadsrätt. Du är alltså en del av den förening som äger fastigheten. Av detta följer att *du själv måste ta ansvar*.

Stadgar

Regler om föreningens verksamhet hittar du huvudsakligen i stadgarna och i bostadsrättslagen. När du skrev under din ansökan om inträde i föreningen, skrev du även under att du skall läsa igenom och *följa föreningens stadgar*.

Stadgarna bifogas som bilaga och finns också på vår hemsida: www.brffkanan3.se

Styrelse och årsstämma

Medlemmarna i styrelsen är vanliga bostadsrättsinnehavare i föreningen. Styrelsen är föreningens verkställande organ och ansvarar för förvaltningen.

Årsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Du har rätt att delta i stämman och avge din röst i olika frågor. Det kan också ses som en *skyldighet att delta i stämman och att låta sig väljas* till olika förtroendeposter.

Månadsavgiften till föreningen

Du betalar inte någon hyra till föreningen, utan en avgift som motsvarar driftskostnaden för föreningens fastigheter. Föreningens ekonomi sköts av Riksbyggen Ekonomiförvaltning och det är till föreningens konto hos Riksbyggen som månadsavgiften skall inbetalas. Inbetalningskort skickas ut och kommer i din brevlåda.

2. Trivselregler

För att vi alla som bor i Brf Kanan 3 ska trivas tänk på följande:

- Använda föreningens utrymmen för endast avsett ändamål.
- Lämna inte dörrar till entré och källare olåsta. Lämna inte heller öppna tvättstuge-, källarfönster eller dörrar obebakade, tänk på inbrottsrisken!
- Förvara ej brandfarligt material i källarförråd.
- Placering av blomlådor på utsidan av balkongräcket är ej tillåtet, rasrisk!
- Ställ ej barnvagnar, cyklar och andra föremål i entré eller på våningsplanen. Entré och våningsplanen är utrymningsvägar om brand uppstår och måste därför alltid hållas fria.
- Belamra ej källargångar eller andra allmänna utrymmen med möbler, lådor eller liknande. Kan ej ägaren identifieras kommer föremålen att kastas.
- Rökning i alla allmänna utrymmen är ej tillåten. Det är inte tillåtet att fimpa på marken.

- Lämna tvättstugan i det skick som du själv vill finna den i.
- Komposterna får endast användas enligt de skötselråd som finns på behållaren. Gamla krukväxter, snittblommor och liknande får endast kastas i den öppna trädgårdskomposten (vid tvättstugefönstret).

En vädjan till alla

Tänk på att det är lyhört i fastigheterna. Ljudet från t ex ytterdörrar, rör, kranar, toaletter, tvätt- och diskmaskiner samt hög volym på TV, stereo eller radio kan höras genom väggar, tak och golv.

För allas trevnad beakta ovanstående och tänk på ljudnivån före kl 10.00 och efter kl 22.00. Vid fest informera dina grannar i god tid genom t ex att sätta upp en lapp i trapphuset.

3. Tvättstuga och förrådsutrymmen

Tvättstuga finns i källarplanet på Duvgränd. Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, mangel, strykbräda och strykjärn.

För att tvättstugan skall utnyttjas på bästa sätt och vi alla skall trivas gäller följande;

- Om bokad tvättpass inte tagits i anspråk *1 timme* efter starttid, får passet utnyttjas av annan.
- Torkutrustning (torktumlare, torkskåp) får utnyttjas *30 minuter* in på nästa pass.
- Se till att tvättstuga och utrustning är ren och fräsch efter avslutat pass. Sopa golv, töm luddfilter och torka av tvättmaskiner, tvättmedelsfack och bänkar.
- Respektera tvättpassen; tvätt före kl 7.00 och efter 22.00 är ej tillåten!

Förrådsutrymmen

Till varje lägenhet hör ett kostnadsfritt källarförråd.

Vid behov av ytterligare förrådsutrymme kontakta styrelsen.

Kölista finns för extraförråd som uthyres mot en månadsavgift.

4. Återvinning och avfallshantering

Hantering av hushållsopor

Sortering av hushållsopor är möjlig och uppmuntras! Kärl för pappers-
emballage/förpackningar, tidningsinsamling, färgat och ofärgat glas,
metallförpackningar, plast och batterier finns i det gula gårdshuset. Övriga hushållsopor
läggs i de stora plastkärlen till höger. Använd samma nyckel som till port/tvättstuga.

Tänk på dina grannar och ställ aldrig soppåsar i trapphusen!

Kompostering av hushållsavfall

Utanför soprummet finns det två plastbehållare. Här kan man lägga komposterbart
matavfall i erhållna papperspåsar såväl sommar som vinter!
Papperspåsar för matavfall finns i soprummet.

Grovsopor och giftigt avfall, glödlampor etc

Du är själv skyldig att forsla bort dina grovsopor, gamla möbler, giftigt avfall, gamla tv-
apparater osv enligt nedan:

- **ReTuren** är en mobil "insamlingsstation" som regelbundet kommer till våra kvarter och
som tar emot det mesta i grovsopeväg. För schema se kommuninformationen som
skickas ut till alla hushåll. Se även kommunens hemsida www.sundbyberg.se/avfall

- Kvarnkullens återvinningscentral

Kvarnkullen är den närmaste återvinningscentralen från oss sett.
Mer information och öppettider finns på kommunens hemsida (se ovan).

Lämna ALDRIG grovsopor stående i källare, soprum eller på gården! Detta är väldigt
viktigt då en beställd hämtning är väldigt kostsam för föreningen.

5. Vårstädning och trädgård

Varje vår städar och underhåller vi gård, trapphus och gemensamma utrymmen.
Styrelsen skickar ut meddelande om dag och tid. Städagen avslutas vanligtvis med
korvgrillning.

I trädgården finns sommartid trädgårdsmöbler, blommor och möjlighet att ha fest och
grilla. Dessa får nyttjas av oss alla men se till att hålla allt rent och fint!

6. Bostadsrättstillägg och hemförsäkring

Som bostadsrättshavare har du ett avsevärt större ansvar än en vanlig hyresgäst. Sedan ett antal år finns en möjlighet att försäkra det ansvar man har som bostadsrättshavare enligt Bostadsrättslag och föreningens stadgar. Vissa försäkringsbolag talar om Hem och Bostadsrättsförsäkring, andra om "bostadsrättstillägg".

Grundtanken i Bostadsrättslagen är att förening och bostadsrättshavare är jämbördiga parter som genom stadgarna i förväg kommit överens om en fördelning av framtida underhålls- och reparationsansvar.

Huvudregeln är att bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparation av lägenhetens inre inkl. ytskikt, vitvaror etc. medan föreningen svarar för byggnadskroppen i övrigt. I din egen lägenhet är du alltså enligt huvudregeln reparationsansvarig för skador även om du inte gjort något fel.

Detta bostadsrättstillägg tecknas normalt som komplettering till den vanliga hemförsäkringen, men Brf Kanan 3 har valt att istället teckna en gemensam tilläggsförsäkring för samtliga lägenheter hos Trygg Hansa via försäkrings-mäklaren Bolander & Co. (Kontrollera din hemförsäkring så du inte betalar dubbelt).

Vad betyder då detta tillägg i praktiken?

Dels ges ett skydd för den egendom som du eller någon tidigare lägenhetsinnehavare tillfört lägenheten och som skulle blivit fast egendom om istället föreningen hade gjort installationen. Exempelvis, den du köpte lägenheten av har lagt in parkett över befintlig linoleummatta och installerat en diskmaskin. Denna egendom är inte försäkrad via föreningen och ingår inte heller i en hemförsäkring utan bostadsrättstillägg eftersom en sådan enbart avser lösa ting.

Dels syftar tillägget också till att skydda egendom, t.ex. ytskikt i ett badrum, som visserligen tillhör föreningen, men där du genom stadgarnas bestämmelser övertagit underhålls- och reparationsansvaret. Här fungerar inte en vanlig "tilläggslös" hemförsäkring, eftersom den ju normalt enbart avser din egen egendom.

Observera att denna försäkring alltså inte ersätter behovet av en egen hemförsäkring! Den behövs fortfarande bl.a. för att du skall vara skyddad vid skador på ditt lösöre mm.

7. Bredband och Kabel-TV

Kabel-TV

Våra hus är anslutna till kabel-TV genom COMHEM, ingår ej i avgiften, kontakta COMHEM för abonnemang. Ett analogt utbud ingår i avgiften.

Fiberbaserat bredband

Genom att vi har anslutit oss till Sundbybergs stadsnät (fibernät) har vi genom vår tjänsteleverantör möjlighet till en riktigt snabb anslutning (upp till 100 Mbit/s).

Kostnaden är för närvarande 150 kr/månad och är ett obligatoriskt tillägg på avgiften
Detta ingår:

- 100 Mbit/s överföringshastighet
- 1 fast IP-nummer, med möjlighet till egen server
- Felanmälan och teknisk support (se www.ownit.se)
- 10 st e-postkonton á 100 MB
- 100 MB utrymme för hemsida

Avgiften för bashastigheten 100Mbit/s kommer att läggas till på din vanliga räkning från Riksbyggen

För att ansluta dig kontakta own-it. Glöm ej att säga upp abonnemanget vid flytt.

8. Att tänka på vid ombyggnation och renovering

Föreningens styrelse skall ovillkorligen informeras om alla större reparationer/ ombyggnationer du planerar i din lägenhet. Informera gärna i ett tidigt skede, både för att få tips och råd, men framför allt för att inte riskera onödiga planer och investeringar. Särskilt viktigt är detta för allt som rör VVS. För att styrelsen ska kunna ta ställning till ev borttagande av vägg krävs ett intyg från konstruktör att väggen ej är bärande. Vid ombyggnation får medlemmen skriva under ett ansvarsdokument som förbinder medlemmen att ansvara för ev skador som uppkommer under byggnationen eller i framtiden.

9. Andrahandsupplåtelse

För en liten bostadsrättsförening som vår är andrahandsuthyrning inte speciellt lyckat. För att våra hus och finanser skall skötas på ett för medlemmarna tillfredsställande sätt *måste* vi ha en väl fungerande och intresserad styrelse och engagerade medlemmar. Detta är inte möjligt om många av bostadsrätterna är upplåtna i andra hand.

Följande gäller för Brf Kanan 3:

- Vid styrkta studier eller arbete på annan ort tillåts andrahandsupplåtelse för ett år i taget. Styrelsen i Brf Kanan 3 skall ha uppgift om bostadsrättsinnehavarens aktuella adress under uthyrningstiden.
- Vid andra skäl som anses giltiga, t ex provsambo, resa, dåliga tider att sälja etc, tillåts andrahandsuthyrning i sex månader. Styrelsen i Brf Kanan 3 skall ha uppgift om innehavarens aktuella adress under uthyrningstiden.
- Andrahandsupplåtelsen skall vara skriftligen godkänd av styrelsen *innan* uthyrningen påbörjas.
- Se vidare i föreningens stadgar § 32.

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kanan 3

(finns också på hemsidan: www.brfkanan3.se)

Blankett för namnskylt till ytterdörr

Namn 1:
Namn 2:
Adress:
Telefonnummer:
Email:
Lägenhetsnummer:

Lägg blanketten i styrelsens brevlåda på Duvgränd 4.