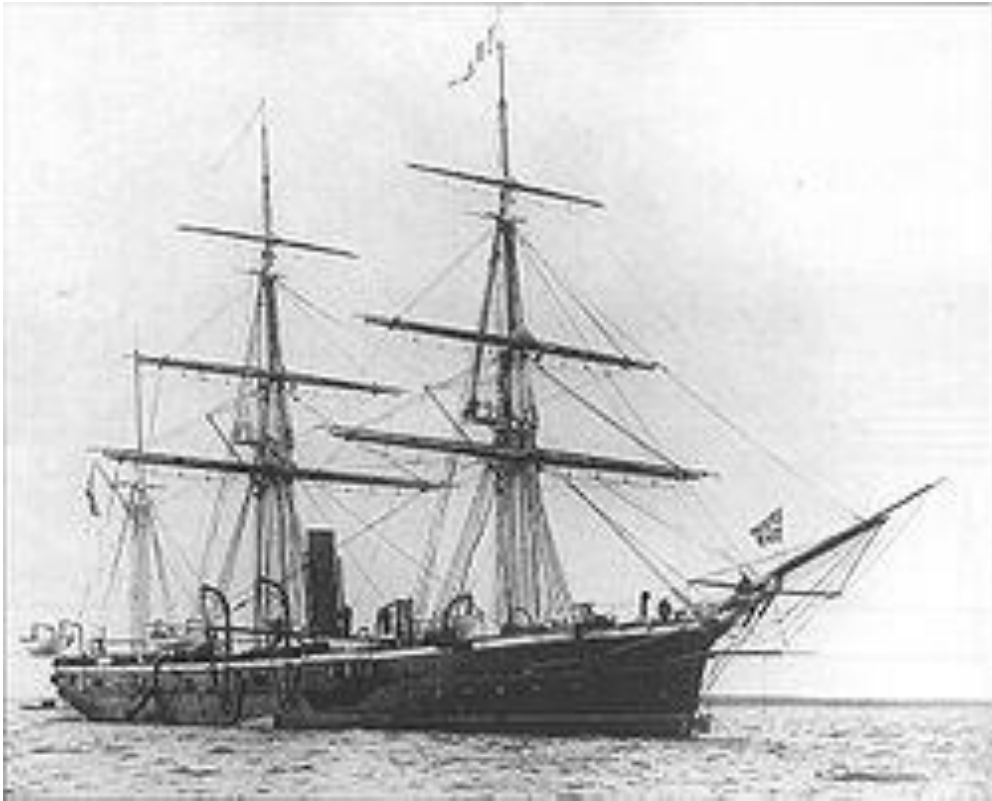


# Välkommen



till

## **BRF ROSLAGSSKUTAN 1**

**Information  
och  
Trivselregler  
från Styrelsen**

2016-11-15 Styrelsen  
2021-08-17 Reviderade

## Välkommen !

Vi vill med detta informationsmaterial hälsa Dig/Er välkommen/välkomna till BRF Roslagsskutan 1 och Bodalsvägen 20.

Föreningen bildades 2006 och fastigheten förvärvades i mars 2012. Under de år som gått har flera betydande och omfattande renoveringar gjorts. Stambyte har genomförts liksom totalrenovering av samtliga badrum under tiden oktober 2012 till juni 2013. Samtidigt byttes all el och det har också genomförts energisparåtgärder vad gäller värme och ventilation. Under november – december 2014 renoverades tvättstugan och fick en ny maskinpark samt ett databaserat bokningssystem. Nya hissar installerades under 2015. Fönster- och balkongbyte har utförts under 2016 - 2017. Ny fasad på fastighetens framsidas entréplan, en pergola har anordnats på vår tomt, samt en ny inglasad takterrass invigdes för medlemmarna 2019.

Styrelsen har tagit fram några enkla råd och anvisningar i syfte att främja trivsel och grannsämja och skall beaktas av alla boende i fastigheten. Vi har ett delat ekonomiskt ansvar, ansvar för underhåll och reparationer och ett gemensamt intresse av att hålla våra utgifter nere.

BRF Roslagsskutan 1:s styrelse består i dag av sex ordinarie ledamöter och två ersättare. Namn och funktion framgår på anslagstavlan i porten. Du når styrelsen bäst via e-post: [styrelsen@roslagsskutan1.com](mailto:styrelsen@roslagsskutan1.com)

Du kan också lämna meddelande i föreningens svarta brevlåda i entrén. På detta vis når hela styrelsen och du kan få snabba svar på din fråga.

Vi i styrelsen är mycket tacksamma om du vill dela med dig av tips och idéer på hur vi kan förbättra trivseln i föreningen. Du kanske vill hjälpa till med något? I dag har vi en trädgårdsgrupp som ansvarar för skötsel av våra utomhusytor och städdagar.

## Andrahandsuthyrning

Du behöver styrelsens tillstånd för att kunna hyra ut i andra hand. Vid ansökan om tillstånd att hyra ut i andra hand användes den blankett som finns på föreningens hemsida.

De skäl som godkänns för andrahandsuthyrning är:

- Dokumenterat arbete på annan ort
- Dokumenterade studier på annan ort
- Vård av anhörig på annan ort
- Sjukdom
- Värnpliktstjänstgöring
- Sambo på prov
- Annat beaktansvärt skäl

Styrelsen har satt en tidsgräns på tolv månader i taget. Kom ihåg att ansöka i god tid, minst 2 månader före planerad uthyrning. Från och med 2021-01-01 kommer en andrahandsupplåtelseavgift att tas ut. Den är 10% av aktuellt prisbasbelopp.

Uthyrning utan tillstånd kan enligt Bostadsrättslagen medföra att du förlorar din bostadsrätt. Det juridiska ansvaret för lägenheten ligger kvar hos bostadsrättshavaren vid en andrahandsuthyrning.

## **Balkongen**

På balkongen skakar vi inte mattor, grillar eller har andra aktiviteter som stör grannarna. Tänk på att också ljud från balkongen kan störa grannarna. Du som röker på balkongen ansvarar för att dina ”fimpar” inte hamnar på grannens balkong eller på marken. Av säkerhetsskäl får inte blomlådor, parabol eller andra föremål hängas på utsidan av balkongen. En del har valt att glasa in balkongen. Inglasningen sker på bostadsrättsavarens eget ansvar och på dennes bekostnad. Inglasning får endast ske av ett fabrikat och utförande nämligen Lumon. Kontakta styrelsen om du vill beställa inglasning.

## **Barnvagnsförråd**

Barnvagnsförråd finns på plan -2, mitt emot hissarna. För att komma in i det behövs en utrymmesnyckel (UR-nyckel – den är märkt HM).

## **Brandsäkerhet/Rökning**

Av brandsäkerhetsskäl är det inte tillåtet att ställa barnvagnar, cyklar och dylikt på våningsplan, i entrén eller i källargångarna. Det är inte heller OK att röka i husets gemensamma utrymmen. Rökning får heller inte ske precis utanför porten. Luftintaget till ventilationen i trapphuset sitter precis ovanför stora fönstret.

För dig som är rökare finns en askkopp i hörnet av gräsmattan utanför porten. Använd gärna den så ser vår entré betydligt renare och snyggare ut. Informera också hantverkare du anlitar om detta. Släng inte fimpar från fönster och balkonger.

## **Cykelförråd**

I källaren finns ett cykelförråd där du kan ställa din cykel om du inte vill att den skall stå utomhus. Du kommer ner till cykelförrådet via trappan på sidan av huset. För att komma in i cykelförrådet behövs en UR-nyckel. Håll din cykel märkt med namn.

## **Föreningsarbete**

Det är viktigt att alla medlemmar håller sig väl informerade om föreningens angelägenheter och gärna deltar i arbetet. Läs därför styrelsens nyhetsbrev som kommer ut via mail/brevlådan med jämna mellanrum, kom på årsstämman och ställ gärna upp för inval i styrelsen eller som medlem i trädgårdsgruppen.

## **Förråd**

Till varje lägenhet hör ett källarförråd. Dessutom finns ett fåtal matkällarförråd att hyra vid behov. Ta i så fall kontakt med styrelsen. För att öppna gallergrindarna in till förråden behöver Du en UR – nyckel.

## **Försäkring**

Den/De som står för lägenheten är alltid ansvariga för vad som händer i och omkring den. Du/Ni måste därför ha en hemförsäkring men inte ett bostadsrättstillägg. Ett sådant ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Försäkringen är tecknad i Nordeuropa Försäkrings AB med försäkringsnummer 50-165799.

En inträffad skada anmäls till Sedgwick Sweden AB.  
Telefon: 08 - 98 33 60. E-post: [info@se.sedgwick.com](mailto:info@se.sedgwick.com)  
Kontaktperson: Torbjörn Mattsson Tel: 072 369 67 95  
e-post: [torbjorn.mattsson@se.sedgwick.com](mailto:torbjorn.mattsson@se.sedgwick.com)

## Förvaltningsbolag

Vår tekniska och ekonomiska förvaltning sköts av Nordstaden och trappstädningen av KEAB Gruppen.

Vid problem eller fel kontakta i första hand styrelsen [styrelsen@roslagsskutan1.com](mailto:styrelsen@roslagsskutan1.com)  
Kan vi inte åtgärda problemet vänder du dig till Nordstaden Stockholm AB med din felanmälan. Telefonnumret är 08 – 32 40 60 och e-post är  
[info@nordstadenstockholm.se](mailto:info@nordstadenstockholm.se)  
[ekonomi@nordstaden.se](mailto:ekonomi@nordstaden.se)

KEAB Gruppen tel. 08-667 79 48 (Anders Jenschke tel. 070 – 453 43 85 och e-post är  
[anders@keabgruppen.se](mailto:anders@keabgruppen.se))

## Inglasade Takterrassen

Invigdes för medlemmarna 2019, kan bokas via datorn i tvättstugegången.

## Gård och Infart

Större delen av vår gård ligger på baksidan av huset. Under 2016 har en stor del av den försatts med ny gräsmatta. Låt oss hjälpas åt att bevara våra utomhusytor i fint skick även buskar och häck.

På framsidan av huset finns möjlighet att ställa fordon för **i och urlastning max 15 min**  
**Ställ ditt fordon så att ytterligare ett kan få plats. Detta gäller även de hantverkare som anlitas i samband med renoveringar.**

**Vi behöver hålla dessa ytor så fria som möjligt för färdtjänstfordon och räddningstjänsten.**

På gaveln av lilla gröna huset finns en uthyrd P- plats. Den får inte blockeras.

## Gästkajuta/gästrum

Vår gästkajuta finns i tvättstugegången på entréplanet. Rummet är avsett för gäster till föreningens medlemmar och hyresgäster för tillfälliga övernattningar. Rummet kan bokas via bokningstavlan i tvättstugegången.

Mer info finns i ett separat informationsmaterial.

## Hissarna

Husets två hissar, en större och en mindre, är nya sedan 2015 och vi vill därför att alla hjälps åt att vara aktsamma när man använder dem. Det är viktigt att man vid renoveringar, transport av tyngre, skrymmande gods skyddar hissen och städar den efter sig. Cyklar får endast transporteras i stora hissen.

## Husdjur

Rastning av hundar och andra husdjur får inte ske på fastighetens mark. Det vill säga gräsmattan bakom huset och ytorna framför och på sidan av huset.

## Medlemsansökan

Ansökan om inträde resp. utträde ur föreningen lämnas till vår ekonomiska förvaltare Nordstaden. Föreningen utgår ifrån att den som köper en bostadsrätt och söker medlemskap också avser att bo i lägenheten. Vid misstanke om att så inte är fallet kan Nordstaden och styrelsen avslå en medlemsansökan. Styrelsen kan också med stöd av stadgarna frånta en bostadsrättshavare medlemskap om lägenheten används till annat ändamål än stadgarna anger.

Om du säljer din bostadsrätt ska köparen godkännas av Styrelsen. Alla handlingar (köpekontrakt och ev. pantsättningsdokument) skickas till

Brf Roslagsskutan 1  
c/o Nordstaden  
Storgatan 45  
171 52 Solna

Styrelsen gör en sammanställning och Nordstaden tar kreditupplysning som underlag för beslut. Informera mäklare, bank och köpare om detta.

## Nyhetsbrev

Efter varje styrelsemöte skickar styrelsen ut ett nyhetsbrev via e-post. För att vara säker på att du får informationen skicka gärna kontaktuppgifter till styrelsen. Har du ingen e-post så lägger vi ett utskrivet informationsbrev i ditt brevinkast.

Du har också möjlighet att kommunicera med styrelsen på den öppna halvtimmen, **före** varje styrelsemöte. Information om när mötena äger rum sätts upp på anslagstavlan.

## Parkering

Föreningen har inga P-platser till uthyrning. Parkeringsplatser utomhus finns att hyra på andra sidan gatan hos HEBA Fastigheter. Även några av grannföreningarna har parkeringsplatser för uthyrning. Garage under jord finns i tre plan tvärsöver gatan. Platser kan hyras av AIMO Park Sweden AB, [kundservice@aimopark.se](mailto:kundservice@aimopark.se)  
Tel 0771-96 90 00

## Pergolan

Vi har en trevlig och mycket uppskattad Pergola på baksidan av huset som är tillgänglig för alla i huset. Vill du boka tid att använda den för enskilt bruk, t.ex. för ett kalas sker det via datorn i tvättstugegången. Stolsdynor finns i en förvaringslåda i pergolan. Låset till lådan öppnas med UR-nyckeln. Naturligtvis städar varje sällskap efter sig och tar med sitt skräp samt lägger tillbaka dynorna i förvaringsboxen och låser den.

## Portkod

Portkoden får du av styrelsen. När koden byts kommer information om detta i brevlådan tillsammans med den nya koden. Det är viktigt att koden inte sprids mer än nödvändigt. Man kan också öppna porten med den ”Blipp”, som du får kvittera av styrelsen. Blippen krävs också för att lägga på kodlåset i hissarna för att kunna komma ner till plan -1 och -2. För att öppna porten efter klockan 21.00 – 06.00 krävs Blipp eller lägenhetsnyckeln.

## Renovering

Anvisningar för renoveringar finns som bilaga till trivselreglerna.

## Stadgar

I föreningens stadgar finns viktig information för dig som är bostadsrättsinnehavare. Här finns de juridiska regler och det som reglerar dina rättigheter och skyldigheter som bostadsrättsinnehavare. Brott mot stadgarna kan medföra att medlemskapet förverkas. Du kan läsa mer om det som reglerar ditt boende i Bostadsrättslagen (1971:479) och lagen om ekonomisk förening (1987:667).

## Sopor och avfall

Hushållssopor läggs i sopkärnen på gården. Soppåsen måste vara väl tillsluten. För att öppna sopkärnen behöver du lägenhetsnyckeln. Matavfall i papperspåsar (absolut ingen plast) Matavfall avsedda för detta läggs i de bruna mindre sopkärnen. Gratis papperspåsar för detta ändamål ligger på hyllan i gången till tvättstugan.

Tidningar, plast, glas, metall och kartong läggs på återvinningsstation t.ex. vid ICA Kvantum eller i Baggeby vid Farkostvägen/Bodalsvägen.

Övrigt avfall såsom batterier, elektriskt avfall, målarfärg, rivningsmaterial och renoveringsrester etc. lämnas på stadens återvinningsstation Stockby.

Närmare uppgifter kan fås på Lidingö stads hemsida [www.lidingo.se](http://www.lidingo.se).

Vid föreningens vår- och höststädning hyr föreningen en container där de boende kan lämna skräp. Dock inte elektronik, farligt gods (t.ex. sprayburkar, målarfärg) och hushållssopor.

## Störande ljud

Vi hoppas att du får trevligt om du ordnar en fest, men tänk på att detta är den vanligaste orsaken till klagomål. Sätt gärna upp en lapp i entrén för att informera dina grannar om dina planer.

I princip råder tystnad i huset mellan kl. 22.00 – 07.00 måndag till fredag och mellan 22.00 – 10.00 lördag till söndag.

Snickeriarbeten och liknande kan ske mellan kl. 8.00–19.00 på vardagar och mellan kl. 10.00 – 16.00 på helger. Vid större och mer omfattande renoveringar/ombyggnader gäller särskilda bestämmelser. Se bilaga.

## Städning

Föreningen betalar för trappstädning en gång i vecka. För vår trevnad, undvik att skräpa ner i våra gemensamma utrymmen. Tvättstugan städar de boende själva efter varje tvättid. Följ noga städanvisningarna!

Visa hänsyn till dina grannar och lämna tvättstugan i rent skick.

## Tvättstugan

Vår tvättstuga ligger på entréplanet. Där finns tre tvättmaskiner plus en maskin för grovtvätt, två torktumlare, två torkskåp och en mangel.

Tvättmaskiner, tumlare och torkskåp delas mellan två parallella tvättpass, 1 och 2, om 3,5 timmar var. Bokning sker via nätet: <http://roslagsskutan1.se> med hjälp av ditt lägenhetsnummer samt en egen kod. Du kan också boka tvättstugan på den Ipad som sitter i korridoren utanför tvättstugan.

Tvättiderna är 07.00 – 10.30, 10.30 – 14.00, 14.00 – 17.30 och 17.30 – 21.00 måndag till fredag. Lördag och söndag börjar första tvättpasset 10.30. Vid kvällspasset gäller att alla maskiner slås av automatiskt av 21.10 för att undvika missbruk.

Bokad tid som inte utnyttjas förfaller efter en halvtimme. För att komma in i tvättstugan behöver du UR-nyckeln.

## **Underhållsansvar**

Underhållsansvaret framgår av 7 kap. 2, 4, 12 §§ i Bostadsrättslagen. Av dessa berörs du, som bostadsrättshavare, främst av 12 §.

Huvudregeln är att du på egen bekostnad skall hålla lägenheten i gott skick. Du ansvarar vidare för att reparationer/renoveringar utförs på ett fackmannamässigt sätt. Alla installationer i lägenheten faller inom bostadsrättshavarens ansvarsområde.

För de som bor i våra hyresrätter gäller skyldighet att hålla lägenheten i gott skick, att anmäla skador till i första hand till styrelsen, om de ej kan avhjälpa skadorna kontakta förvaltaren, samt skyldighet att släppa in hantverkare och besiktningmän.

## **Vattenskada**

Om du råkar ut för en vattenskada ta omedelbart kontakt med fastighetsförvaltaren samt ditt och föreningens försäkringsbolag. Detsamma gäller även om din granne är upphovet till skadan. Glöm heller inte att kontakta grannen, som kan vara ovetande om läckaget.

Vattenledningsskada innebär att ledningen för kallt och/eller varmt tappvatten läcker. Du ansvarar för skadan om den uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse från dig, någon annan i ditt hushåll, en gäst eller någon som utfört arbete för din räkning. Det gäller även om arbetet utförts av en tidigare ägare av bostadsrätten.

## **Övrig information**

På föreningens hemsida ([www.roslagsskutan1.com](http://www.roslagsskutan1.com)) finns mer information och nyheter. Styrelsen har också ett nyhetsbrev som kommer efter varje styrelsemöte.

## **Anvisningar för renovering av lägenhet**

För att undvika osämja mellan grannar har styrelsen tagit fram följande anvisningar vid renovering av lägenhet.

- 1: Skriftlig anmälan skall alltid göras till styrelsen minst 4 veckor före planerad renoveringsstart. Använd blanketten på vår hemsida.

- 2: Arbetet får inte påbörjas förrän styrelsen sagt Ja. Bostadsrätthavaren är skyldig att kontrollera om den/de tänkta förändringarna kräver byggnadstillstånd/bygglov.
- 3: Önskar du att göra ombyggnadsåtgärder, såsom ändring av lägenhetens layout/rumsdisposition och arbeten som kräver behörighet behöver du ett godkännande från styrelsen. För mer information se § 10 i våra stadgar. Ansökningsblankett finner ni på hemsidan under flik Renoveringar.

Om denna process inte följs så kan du som lägenhetsinnehavare bli skyldig att själv bekosta och återställa lägenheten till ursprungligt skick.

- 4: Om du har behov av att göra förändringar inom El och VVS så kräver vi att det utförs fackmannamässigt av auktoriserat företag. Även här så behövs ett godkännande av styrelsen.

Om renoveringen kräver vattenavstängning skall detta alltid aviseras minst 2 arbetsdagar i förväg. Detta genom anslag i hissarna och i porten. Till våra lokalhyresgäster som använder vatten i sin verksamhet nämligen tandläkaren, frisersalongen och fotvården skall information lämnas i respektive brevlåda senast en vecka i förväg.

- 5: Mycket störande arbeten såsom bilning, golvslipning och arbete i bärande konstruktioner får endast utföras på vardagar mellan 08.00 – 18.00. På lördag och söndag samt helgdagar får inga sådana arbeten utföras. Arbeten av detta slag skall aviseras på samma sätt som vattenavstängning, minst 2 arbetsdagar i förväg.

Mindre störande arbeten, såsom lättare borring, möbelsnickerier och liknande får i tillägg till ovanstående tider även utföras på lördag – söndag mellan kl. 10.00 – 16.00. Dock inte på storhelger.

- 6: Vid rivning av kakel i kök och badrum bör Ni förvissa er om att det inte finns asbest i fogar eller sättbruk. Begär alltid en asbestanalys av företaget som utför rivningen.
- 7: Inga s.k. BigBags med rivningsmaterial får placeras på våra gräsmattor, då dessa blir förstörda. De får heller inte placeras på trottoaren, då detta är stadens mark och kräver stadens och polisens tillstånd.
- 8: Hissar, våningsplan och trapphus skall rengöras noga efter varje arbetsdags slut. Rivningsmaterial får under inga omständigheter lämnas kvar på våningsplan, trapphus, hissar eller utanför porten, framför allt inte över helgerna.

Vi tror att vi med dessa enkla anvisningar får ett bra slutresultat för både den enskilde lägenhetsinnehavaren och föreningen som helhet.

Med vänliga hälsningar  
Styrelsen för BRF Roslagsskutan 1