

Välkommen
till bostadsrättsföreningen
ROSLAGSSKUTAN 1



Bodalsvägen 20, 181 37 Lidingö

Välkommen till Bodalsvägen 20 och BRF Roslagsskutan 1

I det här dokumentet hittar du information, råd och anvisningar från A-Ö som gäller alla oss som bor i huset och som lägger grunden för ett trevlig, tryggt och bra boende.

Förutom att vi är nära grannar så har vi ett delat ekonomiskt ansvar, ansvar för underhåll och reparationer och ett gemensamt intresse av att vårt hus hålls i gott skick och att våra utgifter hålls nere.

Det finns en aktiv styrelse som ansvarar för allt löpande som pågår och uppstår i ett hus som vårt med 82 lägenheter och ett antal lokaler.

Dela gärna med dig av tips och idéer på hur vi kan förbättra för oss boende i föreningen. Och om du har en specialkompetens som kan vara till nytta i huset (VVS, el, snickeri, ekonomi, trädgård osv) får du gärna höra av dig till styrelsen.

BRF ROSLAGSSKUTAN 1 - A-Ö

Andrahandsuthyrning.....	Gård och Infart
3	5
Balkonger.....	Gästrum Kajutan.....
4	6
Barnvagnsförråd	Hissarna
4	6
Brandsäkerhet	Hjärtstartare
4	6
Bredband/TV/Telefoni	Husdjur
4	6
Cykelparkering och -förråd	Lån
4	6
Dinbox – bokning av tvättstuga mm	Medlemsansökan
4	7
Fönster.....	Nycklar och lås.....
5	7
Föreningen Roslagsskutan 1	Nyhetsbrev
5	7
Förråd	Parkering
5	7
Försäkring	Pergolan.....
5	7
Förvaltningsbolag	Portkod
5	8

Renovering och ombyggnad	8
Rökning	8
Sopor och avfall	8
Stadgar	8
Styrelsen	8
Städning.....	9
Störande ljud	9
Säkerhet/skyddsrum.....	9
Sälja lägenheten/utträde ur föreningen ...	9
Tvättstugan	9
Värme och ventilation i lägenheterna	10
Underhållsansvar	10
Utsikten – vår inglasade ”takterrass”	10
Vattenskada	10
Övrig information	11

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. En avgift för andrahandsupplåtelse 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.

Balkonger

Många lägenheter har balkonger och även om det är din så kan det som sker där påverka grannarna lite extra. På balkongen skakar vi t ex inte mattor, grillar eller har andra aktiviteter som stör 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. Inglasning av balkongen sker på bostadsrättsavarens eget ansvar och på egen bekostnad. Inglasning får endast ske av fabrikat och utförande från Lumon. Kontakta styrelsen om du vill beställa inglasning.

Barnvagnsförråd

Barnvagnsförråd finns på plan -2, mitt emot hissarna och nås med husnyckeln.

Brandsäkerhet

Varje lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Brandsläckare finns på varje våningsplan. Barnvagnar, cyklar och dylikt förvaras inte på våningsplanen, i entrén eller i källargångarna utan i de finns avsedda rummen i källaren.

Bredband/TV/Telefoni

Mer information på [hemsidan](#)

Det hör en router från Telia till varje lägenhet och vi vill påminna om att routern som tillhör lägenheten **ska lämnas kvar** vid utflyttning.

Cykelparkering och -förråd

På gården finns cykelställ till vänster om entrén och bakom den bruna boden. Det finns också ett cykelförråd i källaren om du inte vill att cykeln ska stå utomhus. Du kommer ner till cykelförrådet via trappan på sidan av huset. För att komma in i cykelförrådet behövs en husnyckel. Håll din cykel märkt med namn.

Dinbox – bokning av tvättstuga mm

Föreningen använder bokningssystemet Dinbox för bokning av tvättstuga, pergolan och gästkajutan. Du kan antingen ladda ner appen Dinbox, logga in på hemsidan Boenderegistret.se eller använda skärmen i gången till tvättstugan för att boka.

Fönster

Våra fönster har en extra hög ljuddämpning vilket efterfrågats eftersom vi bor nära en trafikerad väg. De stora fönsterna öppnas/stängs med ett löst handtag som hör till lägenheten. Fönsterna är försedda med ventiler som reglerar vårt gemensamma ventilationssystem. Dessa ska vara öppna, men om det drar från ventilerna kan man tillfälligt stänga till, men det är viktigt att öppna igen (t ex när ingen är i rummet). Stänger man till ventilen permanent (eller ännu värre, tejpar igen den) kommer det att påverka luftflödet hos grannen, som då får ökad inströmning i sina ventiler och vårt ventilationssystem sätts i obalans.

Föreningen Roslagsskutan 1

Det är viktigt att alla medlemmar håller sig väl informerade om bostadsrättsföreningens angelägenheter och gärna deltar i arbetet. Läs därför **styrelsens nyhetsbrev** som kommer ut via mail/brevlådan med jämna mellanrum (avsändare **Styrelsen BRF Roslagsskutan 1**), kom på årsstämman och ställ gärna upp för inval i styrelsen eller som medlem i trädgårdsgruppen.

Förråd

Till varje lägenhet hör ett källarförråd. För att öppna gallergrindarna in till förråden behöver du en husnyckel. Det finns även ett antal s.k. matkällarförråd att hyra. Ta kontakt med styrelsen vid intresse.

Försäkring

Du/Ni som äger lägenheten måste ha en hemförsäkring. Dock behövs inte ett bostadsrättstillägg eftersom det ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

En inträffad skada anmäls till Gjensidige, telefon: 0771-326327
Försäkringsnummer 50-165799

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
Kan vi inte åtgärda problemet vänder du dig till Nordstaden Stockholm AB med din felanmälan. Telefon: 08-32 40 60, e-post: info@nordstadenstockholm.se eller ekonomi@nordstaden.se

Gård och Infart

Större delen av vår gård ligger på baksidan av huset. Under 2016 gjorde vi i ordning en ny gräsmatta. Låt oss hjälpas åt att bevara våra utomhusytor i fint skick, även buskar och häckar.

På framsidan av huset finns möjlighet att ställa fordon för **i och urlastning max 15 min**. Ställ ditt fordon så att ytterligare en bil 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 som inte får blockeras.

Gästrum Kajutan

Vår gästkajuta finns på entréplanet i gången långts bort till höger. Rummet är avsett tillfälliga övernattningar för gäster till föreningens medlemmar och hyresgäster.

Rummet kan bokas via bokningstavlan i tvättstugegången, där hittar du också mer information om bokning och betalning. Den kan också bokas i appen Dinbox.

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.

Hjärtstartare

Vi har en hjärtstartare i huset som sitter i gången in mot tvättstugan. Den är helt självinstruerande, men titta gärna så du vet var den sitter om den skulle behövas akut.

Husdjur

Husdjur är förstås välkomna i huset, men rastning får inte ske på fastighetens tomt, det vill säga gräsmattan bakom huset och ytorna framför och på sidan av huset.

Ladda batterier (cykel, moped, elskoter)

Produkter med uppladdningsbara litiumjon-batterier behöver hanteras och laddas på ett korrekt och säkert rätt sätt för att minimera risken för brandfara.

- Ladda batterierna där du har översikt och i närheten av en brandvarnare.
- Undvik att ladda i din utrymningsväg (till exempel i hallen).
- Se till att dina produkter är CE-märkta.
- Ladda på ett hårt och platt underlag, fritt från brännbar inredning.
- Använd originalladdare, se till att laddare och sladd är hela.
- Ladda alltid batteriet enligt tillverkarens instruktioner.
- Var uppmärksam på skador, om batteriet tappats eller blir onormalt varmt.
- Förvara batteriet inomhus med en stabil temperatur på mellan 10 och 20 grader.
- Koppla bort batteriet från laddaren när du laddat klart, och dra ut kontakten.
- Ladda direkt i vägguttaget och undvik skarvsladdar och grenuttag.
- Ha alltid fungerande brandvarnare, brandfilt och pulversläckare i din bostad.

Lån

Varje lägenhetsinnehavare ansvarar för sina egna lån. Föreningens lån hanteras av styrelsen där det görs löpande bedömningar i samband med låneomläggningar, amorteringar, räntelösningar osv.

Om du behöver ett lägenhetsutdrag för att utöka/ta nytt lån: kontakta Nordstaden

Medlemsansökan

Ansökan om inträde resp. utträde ur föreningen lämnas till vår ekonomiska förvaltare Nordstaden. Den som köper en bostadsrätt och söker medlemskap ska också avse att bo i lägenheten, annars kan Nordstaden och styrelsen avslå medlemsansökan. Styrelsen kan också med stöd av stadgarna frånta en bostadsrättsinnehavare medlemskap om lägenheten används till annat ändamål än stadgarna anger.

Nycklar och lås

Här är en översikt över vilken typ av nycklar som finns. Har du fler frågor så hör av dig till styrelsen.

- *Husnycklar* (nycklar märkta med HM, HusMor) – dessa ska lämnas av tidigare lägenhetsinnehavare
- *Blipp* – till varje lägenhet hörs 2-3 blippar beroende på lägenhetens storlek. Även dessa ska du få från tidigare lägenhetsinnehavare.
Blippen används för att öppna porten under dagtid. Mellan klockan 21.00 – 06.00 krävs Blipp. Blippen krävs också till kodlåset i hissarna för att kunna komma ner till plan -1 och -2.
- *Egna lägenhetsnycklar* – lämnas av tidigare lägenhetsinnehavare allt att man själv ombesörjer låsbyte

Entrédörren samt källardörren (vid yttertrappan) låses upp med HM-nyckeln eller samtliga gamla original-nycklar till lägenhetsdörrar.

Dörrarna i källaren samt sopbehållare – även här är det HM-nyckeln som gäller.

Nyhetsbrev

Efter varje styrelsemöte skickar styrelsen ut ett nyhetsbrev via e-post från styrelsen@roslagsskutan1.com. För att vara säker på att du får informationen skicka dina kontaktuppgifter till styrelsen. Har du ingen e-post så lägger vi ett utskrivet informationsbrev i ditt brevkast så meddela gärna om det är så du vill ha det.

Parkering

Föreningen har inga P-platser till uthyrning. Parkeringsplatser utomhus och i garage finns att hyra på andra sidan gatan hos HEBA Fastigheter. Även några av grannföreningarna har parkeringsplatser för uthyrning.

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, tex för ett kalas görs det via datorn i tvättstugegången eller i appen DinBox. Stolsdynor finns i en förvaringslåda i pergolan. Låset till lådan öppnas med husnyckeln. Naturligtvis städar varje sällskap efter sig och tar med sitt skräp samt lägger tillbaka dynorna i förvaringsboxen och låser den.

Portkod

Portkoden byts regelbundet och då 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 ”Blippen”. För att öppna porten efter klockan 21.00 – 06.00 krävs Blipp eller nyckel.

Renovering och ombyggnad

Anvisningar för renoveringar finns som separat [information på hemsidan](#).

Rökning

Rökningar är inte tillåten i våra gemensamma utrymmen i huset. Det är inte heller tillåtet att röka utanför porten då det är ett luftintag där som sprider röklukt i huset vid rökning för nära. Informera även era gäster om detta. Använd askkoppen i hörnet av gräsmattan utanför porten. Släng inte ut fimpar från balkonger och fönster.

Sopor och avfall

Hushållssopor läggs i sopkärnen på gården. Soppåsen måste vara väl tillsluten. För att öppna sopkärnen behöver du husnyckeln (märkt HM). Matavfall samlas i papperspåsar och 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.

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

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).

Styrelsen

Styrelsen i BRF Roslagsskutan 1 består av sex ordinarie ledamöter och två ersättare. Namn och funktion framgår på anslagstavlan i porten. Är du intresserad av styrelsearbete eller har en kompetens att dela med dig av, hör av dig! Du når styrelsen via e-post: styrelsen@roslagsskutan1.com

Städning

Föreningen ombesörjer entré- och trappstädning en gång i veckan, men bidra gärna till att hålla rent i våra gemensamma utrymmen. Tvättstugan städar vi själva efter varje tvättid. Följ städanvisningarna och lämna alltid tvättstugan så som du själv vill ha den.

Störande ljud

Det är trevligt med fest, men detta är tyvärr den vanligaste orsaken till klagomål i ett flerbostadshus. Sätt gärna upp en lapp i entrén och hissarna 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](#).

Säkerhet/skyddsrum

Vi vill bo i ett tryggt och säkert hus och är därför noggranna med att inte släppa in obehöriga. Om det är någon du inte känner igen så fråga gärna som en vänlig granne vem det är. Presentera dig själv och be den andra om samma, om inte annat ett bra sätt att lära känna varandra.

Bodalsvägen 20 har ett godkänt skyddsrum på plan -2. Det finns en plan för hur omställning till skyddsrum ska gå till och ett förråd med nödvändig utrustning.

Sälja lägenheten/utträde ur föreningen

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 om inträde för köparen. Informera mäklare, bank och köpare om detta. Alla nycklar, portblippar samt Telia-routnerna ska lämnas till köparen.

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. Bokning sker

- via nätet: [Boenderegistret](#), logga in med adress, namn och lösenord (=Ighnumret) .

- via skärmen i korridoren utanför tvättstugan, eller
- Appen DinBox

Tvättiderna är måndag till fredag: 07.00 – 10.00, 10.00 – 13.00, 13.00 – 16.00 och 16.00 – 19.00, 19.00-21.00 (torkning till 21.30). Lördag och söndag börjar första tvättpasset 10.00.

Vid kvällspasset gäller att alla maskiner slås av automatiskt av 21.10.

Bokad tid som inte utnyttjas förfaller efter en halvtimme. För att komma in i tvättstugan behöver du husnyckeln (märkt HM).

Värme och ventilation i lägenheterna

Värmeelementens reglage ska som regel stå öppna för att det ska bli ett jämt flöde i vårt värmesystem.

Fönsterna är försedda med ventiler som reglerar vårt gemensamma ventilationssystem. Dessa ska vara öppna, men om det drar från ventilerna kan man tillfälligt stänga till, men det är viktigt att öppna igen (t ex när ingen är i rummet). Stänger man till ventilen permanent (eller ännu värre, tejpar igen den) kommer det att påverka luftflödet hos grannen, som då får ökad inströmning i sina ventiler och vårt ventilationssystem sätts i obalans.

Underhållsansvar

Underhållsansvaret för lägenhetsinnehavaren 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 dig som bor i våra hyresrätter gäller skyldighet att hålla lägenheten i gott skick, att anmäla skador i första hand till styrelsen, om de ej kan avhjälpa skadorna kontakta förvaltaren. Hyresgästen är skyldig att släppa in hantverkare och besiktningsmän.

Utsikten - vår inglasade "takterrass"

På 13e våningen ligger ett utrymme som kan användas av medlemmarna. Det öppnas med husnyckeln (märkt HM). OBS! Mind the step när du lämnar rummet.

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) finns mer information och nyheter. Styrelsen har också ett nyhetsbrev som kommer efter varje styrelsemöte.