**Välkommen**

![C:\Users\helmut\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\2NOB50OY\250px-Oprichnik1879-1907[1].jpg]()

**till**

**BRF**

**ROSLAGSSKUTAN 1**

**Information**

**och**

**Trivselregler**

**från Styrelsen**

 2016-11-15 Styrelsen

 2018-08-13 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 slutförts under 2017.

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 tre ersättare. Namn och funktion framgår på anslagstavlan i porten. Du når styrelsen bäst via e-post: styrelsen@roslagsskutan1.com. Du kan också lämna meddelande i föreningens brevlåda i entrén.

På detta vis nås hela styrelsen samtidigt 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.

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. Av säkerhetsskäl får inte blomlådor, paraboler eller andra föremål hängas på utsidan av balkongen.

**Barnvagnsförråd**

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

**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.

**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.

**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 Nordic Loss Adjuisting AB.

Telefon: 08 – 411 11 60. E-post: info@nlaab.com

**Förvaltningsbolag**

Vår tekniska och ekonomiska förvaltning sköts av Nordstaden från och med 2018-01-01 och trappstädningen av L8 Städentreprenad.

Nordstaden Stockholm AB, vänder du dig till med felanmälan när det uppstår något problem. Telefonnumret är 08 – 32 40 60 och e-post är info@nordstadenstockholm.se Kontaktperson är Annelie Wennberg.

För bostadsrättsfrågor, hyresfrågor och avier vänder Du dej till Jessica Westerlund, tel.: 08 – 587 801 54 eller jessica.westwrlund@nordstaden.se.

För ekonomi, redovisning och fakturafrågor vänder Du dej till Elisabeth von Wachenfeldt tel. 08 – 587 801 53 eller elisabeth.w@nordstaden.se.

L8 Städentreprenad, tel. 070 – 521 84 05 och e-post är L8stad@gmail.com

**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.

På framsidan av huset finns möjlighet att ställa fordon för **i och urlastning max 15 min. 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.

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.

**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 Nordstaden. Alla handlingar (köpekontrakt och ev. pansättningsdokument) skickas till

Brf Roslagsskutan 1

c/o Nordstaden

Storgatan 45

171 52 Solna

Styrelsen gör en sammanställning och 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. Nyhetsbrevet anslås också på anslagstavlan i porten.

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

**Parkering**

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

**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.

**Renovering**

Anvisningar för renoveringar finns som bilaga till trivselreglerna.

**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 parallellatvättpass,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 tvättpasser 10.30.

Vid kvällspasset gäller att alla maskiner slås av automatiskts 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.

**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 bostadsrättshavare. 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 sopkärlen på gården. Soppåsen måste vara väl tillsluten. För att öppna sopkärlen behöver du UR-nyckeln.

Tidningar kan du lägga i tidningscontainer tillsammans med plast, glas, metall och kartong på återvinningsstationen vid ICA Kvantum.

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

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

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

**Underhållsansvar**

Underhållsansvaret framgår av 7 kap. 2, 4, 12 §§ i Bostadsrättslagen. Av dess 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 hyresrätter** gäller skyldighet att hålla lägenheten i gott skick, att anmäla skador till förvaltaren och skyldighet att släppa in hantverkare och besiktningsmän.

**Vattenskada**

Om du råkar ut för en vattenskada ta omedelbart kontakt med fastighetsförvaltaren och ditt 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.

 **Bilaga**

**Anvisningar för renovering av lägenhet**

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

 1: Bostadsrättshavaren är skyldig att kontrollerar om den/de tänkta förändringarna kräver byggnadstillstånd/bygglov.

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

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 aktoriserat 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 samt genom information i brevlådan till våra lokalhyresgäster som använder vatten i sin verksamhet nämligen tandläkaren, frisersalongen, fotvården och skönhetssalongen.

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 borrning, 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 asbets i fogar eller sättbruk. Begär alltid en asbetsanalys 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.

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