

Trivselregler & praktiska råd

(A till Ö)

Juni 2025

Allmän information om Brf Soltornet

Föreningen äger fastigheten Silon 1 på friköpt mark på adressen Ångbåtsgatan 2, Norrtälje. Marken runt fastigheten ägs av kommunen. Fastigheten har 87 bostadsrätter i storlekarna 2–7 rum fördelat på 16 våningar. Den sammanlagda boarean är 6 778 kvm. Föreningen har en kommersiell lokal i bottenplan som hyrs ut till restaurang. Föreningens aktuella ekonomiska status framgår av årsredovisningen som kan laddas ner från hemsidan: www.brfsoltornet.se.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver alltid styrelsens tillstånd, oavsett hyrestid. Skäl som kan godkännas är provboende, tjänst eller studier på annan ort och militärtjänstgöring. Ansökningsblankett kan laddas ned från Touch-appen: Bopärm/Bostad. Den kan även beställas av föreningens förvaltare Sweax (se Kontakter). Vid uthyrning ska ett kontrakt skrivas mellan medlem och hyresgäst och en kopia skickas till styrelsen med ansökan. Andrahandsuthyrning kan beviljas för högst 1 år och kan förlängas med ytterligare 1 år. Föreningen tillåter inte korttidsuthyrning via Airbnb eller liknande. Föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning.

Ansvar för bostadsrättsinnehavaren

Medlemmar i Brf Soltornet är skyldiga att följa reglerna, ta ansvar för den egna lägenheten och gemensamma utrymmen. Att bo i en bostadsrätt innebär inte bara rätten till en bostad utan även skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Det gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare utan även övriga familjemedlemmar, liksom gäster, inneboende, andrahandshyresgäster eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Du är ansvarig för din lägenhet även om du inte själv är vållande till eventuell skada.

Som bostadsrättsinnehavare svarar du för och bekostar lägenhetens hela inre underhåll (§ 35–43 i föreningens stadgar). Det betyder kort sagt allt innanför lägenhetens väggar, som:

- kontakter, strömbrytare, elledningar inom lägenheten, byte och underhåll av säkringar
- underhåll av köket, inklusive vitvaror, snickerier, diskbänk, luckor, bänkskivor etc
- tätskikt i bad- och duschrum
- golvvärme i badrum
- brandvarnare
- VA-armatur: blandare, kranar, vattenlås, ventil i toalett och liknande
- kall- och varmvattenledningar i bostaden samt avloppsledningar fram till gemensam stam

- VVS-artiklar: badrumsporslin som toalett, badkar, dusch med mera
- målning och tapetsering
- underhåll av trallen och renhållning på balkongen
- ventiler, ventilationskanaler samt byte av filter till ventilationsaggregatet (FTX), se Ventilation.

Ansvar för styrelsen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av ekonomi och fastighet samt verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordnings- och trivsselfrågor, vilket innebär att styrelsen har ansvar för att det är ordning och reda i fastigheten. Om trivselreglerna eller andra tillämpliga regler inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om den boende ska få bo kvar. Först uppmanar föreningen den som bryter mot reglerna att följa dessa. Om bostadsrättsinnehavaren/andrahandshyresgästen trots uppmaning inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning och förverkande av bostadsrätten (§ 49–52 i föreningens stadgar).

Av- och inflyttning

Fråga föreningens förvaltare Sweax (se Kontakter) vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan överlåtelsen blir giltig och inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Juridisk person kommer inte att accepteras som medlem. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Säljer du din lägenhet som har inglasad balkong måste köparen skriva på ett avtal med föreningen; avtal finns att ladda ned på föreningens hemsida www.brfsoltornet.se under rubriken Dokument. Vid avflyttning/inflyttning påtalas vikten av aktsamhet om våra hissar, dörrar och väggar i gemensamma utrymmen. Om olyckan är framme, så meddela styrelsen omgående: styrelsen@brfsoltornet.se.

Vid överlåtelsen av lägenheten ska säljaren **överlämna nycklar till lägenhet och postfack, blippar till huset och sopsugen samt Touch-kort** till köparen. Om säljaren haft garageplats ska **inpasseringsbrickor till garage och fjärrkontroll till garaget** överlämnas till parkeringsansvarig.

Säljaren kommer att få faktura på förbrukad el och varmvatten i efterskott.

Kontrollera även med Tele2 att eventuella abonnemang är uppsagda och om någon utrustning ska återlämnas.

Viktig information om **hur du korrekt ställer upp ytterdörren och dörren till hissrummet** hittar du under rubriken **Entrédörrar** i trivselreglerna!

När det gäller **TV/Internet** ska du som nyinflyttad kontakta Tele2 kundtjänst för gruppavtal: 0775-17 17 20. I elskåpet finns en medieomvandlare, som hör till lägenheten och ska ha lämnats av tidigare innehavare. Router och TV-box får du låna av Tele2.

Avgift

Föreningen tar ut en avgift för varje lägenhet. Denna avgift fördelas per månad. Avgiften ska täcka föreningens **löpande kostnader för drift och underhåll** samt skapa möjlighet för föreningen att lägga undan pengar i en buffert för framtida utgifter (underhållsfonden).

För lägenheter som har en indirekt skuld till föreningen ska avgiften även täcka föreningens lånekostnader. Från och med 2025 finns nämligen en möjlighet för bostadsrättsinnehavarna att göra ett frivilligt kapitaltillskott motsvarande respektive lägenhets andel av föreningens totala

skuld. De bostadsrättsinnehavare som erlägger ett **frivilligt kapitaltillskott** får därefter ingen indirekt skuld till föreningen och slipper därmed att genom avgiften betala för föreningens låneräntor och amorteringar. Lägenheter för vilka ett frivilligt kapitaltillskott har erlagts får alltså en lägre avgift än lägenheter av motsvarande storlek utan frivilligt kapitaltillskott.

Avgiftsavier kan erhållas digitalt (e-post) genom anmälan till info@sweax.se eller som e-faktura. Avgiften betalas smidigast genom autogiro eller e-faktura. Avierna kan även laddas ned genom att logga in på sweax.realportal.nu.

Utöver årsavgifterna debiterar föreningen även kostnaden för **bredband och TV**, individuell förbrukning av **hushållsel** och **varmvatten** samt, i förekommande fall, hyra av **parkerings- eller garageplats**.

Avlopp

För att undvika stopp i avloppsrören får endast toalettpapper spolas ned i toaletten. Vattenlåsen i diskho, handfat och dusch samt från tvättmaskinen bör du rensa med jämna mellanrum.

Tänk också på:

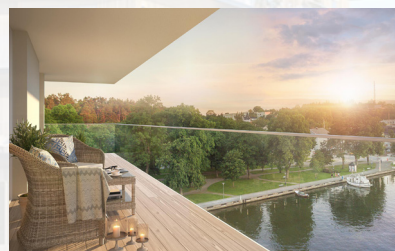
- Skölj inte ned **kaffesump** i vasken. Sumpen kan förena sig med stelnat fett som åkt ner i vasken och göra ont värre. Lagg sumpen i soporna, komposten eller som jordförbättring i trädgården; sallader, liksom rosor, älskar kaffesump.
- **Stekfett**, smörkladd, **olja** och **annat fett** kleggar igen. Både fast och flytande fett stelnar i rören. Tro inte att hett vatten hjälper; förr eller senare svalnar mixen och proppen kan bli hård som sten. Torka ur stekpannan innan du diskar, håll fast fett i en burk så att det får stelna och hålltillbaka matolja i en tom matoljeflaska. Släng sedan i soporna.
- Håll inte **råa ägg** i vasken! Om ägget stannar en bit ner i avloppsröret kan nästa omgång hett pastavatten få ägget att stelna. Håll ägget i papper och lägg det i soporna.
- Häller folk verkligen **stearin** i vasken? Ja, tydligen, enligt föreningens fastighetsförvaltare Sweax. Nej, man ska inte spola ur gamla ljusstakar med hett vatten. Det kan leda till en stearinpropp. Lagg i stället ljusstakarna i en metallbruk, håll på kokande vatten och låt svalna. Stearinet flyter upp och blir en kaka och kan läggas i hushållsavfall.

Balkong

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd göra **fasta installationer** – som inglasningar, markiser och vindskydd – på balkongen eller installera något som skadar fasadens tätskikt. Du som bostadsrättshavare ansvarar för renhållning av balkongen och dess räcken samt underhåll av trätrallen. Trallen är gjord av tryckimpregnerat trä och är i princip beständig.

Andra saker att tänka på:

- För renhållning av **trallen** rekommenderas dammsugning följt av skurning med såpa och vatten.
- Var sparsam med **vatten** så det inte droppar på underliggande balkonger.
- För att undvika trallen spricker kan man efter skurning arbeta in till exempel **linoljesåpa** i trallen så att träet inte torkar ut.
- **Undvik kiselbaserade** impregneringsmedel eftersom de kan etsa glaset i räcket. Se även till att undvika dropp vid rengöring av balkongräcket.
- **Häng inget** på räcket, det är det inte gjort för och det kan skada glaset.



- Har du **blomlådor** på din balkong så måste lådorna vara på insidan av balkongräcket för att minska skaderisken. Se till att krukor inte får så mycket vatten att det rinner över; risken finns att grannen nedanför får **vattendropp**.
- Se till att det du har på balkongen är tillräckligt tungt eller **väl förankrat** så att det inte far över räcket och ned på marken vid kraftig blåst.
- **Snö på balkongen** tar du hand om själv; den får inte skyfflas på marken nedanför.
- **Piskning eller skakning** av mattor och dylikt på balkongen över balkongräcket är inte tillåtet (se även Brandsäkerhet och Grillning).
- Det är du som **lägenhetsinnehavare som är ansvarig** för eventuella skador som orsakas av det som kommer från din balkong.
- **Extra armatur** får sättas upp på balkongvägg, under förutsättning att det är liknande armatur som redan finns på plats, höjden placeras rätt och att lokal elektriker används som känner till fastigheten Soltornet och utomhusinstallation.
- **Blockera inte utrymmet framför FTX-aggregatet**, eftersom åtkomst behövs för filterbyte och ev reparationer.

Balkonginglasning

Föreningen har bygglov för inglasning av balkonger som gäller till 2026-12-22. Föreningen har tecknat avtal om inglasning med Nordiska Inglasningar AB. Medlem kan installera inglasning under förutsättning att den beställs av Nordiska Inglasningar och avtal om ansvar för underhåll tecknas med bostadsrättsföreningen. Kontakta styrelsen@brfsoltornet.se för mer information. Solgardiner eller liknande får inte monteras på inglasningen, då dessa kraftfullt påverkar gestaltningen av fasaden.

Vid överlåtelse av lägenhet där inglasning installerats måste den nya ägaren för att bli godkänd som medlem teckna avtal om ansvar och underhåll av balkonginglasningen med föreningen. Avtalet kan laddas ned från brfsoltornet.se/Dokument.

Barnvagnar och rullatorer

Barnvagnar och rullatorer förvaras i barnvagnsförrådet på entréplan. Restaurangen får nyttja en del av lokalen. I barnvagnsrummet får även de elcyklar placeras som Touch tillhandahåller för oss boende. Däremot får inte medlemmars cyklar stå där (se Cyklar)! Barnvagnar, rullatorer, cyklar och liknande får inte placeras i trapphusen eller hisshallen på våningsplanen.



Bilpool

I Touch ingår medlemskap i bilpool. Bil bokas genom Touch-appen eller direkt via Soltornets concierge (se Kontakt).

Bostadslån

Vill du göra en inteckning i samband med att du tar lån, så kontakta din bank. Avgift för pantnotering finns reglerat i stadgarna. Registrering av pantbrev sköts av vår ekonomiska förvaltare Sweax.

Brandsäkerhet

Trapphallar/hisshallar, trapphus, korridorer och hissar är försedda med automatiskt brandlarm. Trapphuset samt räddningshissens (stora hissen) schakt övertrycksätts vid brandlarm för att förhindra att brandgaser sprids till dessa schakt. Utrymning från lägenheter sker via lägenhetsdörrar till korridor som ansluter till trapphuset; detta utgör utrymningsvägen för bostäderna. Inget brännbart material eller föremål som kan hindra eller försvåra utrymning får ställas i utrymningsvägar. Det innebär förbud mot att placera rullatorer, barnvagnar, cyklar, skoställ, dörmattor, blommor och soppsar i dessa utrymmen. Nödbelysning finns i trapphus samt hisshallar. (Mer utförlig information om brandskyddet finns i Touch-appen Bopärm/Fastighet/Allmänt/Brandskydd Soltornet.) Du får inte heller förvara brandfarliga eller explosiva ämnen i förråd, lägenhet eller på balkongen.

Din lägenhet är försedd med brandvarnare, kontrollera regelbundet att den fungerar. Slutar din brandvarnare fungera köp en ny. Den gamla som installerades från början tillverkas inte längre. Brandvarnare är förbrukningsvaror och bör bytas vart 10:e år (även om du kan byta batteri).



Båtpool

I Touch ingår medlemskap i båtpool. Motorbåten Buster ligger förtöjd vid bryggan närmast Societetsparken innan restaurang Havspiren och bokas via Touch-appen eller via Soltornets concierge (se Kontakt). Du betalar för den tid du bokat.



Concierge

Concierge-tjänsten tillhandahålls av föreningens partner Touch By Index. Soltornets concierge heter Alexander Skiöldsparr Irving (bilden). Du träffar honom oftast på bottenvåningen i Havstornet. Han nås även via mail concierge@touchbyindexresidence.se eller telefon 076-138 65 00. Hos conciergen kan du få hjälp med att ta emot paket, boka en elcykel, båt, Work Lounge eller något annat.



Cyklar

Cyklar får endast placeras i cykelförråden i källaren eller de cykelställ som finns utanför västra entrén och på gaveln norr om Soltornet.

El

Soltornet har gemensamt avtal med Norrtälje Energi vad gäller elhandel och elnät. Som nyinflyttad behöver du inte göra något. Elanvändningen mäts och debiteras individuellt per lägenhet. Föreningen debiterar självkostnadspris för elen. På avgiftsavierna redovisas totalförbrukning och den andel av förbrukningen som hänförs till ventilationen. Elnätet tillhör Norrtälje Energi.



Elcyklar

Elcyklar ingår i medlemskapet i Touch. Dessa bokas kostnadsfritt via Touch-appen eller via conciergen (se Kontakt).

Energiförbrukning

Det kan vara värt att fundera över energiförbrukningen i våra lägenheter. De stora förbrukarna i lägenheterna som vi kan påverka är:

- **Ventilationen** vintertid. När temperaturen utomhus understiger några plusgrader förvärms ventilationsluften. Ställ in tilluftstemperaturen på 17–19 grader. Högre temperatur höjer inte temperaturen i lägenheten utan drar bara mer el. Sommartid drar ventilationen ca 1 kWh/dygn. Vintertid kan den dra upp till 12 kWh/dygn.
- **Golvvärm**en i badrummen drar 6–8 kWh/dygn när den är igång. Besparingen genom att bara ha golvvärm på under del av dygnet är relativt måttlig.
- **Handdukstorken** är på 800 W och drar således 0,8 kWh/timme när den är igång på full effekt. Är den på hela tiden så blir det upp till 20 kWh/dygn. Använd den således bara när den behövs.
- **Tvättmaskinen** drar 1–2 kWh/tvätt och cirka 60 liter vatten. Tvätta gärna på lägre temperatur om möjligt.
- **Torktumlaren** drar 2–10 kWh/körning.
- **Diskmaskinen** drar cirka 1 kWh/körning och cirka 16 liter vatten. Det är mer resurseffektivt att diska i maskin än att göra det för hand.
- **Belysning**. Se till att genomgående ha LED-lampor för att hålla ned förbrukningen.
- **Julbelysning** drar cirka 4 W per 100 små lampor. Att lysa upp en balkong drar således mindre än 1 kWh/dygn.
- **Elektriska apparater** som datorer och TV kan dra en hel del när de är igång. Kolla specifikationen på era apparater.
- **Duschen** konsumerar 10–12 liter vatten per minut varav cirka 2/3 är varmvatten (beror naturligtvis på hur varmt man duschar).

Entrédörrar

För att inte obehöriga ska ta sig in i fastigheten är det viktigt för alla boende att inte släppa in främmande personer och se till att dörrarna stängs ordentligt, särskilt om främmande personer befinner sig i närheten.

För att undvika skador på våra entrédörrar så får man inte ställa upp dörrarna med stenar, kilar eller liknande. Om man vill att dörren ska stå öppen så är det säkraste sättet att **dra ur elkontakten uppe till höger om dörren**. Glöm inte att sätta i kontakten igen när du är klar med att lasta in varor, cykel, flyttkartonger etc!

Entrédörrarna är försedda med rörelsedetektorer som hindrar att dörren slår igen om man står i vägen. Använd inte våld för att öppna eller stänga dörren, då det kan skada dörröppnaren eller dörren.

Felanmälan

Fel i lägenheten är det upp till innehavaren att åtgärda (se Ansvar för bostadsrättsinnehavaren). Tjänsten kan köpas in av vår fastighetsförvaltare Sweax via felanmälan till www.sweax.se/felanmalan (gäller allt i bostaden utom vitvaror samt TV och internet, se TV och Internet). Kom ihåg att ange telefonnummer så de kan kontakta dig. Vitvaror anmäles till Siemens (se Bopärm/

Förening/Garantier & försäkringar/Garanti Vitvaror i Touch-appen).

Om huvudsäkringen i en lägenhet löst ut kan styrelsens ledamöter bistå medlemmar med att återställa den om de de råkar befinna sig i fastigheten. Annars ska det anmälas till Sweax, eller utanför normal arbetstid till Sweax fastighetsjour.

Anmälan om skador på fastighet och gemensamma utrymmen görs till fastighet@brfsoltornet.se. Vid akut skada inom lägenhet eller på fastigheten utanför kontorstid (förutom hissen, se Hissen), kontakta Sweax fastighetsjour: 08-564 216 82. Utryckning och åtgärdande av fel på sådant som bostadsrättshavaren ansvarar för debiteras denne såvida inte garanti gäller. Notera att åtgärdande av fel utanför ordinarie arbetstid är kostsamt.

Föreningsstämma

Varje år håller föreningen föreningsstämma. Denna ska äga rum före juni månads utgång. Kallelse anslås och skickas separat och ska vara hos bostadsrättshavaren senast 2 veckor innan stämman. På stämman lägger styrelsen fram årsredovisning och revisionsberättelse.

Dessutom ska ny styrelse och revisorer väljas. Som medlem kan du lämna motioner att behandlas på stämman. Styrelsen informerar i god tid om sista datum för motioner. Stämmas dagordning (se stadgarna §15) följer strikta regler, men efter stämman brukar diskussionsmöte ordnas där medlemmar har möjlighet att ta upp olika frågor.



Förråd

Till din lägenhet hör ett förråd. Förvaring av ägodelar i gemensamma utrymmen är inte tillåtet. Saker som lämnas i gemensamma utrymmen kommer att kastas. (Se även Brandsäkerhet.) Brandfarliga eller explosiva ämnen får inte förvaras i förråden.

Försäkring: Bostadsrättstillägg

Brf Soltornet har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna, vilket innebär att du inte behöver ha detta tillägg i din hemförsäkring. Kollektiva försäkringar kan ha begränsningar, så kontrollera med ditt försäkringsbolag så att försäkringarna täcker det du själv känner att du har behov av. Villkoren för föreningens försäkring hittar du i Touch-appen under Bopärmen/Förening/Garantier och Försäkringar.

Försäkring: Fastighetsförsäkring

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Trygg-Hansa, där fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Försäkringen täcker bland annat brand, maskin- och vattenskada.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning har lagts ut på externa förvaltningsföretag. I dag sköts båda förvaltningarna av Sweax AB, som innan föreningen tog över fastigheten skötte förvaltning för byggherren Index Residence AB. Till Sweax vänder du dig till när du har frågor om avgifter eller önskar utdrag ur lägenhetsförteckningen: 018-65 12 80 (vxl), info@sweax.se.

Avier och information om lägenheten kan också erhållas genom att logga in med BankID på sweax.realportal.nu.

Garanti

Garantitiden är 5 år för entreprenaden räknat från den 1 september 2019. Garantin omfattar inte bristande underhåll, felaktig skötsel eller förslitning.

När garantitiden är över och eventuella garantifel åtgärdats har entreprenören inte längre ansvar för utförandet, med undantag för väsentliga fel på grund av entreprenörens vårdslöshet. Efter garantitidens utgång är det upp till föreningen att visa att det är en brist entreprenören kan hållas ansvarar för. Den så kallade ansvarstiden är 10 år.

Gemensamma utrymmen

Hjälp till att hålla vårt trapphus, förråd och parkering rent från skräp och släng inte fimpar, snus och skräp på marken eller kringliggande planteringar. Ställ inga sopor i trapphus då detta snabbt sprider en odör genom hela trapphuset samt utgör en brandrisk.

Golvvärme

Golvvärme finns installerat i badrummen. När golvvärmens är påslagen drar den 6–8 kWh per badrum och dygn beroende på inställning.

Grillning

Av miljö- och säkerhetsskäl är det enbart tillåtet att använda elgrill på balkongerna.

Hemsida

Föreningens domän: www.brfsoltornet.se. Där hittar du bland annat fakta om fastigheten, föreningen och bostaden. Där finns också dokument för nedladdning, som stadgar, trivselregler, aktuell årsredovisning, ritningar samt rums- och byggbeskrivningar.

Hissarna

Hissarnas dörrar är känsliga för grus med mera, så skrapa av skorna innan du går in i hissen. Felanmälning av hiss görs till styrelsen: fastighet@brfsoltornet.se. Vid akuta fel (någon har fastnat i hissen) tryck i första hand på nödknappen eller gör anmälan direkt till serviceföretaget Kone på det nummer som anges i hissen: 077-150 00 00. Felanmälan gällande hissen görs *inte* till vår förvaltare Sweax. Den stora hissen fungerar även som räddningshiss och kan användas av Räddningstjänsten vid brand.

Hjärtstartare

För att stärka medlemmarnas trygghet har styrelsen inskaffat en hjärtstartare, som är placerad till höger om hissarna i bottenvåningen.



Hänsyn

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trapphus, hiss och garage. Reglerna gäller dygnet

runt men är extra angelägna att följa vardagar kl 22–07. Om du ska ha fest är det alltid bra att i förväg meddela grannarna. Ju senare på kvällen, desto lägre ljudnivå är en bra regel.

Internet

Internet via fiber finns, liksom TV, genom avtal med Tele2. Föreningen har träffat ett gruppavtal avseende bredband (500/500 Mbit/s) och 22 TV-kanaler. För detta debiterar föreningen 175 kr/månad och lägenhet. Högre hastighet eller fler TV-kanaler kan beställas individuellt av Tele2. För att ta del av tjänsterna ring Tele2 kundtjänst för gruppavtal: 0775-17 17 20.

Kontakter

- Brf Soltornet: styrelsen@brfsoltornet.se
- Brf Soltornet, Lars Abelin, ordförande: 070-391 46 50
- Alexander Skiöldsparr Irving, concierge, Touch:
concierge@touchbyindexresidence.se, 076-138 65 00,
- Sweax, felanmälan: 0176-27 92 20, info@sweax.se
- Sweax, kundservice, avgiftsavier, av- och inflyttning med mera:
018-65 12 80 (vxl), info@sweax.se



Mailadresser

Se hela tiden till att styrelsen har din aktuella mailadress. Den används för mailutskick.

Manualer

Det finns en hel del tekniska apparater i våra lägenheter, som handdukstork och klimatreglerare – som kan vara lite svåra att förstå sig på. Om du klickar in på Touch-appen under Bopärm, så finns manualer att läsa eller ladda ned.

Medlemsbrev

Styrelsen sänder ut medlemsbrev i gruppmail efter varje styrelsemöte. Dessutom sänds gruppmail ut vid andra tillfällen när det är angeläget att nå ut med viktig information.

Nycklar och inpasseringsbrickor

Föreningen har ett elektroniskt passersystem. Nyckelbrickan låser upp porten när den hålls nära porttelefonen/kortläsaren. Därefter trycker man på den stora, avlånga dörröppnaren. Vid förlust av inpasseringsbricka eller nycklar ska detta omedelbart anmälas till styrelsen. Brickor och nycklar är värdesaker och ska följa med bostaden. För varje bostad finns det 3 stycken brickor respektive nycklar (dessa delades ut i samband med inflyttning). När styrelsen får information om borttappad inpasseringsbricka kommer brickan att avprogrammeras. Detta för att skydda oss från ovälkomna besök i trapphus och garage. En ny inpasseringsbricka kan köpas via conciergen.

Vill du beställa extranycklar, kontakta styrelsen: nycklar@brfsoltornet.se. Föreningen har tillsett att postpersonal, städpersonal, fastighetsskötare och hissjour har tillgång till fastigheten. Det finns ingen huvudnyckel så föreningen kan inte bistå vid borttappad eller glömd nyckel. Kontakta i så fall Norrtälje Låsservice och styrelsen för att beställa ny nyckel eller hjälp med att

öppna dörren. Extra nyckelbricka kan köpas via conciergen.

Föreningen kan behöva tillträde till lägenheten för service eller besiktningar. Om du inte kan vara hemma vid avtalad service ska låset ställas i serviceläge. Då tar du ur nyckeln i serviceläge "klockan 10". Serviceläget ger fastighetsskötare möjlighet att öppna låset med fastighetens servicenyckel. I normalläget "klockan 12" öppnar endast lägenhetsnyckeln.

Ohyra

Förekomst av skadedjur, som enligt hyreslagen betraktas som ohyra (till exempel vägglöss, pälsängar, getingar och mott), samt råttor och möss ska utan dröjsmål anmälas till föreningens styrelse. Föreningen har försäkring som täcker kostnader för invändig sanering.

Mal sprids lätt i öppna stora utrymmen som till exempel gemensamma förråd. Se till att textilier och liknande är fria från mal innan ni stoppar det i förrådet. Förvara sedan textilier – framförallt ylle, päls och dun – i slutna plastpåsar eller boxar i förrådet för att skydda sakerna och för att hindra spridning. Föremål i trä, plast, metall och liknande kräver ingen särskild hantering.

Parabol och antenn

Det är inte tillåtet att montera parabol eller antenn på fastighetens tak, skorsten, fasad, balkong eller fönster.

Parkering

Soltornet arrenderar garageplatser av Arwidsro i grannfastigheten kvarteret Brädgården. Garaget är avsett endast för parkering av personbilar. Det är inte tillåtet att använda garageplatsen som ett extra förrådsutrymme eller till att tvätta bilen. Visa hänsyn mot dina grannar och parkera bilen inom den markerade rutan så att den inte är i vägen.

Föreningen har totalt 65 parkeringsplatser, varav 2 utomhus framför entrén. 15 av parkeringsplatserna i garaget är utrustade med laddstolpar för elbilar. Hyrd parkeringsplats är inte knuten till lägenheten och kan inte överlåtas vid lägenhetsförsäljning. Vid i- och urlastning får tillfällig parkering ske på andra platser. Föreningen har tre köer, som sköts och hanteras av styrelsen:

- Garageplats
- Garageplats med elladdare
- Parkeringsplats utomhus (finns bara 2)

För att anmäla sig till någon av köerna: parkerings@brfsoltornet.se. För parkering på gatu- och allmänna markerade platser gäller kommunens regler.

Porttelefon

Besökande kontaktar dig via porttelefonen vid entrén. Conciergen lägger in det telefonnummer du önskar efter ditt önskemål. När du svarat kan entrédörren låsas upp genom att trycka på #.

Postfacken

Lägg inte oönskad post ovanpå postfacken; ingen har i uppgift att ta hand om denna.

Påverka ditt boende!

Att bo i en bostadsrätt innebär att du har stora möjligheter att påverka ditt boende. Du och övriga medlemmar väljer på föreningsstämman den styrelse ni vill ha. Du kan också skriva en motion. Om du vill vara aktiv i styrelsen, kontakta valberedningen (se Valberedningen). Maila styrelsen om du vill driva en fråga, eller starta en grupp för medlemmar med gemensamt intresse. Anmäl fel och brister!

Renoveringar i lägenhet

Styrelsens tillstånd krävs för ingrepp i bärande konstruktion, ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten samt annan förändring av lägenheten. Bostadsrättshavarens rätt till förändring av den egna lägenheten regleras i föreningens stadgar samt 7 kap 7 § i Bostadsrättslagen (BRL). Om förändring genomförs utan styrelsens tillstånd kan bostadsrätten förverkas.



Reparationer i lägenhet

Vid eventuella reparationer i din bostad, vänligen ta hänsyn till dina grannar. Det innebär bland annat att en ombyggnation i lägenheten får pågå måndag–fredag kl 7–20, lördagar–söndagar kl 9–18. Mindre jobb som du själv utför i lägenheten och som innebär att du inte hamrar, sågar eller borrar i vägg, tak eller golv får pågå alla dagar kl 7–22.

Avstängningskranar för vatten, ballofixer, är placerade alldeles utanför lägenheten ovanför taket i hisshallen. Vid avstängning, se till att du inte stänger av vattnet för grannen.

Reparationsfond

Enligt lag ska en del av årsavgiften samlas i en yttre reparationsfond. Här samlar föreningen pengar för framtida underhåll av fastigheten. Det finns ingen inre reparationsfond.

Restauranger

Inom cirka 100 meter från Soltornet finns fem restauranger: Gyllene Räven, S/S Norrtälje, Åtellet, Bistro Magasinet samt Soltornets hyresgäst Wine & Dine. På Wine & Dine, liksom några andra restauranger i Norrtälje, har boende i Soltornet rabatt på mat genom uppvisande av Touch-kortet.

Se hemsidan (brfsoltornet.se) under Bostaden för mer information.



Rökning

Röker du så tänk på att din rök lätt sugas in till grannarnas lägenheter. Rökning är självklart förbjudet i alla gemensamma utrymmen och tänk på att inte stå direkt utanför porten för att röka då lukten lätt sprider sig in i trapphuset. Det är absolut förbjudet att slänga fimpar eller aska från balkongerna.

Sopor

Sopsug för matavfall respektive hushållsavfall (restavfall) finns till höger om östra entrén (den mot Havstornet). Sopinkastet låses upp med den särskilda RFID-bricka som varje lägenhet erhållit från föreningen. Till varje lägenhet hör 3 brickor. Information om sopsugen, inklusive bruksanvisning, finns i Bopärmen (Touch-appen) under Fastighet/Allmänt. Övriga sopor – som papper, kartonger, tidningar, glas, plast och metall – källsorteras och lämnas på någon av de återvinningscentraler (ÅVC) eller återvinningsstationer (ÅVS) som kommunen (Norrtälje Vatten och Avlopp) tillhandahåller. På sikt kommer även en ÅVS att ordnas vid Östra Rögårdsgatan. Info om återvinningsplatser: www.nvaa.se. Felanmälan avseende sopsugen görs till support@logiwaste.se.

Sopkärlen i barnvagnsrummet tillhör restaurangen och de boende får inte lägga avfall där.

Styrelsen 2025–2026

Vid den årliga föreningsstämman väljs en ny styrelse. Styrelsen innehåller fem ordinarie ledamöter och två suppleanter.



Lars Abelin,
ordförande,
styrelsen@brfsoltornet.se



Olle Olsson,
sekreterare,
fastighet@brfsoltornet.se



Leif Wahlgren,
ekonomiansvarig,
ekonomi@brfsoltornet.se



Marie Lindskog,
ledamot,
parkering@brfsoltornet.se



Kerstin Blomberg, ledamot,
nycklar@brfsoltornet.se



Mattias
Utbys,
suppleant



Tony
Wikström,
suppleant

Städning

Städning av hiss, trapphus, våningsplan och entré sker en gång per vecka av anlitad städfirma. Förråd, cykelrum och barnvagnsrum städas mer sällan.

Säkerhet

Självklart är vi försiktiga med nycklar och taggar och släpper inte in någon okänd person i fastigheten. Stäng förråds- och ytterdörrar efter er och se till att de går i lås för att minska risken för inbrott.

Touch by Index Residence

Touch är, enligt egen uppgift, ett livsstilskoncept som är utvecklat av byggherren Index Residence och ingår i företagets bostadsprojekt. För boende i Soltornet ingår medlemskap i Touch. I Touch' tjänster ingår concierge, bilpool, båtpool, cykelpool och Work Lounge. Touch har kontor i bottenvåningen på Havstornet. Genom att visa upp medlemskortet Touch får du rabatt på mat på Wine & Dine och några andra restauranger i Norrtälje. Se hemsidan (brfsoltornet.se) för mer information.

Touch-appen

Du får inloggningsuppgifter till appen genom att kontakta vår concierge (se Kontakt). Under mappen Bopärm kan du klicka dig vidare till undermapparna Förening, Fastighet och Bostad. Under Förening hittar du bland annat stadgar och garantier. Under Fastighet kan du bland annat läsa om hur dörrstängarna och porttelefonen fungerar. Under Bostad finner du information om all utrustning i ditt hem och hur de ska hanteras. I Touch-appen kan du även erbjudas tjänster, kontakta conciergen och under Flöde läsa dina grannars inlägg samt få information om veckomenyer och erbjudanden från Soltornets restaurang.

Bokning av Work Lounge, bil, båt och elcyklar görs via Touch-appen.

TV

Föreningen har gruppavtal med Tele2, som levererar TV via bredband samt internetanslutning. Detta avtal ger tillgång till bredband och 22 TV-kanaler samt rabatt på vissa andra tjänster från Tele2. För att använda tjänsterna i gruppavtalet behöver du göra en beställning. Föreningen debiterar 175 kr/mån och lägenhet för de gruppavtalade tjänsterna. Kundservice för gruppavtal nås på tele 0775-17 17 20. Kontakta din leverantör vid problem.

Uppvärmning och ventilation

Fastigheten värms med fjärrvärme från Norrtälje Energi. Varje element regleras genom en termostat, som känner av temperaturen i rummet och styr tillflödet av värme till elementet. Systemet är inställt så att temperaturen mitt i rummet ska bli cirka 22 grader med termostaterna på 3. Låt termostaterna stå på 3 även om ni åker bort på vintern. Om ni stänger av värmen vintertid så kommer även närliggande lägenheter att kylas ned eftersom det inte är någon värmeisolering mellan lägenheterna.

Lägenheterna har individuell ventilation och aggregatet är placerat på balkongen. Var och en styr alltså sin egen ventilation. Tilluftstemperaturen regleras med värmeväxlare och extravärme vid behov. Rekommenderad tilluftstemperatur är 3–4 grader C lägre än önskad rumstemperatur, det vill säga 17–18 grader.

Tilluftstemperaturen ställs in på huvudmenyn (högra knappen, ned-pil). **Temperaturen i lägenheten styrs av radiatorerna; det hjälper inte att höja temperaturen på tilluften.** Driftläge väljs med knappen i mitten (bock). I samband med dusch eller tvätt är det lämpligt att välja forcerad ventilation. Forceringstiden kan väljas från huvudmenyn (vänster knapp, upp-pil).

För att hålla ned temperaturen i lägenheten när det är varmt ute kan man bocka för sommar-



drift på huvudmenyn (vänstra knappen, upp-pil). Ventilationen forceras (vilket medför visst buller) när det är kallare ute än inne, vilket sänker temperaturen i lägenheten. Detta sker i huvudsak under natten. När det senare under dagen blir varmare ute än inne så upphör forceringen och den kallare luften i lägenheten används för att kyla inluften. På så sätt kan temperaturen i lägenheten hållas nere om man också har dörrar och fönster stängda så länge det är varmare ute än inne.

Filtren i ventilationsaggregatet bör bytas var sjätte månad. Den enskilde medlemmen ansvarar för byte av filter. Föreningen bistår med och bekostar ett gemensamt inköp av filter samt bistår vid byte av filter för de som inte klarar av att genomföra bytet själva. Det finns en särskild instruktion för byte av filter och rengöring av ventilationsaggregatet i Bopärmen (Bopärmen/Bostad/Allmänt/Ventilation Filterbyte).

Ventilationsaggregatet måste vårdas väl med filterbyte och rengöring. Notera att du som bostadsrättshavare enligt lag inte får installera eller ändra (till exempel inställningar) i anordning för ventilation utan styrelsens tillstånd.

Byte av kolfilter ovanför spisen utförs och bekostas av den enskilde medlemmen. Beskrivning av köksfläkten finns i "Bopärmen/Bostad/Vitvaror/Fläkt Fjäråskupan". Vi har ett InHouse kolfiltersystem med Panel A. Se avsnitten 2.1.1, 2.2, 4.4.1 och 4.4.2. Trådfiltren rengörs genom att köra dem i diskmaskinen. När en blå lampa blinkar trots att fläkten är avslagen ska kolfiltret bytas. Det sker efter cirka 300 timmars användning. Kolfiltret sitter längst upp i skåpet ovanför köksfläkten. Filter kan beställas från www.fjaraskupan.se eller någon annan leverantör.

Vad äger du som medlem?

När man köper en bostadsrätt köper man inte den lägenhet där man planerar att bo. I stället köper man en andel i den ekonomiska föreningen som äger fastigheten. Andelen ger sedan en nyttjanderätt till en viss yta i föreningens fastighet (den aktuella lägenheten).

Valberedningen

Valberedningen tar enligt stadgarna fram förslag på ledamöter och suppleanter till styrelse, förslag på mandatperiod, arvode och valberedning inför kommande verksamhetsår. Vid stämman våren 2025 valdes Berit Lising (lgh 1205), Per Lindman (1504) och Kent Eriksson (1502), till att ingå i valberedningen. Sammankallande är Per Lindman.

Work Lounge

Finns hos Touch i bottenvåningen på Havstornet. Där kan föreningsmedlemmar boka plats, eller rum, via Touch-appen eller via vår concierge (se Kontakt). I dessa lokaler har Soltornet också styrelsemöten och andra möten.

Övrigt

Har du frågor eller funderingar över något som tas upp i dessa regler – eller kanske du saknar något – är du alltid välkommen att kontakta styrelsen: styrelsen@brfsoltornet.se.

*Nedtecknat av styrelsen i Brf Soltornet
Norrtälje juni 2025*