

Boendepärm

Brf Skogsvåningarna

LÄGENHET 1



Varmt välkomna till Er nya bostad!	1	
1. Att bo i bostadsrätt	1	flik 1
1.1 Vad menas med en bostadsrätt?		
1.2 Medlemskap i föreningen		
1.3 Vem äger bostadsrättsföreningen?		
1.4 Man betalar ingen hyra	2	
1.5 Vad betalar man för?		
1.6 Styrelsen förvaltar föreningen		
1.7 Medlemmarna bestämmer gemensamt via föreningsstämman	4	
1.8 Vem ansvarar för vad?		
<i>Bilaga: Bostadsrättshavarens respektive bostadsrättsföreningens ansvar för reparationer och underhåll</i>		
1.9 Köpa nyproducerad bostadsrätt	6	
1.10 Förhandsavtal		
1.11 Upplåtelseavtal – första gången bostadsrätten säljs		
1.12 Överlåtelseavtal – varje gång bostadsrätten säljs vidare efter upplåtelsen	7	
1.13 Hyra ut bostaden		
1.14 Ytterligare information		
<i>Bilaga: Att bo i bostadsrätt</i>		
2. Bostadsrättsföreningen	1	flik 2
2.1 Syfte		
2.2 Stadgar		
<i>Bilaga: Stadgar Brf Skogsvåningarna</i>		
2.3 Styrelse		
2.4 Fastighetsuppgifter	2	
2.5 Försäkringar	3	
2.6 Ekonomi		
<i>Bilaga: Ekonomiska planen</i>		
2.7 Årsredovisning		
<i>Bilaga: Årsredovisning 2014-07-01 – 2015-06-30</i>		
2.8 Protokoll från årsstämmor	4	
2.9 Information från styrelsen		
2.10 Föreningens hemsida		
2.11 Kontakt med styrelsen		
3. Bra att veta om Ert nya boende	1	flik 3
3.1 Aptus		
3.2 Autogiro		
3.3 Avfallshantering		
<i>Bilaga: Avfall och återvinning i Täby kommun</i>		
3.4 Balkong		
3.5 Besiktningar av bostaden	2	
3.6 Bostadsrättstillägg i hemförsäkringen		
3.7 Brandvarnare		
3.8 Carport		

3.9 Drift- och skötselinstruktioner	3
3.10 Ekonomisk förvaltare	
3.11 Elinstallationer	4
3.12 Elleverantör och nätägare	
3.13 Energibesparing	5
<i>Bilaga: Smarta energi- och klimattips!</i>	
3.14 Entréer	
3.15 Försäkringar	
3.16 Fastighetsskötare	
3.17 Fönster & fönsterdörrar	
<i>Bilaga: Elitfönster</i>	
3.18 Garantier m.m.	6
3.19 Gemensamma utrymmen	7
3.20 Hemförsäkring	
3.21 Hiss	
3.22 Infästningar	
3.23 Jour vid akutsituationer	
3.24 Kodlås + Aptusbricka till porten	
3.25 Källarplan	8
3.26 Månadsavgift	
3.27 Nycklar	
3.28 Parkeringsplatser	
3.29 Post	
3.30 Snöskottning	
3.31 Soprum	9
3.32 Städentreprenör	
3.33 Säkerhetsdörr	10
3.34 Teknisk förvaltare	
3.35 Teknisk jourmontör	
3.36 Tidningshållare	
3.37 Trapphus	11
3.38 Trivselregler	
3.39 TV, telefoni och internet	
<i>Bilaga: Telia</i>	
3.40 Vatten	
3.41 Ventilation	12
3.42 Värme	
3.43 Årsavgift	
4. Instruktionsböcker, materialförteckning, ritningar, tillvalsavtal	1
4.1 Instruktionsböcker	
<i>Separat pärm: "Instruktionsböcker"</i>	
4.2 Materialförteckning	
<i>Bilaga: Materialförteckning</i>	
4.3 Ritningar	
<i>Bilaga: Ritning grundutförande</i>	
4.4 Tillvalsavtal	
<i>Bilaga: Tillvalsavtal</i>	

5. Drift- och skötselinstruktioner	1	flik 5
6. Frågor och svar	1	flik 6
7. Kontaktuppgifter, felanmälan och förvaltning	1	flik 7
7.1 Föreningens hemsida		
7.2 Informationstavla		
7.3 Kontaktuppgifter styrelsen		
7.4 Garantiärenden vitvaror		
7.5 Teknisk förvaltare	2	
7.6 Teknisk jourmontör		
7.7 Ekonomisk förvaltare		
7.8 Städentreprenör		
8. Information om Ullna Strand	1	flik 8
9. Utdelad information från styrelsen	1	flik 9
10. Egna anteckningar	1	flik 10
11. Övrigt	1	flik 11

Varmt välkomna till Er nya bostad!

Ni har gjort ett mycket bra val genom att bosätta Er i detta vackra och barnvänliga område på bekvämt avstånd till både natur och storstadens puls.

För att förenkla vardagen i Er nya bostad så finns det i denna boendepärm nyttig information och svaren på många av de frågor som Ni som nyinflyttade kan ha.

Använd gärna pärmen för att spara framtida information från styrelsen, årsredovisningar, föreningsstämmoprotokoll med mera så all viktig dokumentation om Er bostad samlas på ett ställe. Vi hoppas Ni kommer ha stor nytta av pärmen och att Ni kommer trivas i Er nya bostad.

Än en gång, varmt välkomna till Ullna Strand!

Styrelsen
Brf Skogsvåningarna

1. Att bo i bostadsrätt

1.1 Vad menas med en bostadsrätt?

Begreppet bostadsrätt används ofta i dagligt tal för att beteckna den lägenhet, villa eller det radhus man äger, men det är viktigt att komma ihåg att när man köper en bostadsrätt köper man ingen fysisk lägenhet eller någon andel i en fastighet, utan genom medlemskapet i bostadsrättsföreningen så får man som bostadsrättshavare endast rätten att nyttja en viss bostad utan begränsning i tid, under förutsättning att man uppfyller sina skyldigheter gentemot föreningen.

Det innebär att man tillsammans med sina grannar är medlem i en ekonomisk förening och det är föreningen som äger byggnaderna, marken, bostäderna, de gemensamma utrymmena osv. Som bostadsrättshavare kan man därmed vara med och påverka vad som skall hända med huset man bor i, de gemensamma utrymmena i form av tvättstugor, trapphus osv samt föreningens mark inklusive parkeringsplatser, lekplatser, gräsmattor osv. Att bo i en bostadsrättsförening innebär med andra ord att man tillsammans med andra får möjlighet att utveckla sitt boende på bästa sätt. Styrelsen i bostadsrättsföreningen har uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt, men alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra.

1.2 Medlemskap i föreningen

När man köper en bostadsrätt måste man söka medlemskap i bostadsrättsföreningen och det är föreningens styrelse som godkänner nya medlemmar. En överlåtelse av en bostadsrätt blir giltig först när medlemskapet för köparen av bostadsrätten har beviljats av styrelsen. Styrelsen kan inte neka medlemskap utan att ha mycket goda skäl för det och om styrelsen inte skulle godkänna ett medlemskap kan frågan prövas i hyresnämnden. För att kunna godkänna juridiska personer som medlemmar, måste detta godkännas enligt föreningens stadgar.

1.3 Vem äger bostadsrättsföreningen?

En bostadsrättsförening förvaltas gemensamt av dess medlemmar och medlemmarna ansvarar för att föreningen fungerar och drivs på bästa sätt.

1.4 Man betalar ingen hyra

Eftersom man inte hyr sin bostadsrättslägenhet så betalar man heller inte någon hyra. Man betalar istället en avgift till föreningen, vilket oftast benämns års- eller månadsavgift, som är till för att täcka de gemensamma kostnader föreningen har. På samma grund är man heller ingen hyresgäst utan man är medlem och innehar en bostadsrätt och ansvarar för föreningen ihop med övriga medlemmar.

1.5 Vad betalar man för?

Som medlem har man inte bara del i bostadsrättsföreningens tillgångar utan även del i skulder och utgifter, som t ex för värme, vatten och elförbrukning i gemensamma utrymmen, drift- och underhåll, räntor på föreningens lån, osv. Alla i föreningen måste därför ta sitt ansvar. Man har ett särskilt ansvar för den bostad man bor i, men man har också ansvar för fastigheten som sådan och kringmiljön.

Som medlem i föreningen betalar man vad det kostar att bo till självkostnadspris och man kan själv påverka kostnaderna genom att spara på värme, vatten, el etc. Man har även gemensamt ansvar att vårda och sköta föreningens egendom, hålla rent och snyggt och följa föreningens antagna regler.

1.6 Styrelsen förvaltar föreningen

Föreningens styrelse består av medlemmar i föreningen som har valts av övriga medlemmar på föreningsstämman och därmed tagit på sig ansvaret att sköta föreningens förvaltning. Styrelsen har uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt, men viktigt att komma ihåg är att alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra. Som medlem är det viktigt att vara medveten om regelverket i föreningen, dvs föreningens stadgar, för att veta vilka rättigheter och skyldigheter medlemmarna respektive föreningen har. Notera även att föreningens stadgar alltid gäller före information som styrelsen delar ut muntligen eller skriftligen.

När det gäller nybildade bostadsrättsföreningar så finns det speciella paragrafer i stadgarna för hur styrelsen tillsätts i början. I Er förening säger stadgarna att fram till ett år efter godkänd slutbesiktning av samtliga bostadslägenheter i föreningen, så utser Titania Fastighetsholding AB, 556847-0875, samtliga styrelseledamöter och i förekommande fall suppleanter, med undantag för en ordinarie styrelseledamot i interimsstyrelsen. Sistnämnda styrelseledamot skall väljas av föreningens medlemmar på föreningsstämman i december 2015.



Styrelseledamöter och suppleanter som Titania Fastighetsholding AB utser behöver inte vara medlemmar i föreningen. Titania Fastighetsholding AB har även rätten, men inte skyldigheten, att utse styrelseledamöterna under år 2 efter godkänd slutbesiktning.

Det är interimsstyrelsen som har upprättat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen, där fakta om föreningens ekonomi tas upp. Den ekonomiska planen är godkänd av Boverket samt registrerad hos Bolagsverket, vilket krävs för att upplåtelseavtalen för bostadsrätterna kan undertecknas av köparna och av föreningen.

1.7 Medlemmarna bestämmer gemensamt via föreningsstämman

Alla medlemmar i en bostadsrättsförening har rösträtt på den årsstämma som hålls en gång per år i enlighet med det som står i stadgarna. På årsstämman beslutar man gemensamt kring ärenden som rör föreningen, det är därför mycket viktigt att man som medlem engagerar sig, är med vid årsstämman och aktivt deltar i gemensamma beslut. Var aktiv, skriv förslag, så kallade motioner till stämman och var med på årsstämman. Observera att det endast kan tas beslut i frågor som kommit via motion till stämman, man kan alltså inte ta upp en oanmäld fråga och förvänta ett beslut på samma stämma. Kom ihåg att det är medlemmarna som gemensamt äger föreningen och som tillsammans fattar beslut på stämman.

På årsstämman så går man igenom de punkter som krävs att föreningsstämman avhandlar enligt föreningens stadgar och gällande lagstiftning. Bland annat så redovisar styrelsen för den ekonomiska ställningen i föreningen och man går igenom årsredovisningen för föregående år. Stämman beslutar bland annat om huruvida styrelsen skall få ansvarsfrihet och stämman utser även en ny styrelse och revisor för kommande år. För övriga punkter som skall behandlas på årsstämman, se föreningens stadgar.

1.8 Vem ansvarar för vad?

En av de viktigaste skillnaderna mellan bostadsrätt och andra boendeformer är att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna delar på ansvaret för reparationer och underhåll av bostäderna, trots att det är bostadsrättsföreningen som rent juridisk äger marken och byggnaderna och bostadsrättshavaren endast har nyttjanderätt till bostaden. Som bostadsrättshavare bör man därför vara medveten om vilket ansvar bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen har för reparationer och underhåll, utifrån föreningens stadgar och då främst § 12.

Det är bostadsrättshavaren som ansvarar för bostadens inre underhåll så att bostaden hålls ”i gott skick” som det står i stadgarna. Detta innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att genomföra löpande underhåll och reparationer av de delar av bostadsrätten och utrymmen som tillhör bostadsrätten och som faller på bostadsrättshavarens ansvar enligt gällande stadgar. Bostadsrättsföreningen ansvarar för det underhåll som inte faller på bostadsrättshavarna enligt stadgarna.

Generellt är det så att för mindre reparationer och åtgärder



inne i lägenheten så behöver bostadsrättshavare inte be styrelsen om lov, detta gäller t ex ommålning, tapetsering, inläggning av nytt golv. Gäller det dock större ingrepp bostaden eller på befintliga installationer, så måste alltid styrelsen godkänna detta först och i vissa fall måste även föreningen få ett godkänt bygglov från kommunen för att kunna genomföra förändringen.

Om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter att vårda och underhålla bostadsrätten så att denna hålls ”i gott skick” i enlighet med stadgarna, kan det få till följd att nyttjanderätten av bostaden kan komma att anses förverkad, dvs man förlorar rätten att bo i bostadsrätten. När man som bostadsrättshavare är osäker på vem som är ansvarig för underhåll och reparationer för en del av bostaden eller en installation, är det därför alltid bättre att kontakta styrelsen innan några förändringar görs, för att få tydligt svar vem som är ansvarig.

Som bostadsrättshavare har man även en skyldighet att se till att bostadsrätten endast används till det den är avsedd för i enlighet med föreningens stadgar. Brott mot dessa regler kan få till följd att nyttjanderätten till bostadsrätten anses förverkad, dvs att man förlorar rätten att bo i lägenheten och måste flytta.

För mer information om ansvarsfördelningen mellan bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen för underhåll och reparationer av bostadsrätten, se

Bilaga: Bostadsrättshavarens respektive bostadsrättsföreningens ansvar för reparationer och underhåll

1.9 Köpa nyproducerad bostadsrätt

När man köper en nybyggd bostadsrätt finns det minst två avtal som måste undertecknas mellan köparen och upplåtaren, dvs bostadsrättsföreningen, nämligen förhandsavtalet samt upplåtelseavtalet. Eventuellt tecknas även ett tillvalsavtal mellan köparen och byggherren, om man som köpare väljer att göra tillval i sin bostad utöver grundstandarderna.

1.10 Förhandsavtal

Ett förhandsavtal skriver Ni innan bostadsrätten är färdigbyggd. Förhandsavtalet måste vara skriftligt och tecknas med föreningen även om det är byggherren som tillhandahåller avtalet. Avtalet är bindande och kan vara kostsamt att säga upp. Vid en uppsägning kan den köpare som tecknat avtalet komma att krävas på ersättning för till exempel annonsering och visning samt den mellanskillnad som uppstår mellan vad föreningen kan få av en ny köpare i jämförelse med vad den skulle ha fått av den som tecknat avtalet och sedan väljer att säga upp det.

1.11 Upplåtelseavtal – första gången bostadsrätten säljs

I upplåtelseavtalet är det bostadsrättsföreningen som är Er avtalspart som säljare/upplåtare av bostadsrätten. Upplåtelseavtalet ska vara skriftligt och upplåtelseavtal har en särskild tyngd, eftersom det bara är här det står om det till exempel ingår en uteplats i bostadsrätten, datum för tillträdet med mera. Ett upplåtelseavtal går inte att säga upp, så vill man som köpare inte längre ha bostadsrätten får man sälja den vidare, dvs överlåta den till ny köpare alternativt kan man eventuellt avsäga sig bostadsrätten i enlighet med föreningens stadgar.

1.12 Överlåtelseavtal - varje gång bostadsrätten säljs vidare efter upplåtelsen

Om man vill sälja sin bostadsrätt så överlåts den genom tecknandet av ett överlåtelseavtal till köparen som måste bli godkänd av styrelsen som medlem i föreningen för att köpet skall gå igenom. I samband med att köparen begär inträde i föreningen så skall säljaren även begära utträde ur föreningen.

I de allra flesta fall anlitar man som säljare en fastighetsmäklare som säljer bostaden för att vara säker på att allting går rätt till, då det finns många regler för hur en försäljning av en bostadsrätt skall gå till. Om Ni har några frågor eller funderingar kring en försäljning av Er bostad, kontakta en fastighetsmäklare eller annan kunnig person.

Notera även att säljaren av bostadsrätten måste betala en överlåtelseavgift till föreningen för att täcka de administrativa kostnaderna till följd av överlåtelsen i enlighet med stadgarna. Överlåtelseavgiften är på 2,5 % av basbeloppet som för 2015 är på 44 500 kr vilket gör att överlåtelseavgiften under år 2015 är 1113 kr.

När bostadsrättshavare tar lån med bostadsrätten som säkerhet så måste bostadsrätten pantsättas hos banken och för hanteringen av pantsättningen tar föreningen ut en pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna på 1 % av basbeloppet som för 2015 är på 44 500 kr, vilket gör att pantsättningsavgiften under år 2015 är 445 kr.

1.13 Hyra ut bostaden

Som bostadsrättshavare måste man alltid få tillstånd från styrelsen innan man hyr ut sin bostadsrätt i andra hand. Om man hyr ut sin bostadsrätt utan tillstånd från styrelsen, kan det få till följd att nyttjanderätten till bostadsrätten anses förverkad, dvs att man förlorar rätten att bo i lägenheten. En andrahandsuthyrning kan alltid begränsas i tid och förenas med villkor. Läs mer om andrahandsuthyrning i föreningens stadgar.

1.14 Ytterligare information

Ännu mer information om vad som gäller för en bostadsrättsförening finns i längre bak i denna flik:

Bilaga: Att bo i bostadsrätt

2. Bostadsrättsföreningen

Nedan redovisas det viktigaste Ni som bostadsrättshavare behöver veta om bostadsrättsföreningen samt fastigheten med hus som föreningen äger.

2.1 Syfte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Skogsvåningarna och föreningens organisationsnummer är 769626-2422.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2.2 Stadgar

Föreningens stadgar är det regelverk som styr hur just denna bostadsrättsförening skall styras.

Bilaga: Stadgar Brf Skogsvåningarna – finns längre bak i denna flik.

2.3 Styrelse

Föreningens styrelse består av:

	Utsedd av	Utsedd t.o.m årsstämman
<i>Ordinarie ledamöter</i>		
Joakim Tuutti	Titania Fastighetsholding AB	2015
Hamid Ghahremani	Titania Fastighetsholding AB	2015
Björn Isaksson	Titania Fastighetsholding AB	2015

Styrelsesuppleanter

Vakant

Extern revisor

Matz Ekman, PwC	Föreningsstämman	2015
-----------------	------------------	------

Valberedning

Vakant

Vakant



2.4 Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täby Radien 3 i Täby kommun med adresserna Ugglevägen 2-8, 187 61 Täby. Föreningen består av fyra punkthus med tre stycken våningsplan med totalt 48 bostadsrättslägenheter fördelade på 24 stycken 2 rok på 55 kvadratmeter, 12 stycken 4 rok på 85 kvadratmeter och 12 stycken 4 rok på 88 kvadratmeter. Under en del av ett av flerbostadshusen finns en källarvåning med utrymme för installationer.

På fastigheten finns även 80 stycken parkeringsplatser som är placerade bredvid de fyra husen samt längs Ugglevägen.

Föreningen har inga lokaler. Föreningens byggnader uppfördes 2014-2015 och består av totalt 3 396 kvadratmeter bostadslägenhetsyta samt 6 607 kvadratmeter mark.

Byggentreprenör:	Titania Bygg & VVS AB
Grund:	Betongplatta på mark
Yttervägg:	Betong
Fasad:	Betongskiva
Tak:	Takpapp
Fönster:	3-glas fönster

VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Värme:	Bergvärmesystem, vattenburna radiatorer och vattenburen golvvärme.
Hiss:	4 stycken
Ventilation:	Mekanisk frånluft

2.5 Försäkringar

Föreningens fastigheter är fullförsäkrade hos försäkringsbolaget Brandkontoret och i försäkringen ingår även ansvarsförsäkring, hyresförlustsförsäkring, maskinförsäkring, rättsskyddsförsäkring, husbocksförsäkring, allriskförsäkring, förmögenhetsbrottsförsäkring samt styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har även tecknat bostadsrättstillägget hos försäkringsbolaget Brandkontoret för samtliga bostadsrätter vilket gör att bostadsrättshavare endast behöver teckna hemförsäkringen för sin bostad.

2.6 Ekonomi

Ekonomiska planen

I den ekonomiska planen så finns de ekonomiska förutsättningarna för bostadsrättsföreningen dokumenterade. Den ekonomiska planen för föreningen är godkänd av Boverket och registrerad hos Bolagsverket och finns längre bak i denna flik.

Bilaga: Ekonomiska planen

Avskrivningar

Avskrivningar görs linjärt med 0,5 % / år i enlighet med den ekonomiska planen. Mark skrivs inte av.

K-regelverk

Föreningen har valt det så kallade K2 regelverket för årsredovisningen. För mer information om vad detta innebär, se Bokföringsnämndens hemsida, www.bfn.se

2.7 Årsredovisning

Föreningens ekonomiska utveckling under det gångna året utläses ur föreningens årsredovisning.

Bilaga: Årsredovisning 2014-07-01 – 2015-06-30

2.8 Protokoll från årsstämmor

Föreningsstämma skall hållas före december månads utgång varje år i enlighet med stadgarna och mötena skall dokumenteras i ett årsstämmoprotokoll.

2.9 Information från styrelsen

Styrelsen sammanträder ca 1 gång per månad och skriftlig information som styrelsen vill kommunicera till medlemmarna läggs i medlemmarnas brevlådor, sätts upp i informationstavlan i portarna samt läggs upp på föreningens hemsida.

2.10 Föreningens hemsida

Föreningen hemsida finns på www.brfskogsvaningarna.se

2.11 Kontakt med styrelsen

För att komma i kontakt med styrelsen så kan man som medlem skicka e-post eller vanligt brev på följande adresser:

info@brfskogsvaningarna.se

Brf Skogsvåningarna
C/o Titania
Ernst Ahlgrens Väg 1-3
112 55 Stockholm

3. Bra att veta om Ert nya boende

Som nyinflyttad är det mycket man skall tänka på när det gäller den nya bostaden och nedan finns nyttig information som är bra att läsa igenom. Under fliken 6 "Frågor och svar" finns ännu mer praktiskt information om vad som gäller i föreningen.

3.1 Aptusbricka

Se rubriken "Kodlås + Aptusbricka till porten"

3.2 Autogiro

Se rubriken "Månadsavgift"

3.3 Avfallshantering

Under diskbänken i varje bostad finns installerat kärl för källsortering av hushållsavfall. Om man vill sortera ut sitt matavfall så skall dessa läggas i bruna papperspåsar som finns i soprummet och dessa påsar läggs sedan i de bruna sopkärlen i soprummen. Övrigt blandat hushållsavfallet läggs i något av avfallskärlen i soprummet. Avfallet hämtas en gång i veckan av Täby kommuns utsedda avfallsentreprenör Ragn-Sells.

Bilaga: Avfall och återvinning i Täby kommun

I soprummet finns även möjlighet att lämna elavfall i ett sopkärl märkt "Elavfall" och Ragn-Sells hämtar detta avfall gratis. Glödlampor, halogenlampor etc, batterier och liknande kan läggas i röd låda som finns i varje soprum. Om man som boende vill slänga större elprodukter som t ex kyl, frys, spis, mikrovågsugn etc så måste man ringa och avisera detta till Ragn-Sells när man lägger in avfallet i soprummet, så att dom kan planera hämtningen. Ragn-Sells nås på telefon 08-795 46 30.

Grovsopor får bostadsrättshavare själv köra bort till lämplig återvinningsstation. Se t ex Täby kommuns hemsida www.taby.se för adresser till återvinningsstationer i kommunen.

3.4 Balkong

Samtliga lägenheter har balkong, förutom de på bottenvåning som har uteplats / terrass. Enligt stadgarna ansvarar boende för snöskottning och städning på balkonger och uteplatser/terrasser.

3.5 Besiktningar av bostaden

För att säkerställa kvaliteten på Er nya bostad, så görs flera besiktningar av bostaden både före och efter att Ni flyttat in:

För- och slutbesiktningar

Före slutbesiktningen där Ni som bostadsrättshavare får delta, så gör byggtreprenören även egna för- och slutbesiktningar under byggnationen för att upptäcka eventuella fel och korrigera dessa.

Slutbesiktning med boende

När byggnationerna är slutförda gör en oberoende besiktningsman anlitad av föreningen en slutbesiktning av bostaden invändigt. Eventuella anmärkningar som noteras av besiktningsmannen i besiktningsprotokollet vid slutbesiktningen åtgärdas av byggtreprenören. På slutbesiktningen deltar förutom den oberoende besiktningsmannen, även bostadsrättshavarna, en representant för byggtreprenören samt en styrelseledamot i föreningen.

2-års garantibesiktning

Efter godkänd slutbesiktning inleds en tvåårig garantitid för fel som framträder i bostaden under garantitiden och som inte beror på handhavandefel från den boende. Samma garantitid gäller även för tillval och vitvaror. Garantitiden avslutas med en garantibesiktning och eventuella fel som inte beror på handhavande åtgärdas av byggtreprenören som är den som står för garantin. Notera att inga garantifel som uppstår efter inflyttning kommer att åtgärdas före den tvååriga garantibesiktningen.

3.6 Bostadsrättstillägg i hemförsäkringen

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägget till hemförsäkringen för samtliga bostäder i föreningen hos försäkringsbolaget Brandkontoret. Styrelsen rekommenderar att Ni som bostadsrättshavare tecknar en hemförsäkring för att vara säker på att ha ett gott grundskydd i Ert boende.

3.7 Brandvarnare

Tillverkaren av batteriet till brandvarnaren lämnar 10 års garanti på batteriet.

3.8 Carport

Vissa av föreningens parkeringsplatser har tak över sig och kallas då för carport.



3.9 Drift- och skötselinstruktioner

Drift- och skötselinstruktioner för gjorda installationer, material och varor etc i bostaden finns under flik 5.

3.10 Ekonomisk förvaltare

Föreningen har kontrakterat en ekonomisk förvaltare som sköter föreningens ekonomi, bokföring, upprättar årsredovisning, genomför aviseringar till bostadsrättshavarna av månadsavgifter med mera. För kontaktuppgifter till ekonomiska förvaltaren, se fliken 7 "Kontaktuppgifter, felanmälan och förvaltning"

3.11 Elinstallationer

Elcentralen är placerad i hallen och är utrustad med moderna automatsäkringar vilket inte kräver några ”proppar” för att fungera.

Jordfelsbrytaren slår automatiskt av strömmen vid ett tekniskt fel i någon elektrisk apparat, vilket minskar risken för skador på människor och egendom.

Samtliga eluttag i bostaden är jordade och uppfyller alla svenska krav och regler.

Tänk på att inte använda för kraftiga ljuskällor i armaturerna. Följ alltid instruktionen för respektive armatur.

Installerade tillvalsdimrar är anpassade till 400 watt halogen eller 100 watt LED.

Elmätaren sitter på tredje våningen och endast fastighetsskötaren har nycklar för att kunna läsa av elmätaren.

Om det kommer bo barn i bostaden, gör gärna en översyn i samband med inflyttning för att upptäcka eventuella risker så att dessa kan åtgärdas av Er som bostadsrättshavare. Exempelvis kan man köpa skydd som sätts in i eluttagen så att barn inte kan sätta in fingrar och annat i eluttagen och riskera att bli skadade.

Kom ihåg att alltid ha respekt för el och att vara försiktig när man handskas med el. Om Ni känner Er osäkra på någonting, kontakta alltid en elektriker.

3.12 Elleverantör och nätägare

Nätägare för elen på föreningens mark är Ellevio (f.d Fortum). www.ellevio.se. Föreningen har redan tecknat avtal för Er räkning med nätägaren Ellevio samt med Fortum Markets så att det finns el i bostaden när Ni flyttar in, men Ni som bostadsrättshavare kan byta elleverantör när som helst då Fortum Markets abonnemang ”Fortum Enkel” saknar bindningstid. Tänk på att det kan löna sig att jämföra flera elleverantörers priser och villkor mot varandra innan Ni bestämmer Er för en ny elleverantör. Elmätaren till bostaden sitter på tredje våningen och den mäter hur mycket el som just Er bostad förbrukar och det är endast fastighetsskötaren som har nyckel till elskåpet.

Kom ihåg att alltid ha respekt för el och att vara försiktig när man handskas med el. Om Ni känner Er osäkra på någonting, kontakta alltid en elektriker.

3.13 Energibesparing

För bra information om hur man kan spara på el, värme och vatten, se sist i denna flik, där finns:

Bilaga: Smarta energi- och klimattips!

För mer information om energibesparing, se t ex www.energiradgivningen.se

3.14 Entréer

I entréerna sitter postboxar samt informationstavlor.

3.15 Fastighetsskötare

Se rubriken "Teknisk förvaltare"

3.16 Försäkringar

Att som bostadsrättshavare ha rätt försäkringsskydd är mycket viktigt och slarv med detta kan kosta stora pengar. För styrelsen är det viktigt att se till att föreningen har rätt försäkringsskydd, vilket tillgodosetts genom att lämpliga försäkringar tecknats hos försäkringsbolaget Brandkontoret som är specialister på fastighetsförsäkringar.

Föreningen har även tecknat bostadsrättstillägget för samtliga bostäder i föreningen, men Ni som bostadsrättshavare bör absolut teckna en hemförsäkring för att vara säker på att ha ett gott grundskydd i Ert boende. Hemförsäkringen täcker skador på egendom i form av stöld, brand, osv, men i hemförsäkringen ingår ofta även ansvarsförsäkring, rättsskydd, personskadeskydd, reseskydd, rån- och överfallsskydd med mera. Hemförsäkringen täcker även skador som man orsakar på någon annan person eller dennes egendom. Kontakta Ert försäkringsbolag och läs noggrant igenom försäkringsvillkoren för att vara säker på att Ni har ett fullgott försäkringsskydd i Er nya bostad.

Bostadsrättstillägget som föreningen tecknat är ett tillägg till den vanliga hemförsäkringen för den som bor i bostadsrätt och den försäkringen täcker skador som uppstår på de delar av bostaden som bostadsrättshavaren ansvarar för enligt stadgarna.

3.17 Fönster & fönsterdörrar

För att minska värmeförbrukningen så är effektiva treglasfönster och fönsterdörrar monterade i bostaden. Detta hindrar inte bara värme från att ta sig ut, det hindrar även ljud från att ta sig in i bostaden. Följ noggrant skötselsinstruktionerna för fönster och fönsterdörrar för att undvika skador.

Bilaga: Skötselanvisningar Elitfönster

3.18 Garantier m.m.

Er nya bostad är byggd av material av högsta kvalitet och av skickliga hantverkare, men det är alltid tryggt att veta vad man som bostadsrättshavare har för garantier, om något problem uppstår.

2-års garanti

Efter godkänd slutbesiktning inleds en tvåårig garantitid för fel som framträder i bostaden under garantitiden och som inte beror på handhavandefel från den boende. Samma garantitid gäller även för tillval och vitvaror. Garantitiden avslutas med en garantibesiktning och eventuella fel som inte beror på handhavande åtgärdas av byggentreprenören, som står för denna garanti. Notera att inga garantifel som uppstår efter inflyttning kommer att åtgärdas före den tvååriga garantibesiktningen.

Byggförsäkring

Byggentreprenören Titania Bygg & VVS AB, 556687-5083, har tecknat en 10-årig byggförsäkring för projektet.

Byggförsäkring är en obligatorisk försäkring enligt lag vid byggnation av flerbostadshus eller gruppbyggda småhus.

Försäkringen ersätter väsentliga skador och fel som lett till skada som inte täcks av entreprenörens garantier eller av någon annan försäkring. Med skada och fel i byggnadsarbetet menas att det utförda arbetet avviker från fackmässigt godtagbar standard som rådde när arbetet utfördes och att det felaktiga arbetet lett till skada.

Byggförsäkringen har ersatts av Nybyggnadsförsäkring från och med 1 juni 2014, men Er bostad omfattas av byggförsäkringen då projektet påbörjades före detta datum.

3.19 Gemensamma utrymmen

Utöver de gemensamma utrymmena i form av hissar, trapphus, soprum, cykelförråd och entréer så finns även gemensam mark.



Med reservation för eventuella fel samt ändringar som skett efter att denna boendepärm tryckts.

3.20 Hemförsäkring

Se rubriken ”Försäkringar”

3.21 Hiss

I varje hus finns en hiss som tar en maximalt vikt på 675 kilo och maximalt 9 personer. Journummer finns uppsatt på insidan av hissen vid en eventuell nödsituation. Det finns även en nödknapp i hissen som man kan trycka på vid en eventuell nödsituation.

3.22 Infästningar

Om man vill borra och göra infästningar i fasaden på balkong, uteplats eller terrass för uppsättning av t ex markiser, så skall man ha styrelsens godkännande först. Eventuellt kan uppsättningen även vara bygglovspliktigt, därför viktigt att alltid stämma av med styrelsen före någon montering sker.

3.23 Jour vid akutsituationer

Föreningen har tecknat ett jourabonnemang med företaget Securitas som man som boende kan kontakta vid akuta vattenläckor, elavbrott och andra situationer som innebär **akut och allvarlig fara för människor eller egendom och som sker utanför kontorstid**. Om situationen uppstår under kontorstid, dvs 08.00-16.00, skall föreningens tekniske förvaltare istället kontaktas. Kostnader för felaktiga anmälningar till jourmontören kommer föreningen att fakturera till den som gjort anmälan, därför är det viktigt att noggrant följa informationen under rubriken ”Teknisk jourmontör” i flik 7 ”Kontaktuppgifter, felanmälan och förvaltning”. Där finns även telefonnummer till den tekniska jourmontören och tekniska förvaltaren.

3.24 Kodlås + Aptusbricka till porten

För att ha ett så bra skalskydd som möjligt till byggnaderna så finns det till porten på entréplan ett kodlås samt Aptusbricka så att inte obehöriga kan ta sig in. Kodlåset är aktivt 06.00-21.00 och utanför dessa tider går då bara att öppna porten med nyckel eller aptusbricka. Vid strömavbrott fungerar inte aptusbrickan, men porten går naturligtvis alltid att öppna med nyckel. Lägenheter med 2 rum och kök får två aptusbrickor per lägenhet och lägenheter med 4 rum och kök får tre aptusbrickor per lägenhet. Om man vill beställa fler aptusbrickor eller har tappat bort en befintlig aptusbricka som behöver spärras, kontakta fastighetsförvaltaren. Av säkerhetsskäl, kom ihåg att alltid se till att porten går i lås när Ni går in eller ut.

3.25 Källarplan

I källaren i hus 1 finns teknikrum med undercentral och övriga installationer. I övriga hus finns ingen källare.

3.26 Månadsavgift

Månadsavgiften faktureras per kvartal och varje månadsavgift har förfallodatum den sista helgfria vardagen i månaden innan den månad avgiften avser. Månadsavgifterna faktureras av den ekonomiska förvaltaren som postar ut avierna till bostadens adress. Om man önskar att avierna går till annan adress, får man som bostadsrättshavare själv kontakta den ekonomiska förvaltaren.

Om man önskar betala månadsavgiften via autogiro, får man själv ta kontakt med ekonomiska förvaltaren, se flik 7 "Kontaktuppgifter, felanmälan och förvaltning"

Månadsavgifterna går endast att få via post, ej via e-post eller som e-faktura.

3.27 Nycklar

Till varje bostad följer tre nycklar till ytterdörren, två aptusbrickor till tvårumslägenheterna och tre aptusbrickor till fyrrumslägenheterna samt två nycklar till postboxen i entrén. Nyckeln till lägenhetsdörren fungerar även i porten på entréplan. Till soprummen fungerar lägenhetsnyckeln samt aptusbricka. Om man önskar fler nycklar eller aptusbrickor eller har tappat bort någon aptusbricka som måste spärras, skall fastighetsskötaren kontaktas och kostnaden för tillverkning av fler nycklar/aptusbrickor står bostadsrättshavaren för.

3.28 Parkeringsplatser

Föreningens parkeringsplatser finns placerade bredvid de fyra punkthusen samt längs Ugglevägen. Samtliga platser bredvid punkthusen har elstolpe för motorvärmare och vissa av platserna har tak, så kallad carport. Om man vill hyra en parkeringsplats, så skall styrelsen kontaktas via e-post på info@brfskogsvaningarna.se

3.29 Post

Varje bostad har en egen postbox innanför entréporten.

3.30 Snöskottning

Föreningen ansvarar för all snöskottning på föreningens byggnader och mark, förutom på parkeringsplatserna där respektive hyresgäst ansvarar för detta samt på balkonger, uteplats eller terrass där bostadsrättshavaren ansvarar.

Föreningen ansvarar för snöskottning av in- och utfarter till parkeringsytorna.



I de fall istappar och motsvarande från taken, balkonger, carports etc kan tas bort på ett säkert sätt och utan risk för skador på personer eller egendom, så får den boende/hyresgästen ta bort detta själv, i annat fall skall styrelsen omedelbart informeras för åtgärd.

3.31 Soprum

Se "Avfallshantering"

3.32 Städentreprenör

Föreningen har anlitat en städentreprenör för renhållning av de gemensamma utrymmena, dvs hissar, trapphus, i entréer, soprum samt cykelförråd. För mer information, se fliken 7 "Kontaktuppgifter, felanmälan och förvaltning"

3.33 Säkerhetsdörr

Lägenhetsdörren är säkerhetsdörr av märket Daloc.

3.34 Teknisk förvaltare

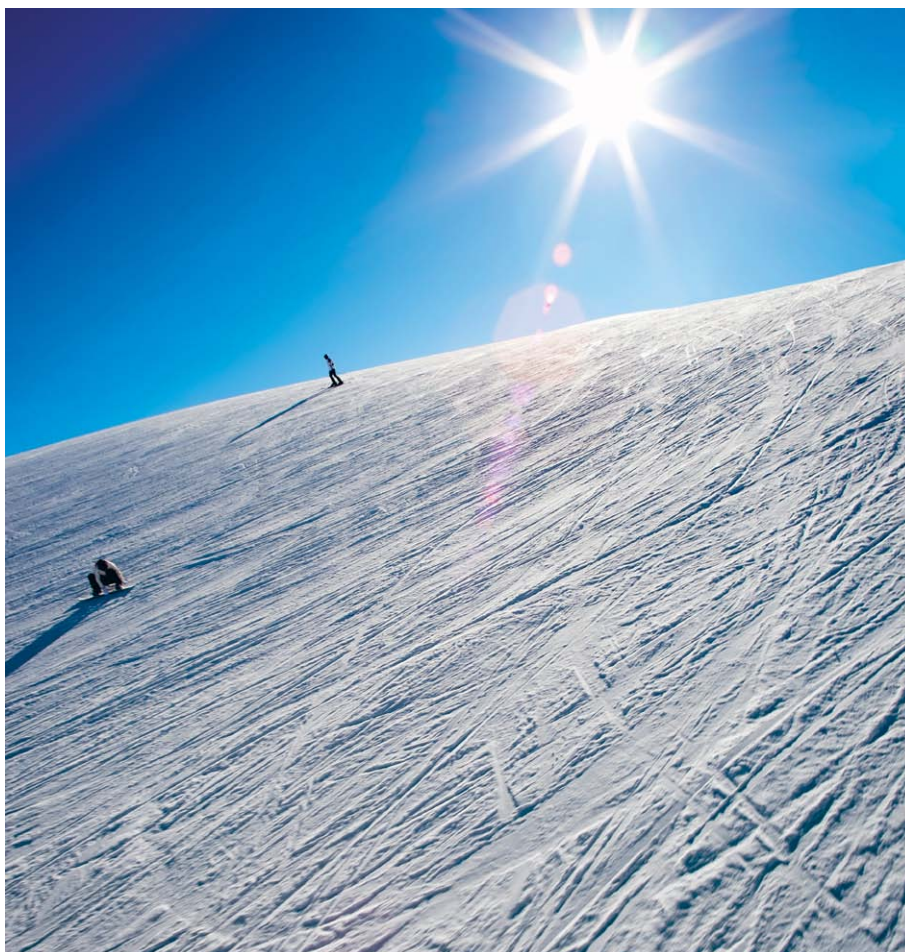
Föreningen har kontrakterat en teknisk förvaltare som sköter den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln. I detta uppdrag ingår t ex rondering inomhus och utomhus, underhåll av gemensamma installationer med mera. För kontaktuppgifter och felanmälan till tekniska förvaltaren, se fliken 7 "Kontaktuppgifter, felanmälan och förvaltning"

3.35 Teknisk jourmontör

Se "Jour vid akutsituationer"

3.36 Tidningshållare

Utanför varje bostadsdörr sitter en hållare för tidningar. Om man som bostadsrättshavare åker bort under en längre period, kom ihåg att göra paus i prenumerationen eller be någon granne tömma tidningshållaren, då det annars riskerar att ligga tidningar i trapphuset vilket inte är tillåtet av brandskyddsskäl.



3.37 Trapphus

Ingenting får förvaras i trapphusen eller i entréerna då detta kan vara hinder vid städning, innebära risk för brand samt innebära hinder vid en utrymning av byggnaden vid en nödsituation. Cyklar skall vara placerade på avsedda platser. Barnvagnar får ej stå i trapphuset, utan måste tas in i bostaden.

3.38 Trivselregler

När man bor i en bostadsrättsförening är det viktigt att alla boende följer de gemensamt uppsatta reglerna och alltid tänker på att visa hänsyn till sina grannar. Viktig information kring vad man får och inte får göra finns i föreningens stadgar samt i denna boendepärm, framförallt under rubriken "Frågor och svar" under flik 6 där man som medlem får svar på många praktiska frågor om sitt boende.

Styrelsen kommer även dela ut framtagna trivselregler under vintern 2015/2016 med mer detaljerad information.

3.39 TV, telefoni och internet

Föreningen har tecknat avtal med Telia för leverans av TV, bredbandstelefoni och internet. De så kallade multimediauttagen finns i sovrum, i hallen/köket och i vardagsrummet. För att aktivera dessa så följer det med fyra stycken sladdar i inflyttningspaketet och för installationsinstruktioner, se pärmen med instruktionsböcker. Själva routern ingår i Telias erbjudande.

I månadsavgiften till föreningen så ingår internet 10/10mbit/s, basutbudet för TV med 7 kanaler samt förberedelse för bredbandstelefoni. Notera att kostnaden för själva samtalen via bredbandstelefonin får den boende stå för om man vill använda sig av denna tjänst, då ett separat avtal krävs mellan Telia och den boende. Kontakta Telia för mer information på telefon 90 200.

För mer information om Telia Digital-TV, se längre bak i denna flik: *Bilaga: Telia.*

För att aktivera tjänsterna ovan, även de som ingår i månadsavgiften, få mer information om utbud, abonnemang, priser etc kontakta Telia på telefon 90 200.

3.40 Vatten

Leverantör av dricksvattnet i området är Roslagsvatten. Tänk på att använda vattnet så effektivt som möjligt, då en låg vattenförbrukning direkt ger en effekt både på föreningens vatten- och elräkning, då kallvattnet värms upp till varmvatten av bergvärmepumpen som går på föreningens elmätare.

3.41 Ventilation

Ventilationen i fastigheterna består av mekanisk frånluft och tilluft tillförs via filterförsedda ventiler i fasaderna. Fläkt finns i köket ovanför spis, bakom kryddhylla.

Kom ihåg att aldrig täppa igen tilluftsdonen även om det känns som det drar kallt på vintern. Om man täpper igen donen, så kan det uppstå fukt- och mögelproblem samt undertryck i lägenheten och undertrycket kan göra det t ex svår att öppna ytterdörren. Dåligt fungerande ventilation till följd av igenstängda don inverkar även negativt på luftkvaliteten och i förlängningen även på de boendes hälsa. Barn är extra känsliga.

Filtren i tilluftsdonen måste rengöras och bytas med jämna mellanrum.

Tänk på att det är viktigt att regelbundet göra rent filtret i spiskåpan. Ju mer igensatt filtret blir av fett och smuts, desto sämre suger spiskåpan upp matos.

3.42 Värme

Föreningens fyra byggnader värms upp av en modern och effektiv bergvärmepump. Bergvärmepumpen fungerar så att hål har borrats ned i berggrunden där temperaturen är tillräckligt hög för att kunna värme upp det vatten som pumpas ned i hålen och som sedan fördelas ut i golvvärmen i bostäderna samt i radiatorer i trapphus. Minimitemperatur är 18 grader och maximitemperatur är 24 grader. Rekommenderad inomhustemperatur är 21 grader i bostaden.

Golvvärme

I golven i hela lägenheten, förutom i badrummet, ligger vattenburna golvvärmeslingor. I badrummet är det golvvärme på el inlagt som standard som styrs med termostat som sitter på badrumsväggen. Elförbrukningen för värmegolv i badrum går på lägenhetens elmätare. På väggen i övriga rum sitter en termostat som styr golvvärmen. Tänk på att värmegolvet går på varmvatten som i sin tur produceras av bergvärmepumpen som går på föreningens elmätare, så ha inte onödigt hög värme på i värmegolvet. Rekommenderad inomhustemperatur är 21 grader

Handdukstork

Om det finns handdukstork i badrummet, tänk på att den går på bostadens elmätare, så stäng av när den inte används, för att spara energi och pengar.

3.43 Årsavgift

Se "Månadsavgift"

4. Instruktionsböcker, materialförteckning, ritningar, tillvalsavtal

4.1 Instruktionsböcker

Se separat pärm där samtliga instruktionsböcker för vitvaror, spis, kyl, frys, mikrovågsugn etc samlats.

Separat pärm: Instruktionsböcker

4.2 Materialförteckning

I denna flik finns en lista på samtliga material, varor, installationer etc som ingår i grundstandarderna för lägenheterna i föreningen.

För att veta hur Er bostad avviker från grundstandarderna, se kopian på tillvalsavtalet, som sitter i denna flik.

Bilaga: Materialförteckning

4.3 Ritningar

I denna flik finns ritningen på just Er lägenhet i grundutförandet.

Ni som bostadsrättshavare kan ha valt att göra ändringar i grundutförandet, men dessa ändringar är ej med på ritningen i denna flik.

Bilaga: Ritning grundutförande

4.4 Tillvalsavtal

För att se vilka tillval utöver grundstandarderna som Ni valt till Er bostad, se Er kopia på tillvalsavtalet.

Bilaga: Tillvalsavtal

5. Drift- och skötselinstruktioner

I denna flik finns drift- och skötselinstruktioner för material, varor, installationer etc i Er nya bostad. Notera att det även finns information för vissa tillvalsprodukter, dvs produkter som inte ingår i standardutförandet och därmed endast finns i Er bostad om Ni valt detta som tillval.

Badrum:

Kakel och klinker

WC stol IFÖ

Golvbrunn Purus

Produkter från Gustavsberg (Badkar, handfat, WC, blandare, duschväggar m.m)

Tvättmaskinsavlopp

Vattenlås till tvättställ

Tvättmaskin och torktumlare Electrolux, se separat pärm med instruktionsböcker

Värmegolv, se separat pärm med instruktionsböcker

Handdukstork, se separat pärm med instruktionsböcker

Kök:

Diskho Intra i rostfritt stål (4 rok)

Diskho Horizon (2 rok)

Vitvaror Electrolux, se separat pärm med instruktionsböcker

Övrigt:

Fönster Elitfönster

Golv Kährs

Värmegolv Uponor (Se även separat pärm med instruktionsböcker)

Golvlister, foder med mera.

Brandvarnare, se separat pärm med instruktionsböcker

Ytterligare information

Vid behov av mer information än bifogat material, se leverantörens eller tillverkarens hemsida alternativt ta kontakt med leverantören eller tillverkaren via telefon eller e-post. All information under denna flik som är möjlig att lägga upp på föreningens hemsida www.skogsvaningarna.se kommer läggas upp där.

Vitvaror från Electrolux

Har Ni frågor angående vitvarorna från Electrolux, dess funktioner, reservdelar, garantier eller användning, så kontakta Electrolux konsumentkontakt på telefon 0771-11 44 77 eller via e-post: electroluxservice@electrolux.se

Vill Ni beställa service av vitvarorna, kontakta Electrolux Service på telefon 0771-76 76 76

Innan Ni beställer service för vitvarorna, kontrollera först om Ni kan avhjälpa felet själv med hjälp av hemsidan www.electrolux.se/support/



Uppfyllande av Miljöbyggnadskraven enligt SGBC

För att byggnaderna skall uppfylla Miljöbyggnadskraven uppsatta av Sweden Green Building Council så har följande gjorts/förberetts i lägenheterna:

På balkongdörrarna kan gardin/persienn monteras för att lägenheten ska motsvara uppnått betyg i certifieringen.

På lägenhetsväggen ovan balkongfönster på inglasade balkonger finns färdigmonterade gardinfästen. Gardin med tät väv kan monteras för att lägenheten ska motsvara uppnått betyg i certifieringen. Med tät väv på balkonggardinerna menas en väv som inte är transparent.

Alla fönster i lägenheterna är förberedda för mellanliggande persienn. Persienn kan monteras för att lägenheten ska motsvara uppnått betyg i certifieringen.

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler och på svensk byggpraxis. Det är förhållandevis enkelt och kostnadseffektivt men ändå verkningsfullt för att skapa miljömässigt hållbara byggnader.

Miljöbyggnad ger ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och material. Miljöbyggnad används för nyproducerade och befintliga byggnader oavsett storlek. I Miljöbyggnad kan en byggnad uppnå betyget BRONS, SILVER eller GULD.

För mer information, se www.sgbc.se/var-verksamhet/miljoebyggnad

6. Frågor och svar

Här är samlat några av de vanligaste frågorna och svaren som man som bostadsrättsinnehavare kan ha om sitt nya boende i föreningen. Läs alltid i första hand igenom föreningens stadgar och i andra hand denna boendepärm för svar på Era frågor. Om Ni inte hittar svaret på Er fråga där, så ta kontakt med styrelsen via e-post eller vanlig post, se flik 7 "Kontaktuppgifter, felanmälan och förvaltning".

Under vintern 2015/2016 kommer styrelsen även dela ut föreningens trivselregler, där ännu fler frågor och svar kommer tas upp.

Hur får man fler nycklar till lägenhetsdörren?

Kontakta föreningens tekniske förvaltare under flik 7 "Kontaktuppgifter, felanmälan och förvaltning". Det är alltid bostadsrättshavaren som står för kostnaden för tillverkning av fler nycklar.

Får jag sätta in ett extralås i lägenhetsdörren?

Som bostadsrättshavare får man installera ett extralås, men kom ihåg att eventuella skador på dörren eller bostaden i samband med montering/installation, ersätts av bostadsrättshavaren. Styrelsen rekommenderar därför att alltid anlita en godkänd/ auktoriserad låssmed för att säkerställa att installationen görs korrekt.

Får vi grilla på balkongen/uteplatsen/terrassen?

På grund av omsorg för grannarna, är det endast tillåtet med elektrisk grill, ingenting annat. Tänk dock på att visa hänsyn till Era grannar när Ni grillar.

Får man röka på balkongen?

Det finns ingen regel som förbjuder rökning på den egna balkongen, men tänk på att visa hänsyn till grannarna.

Får vi glasa in balkongen/uteplatsen/terrassen?

Detta kräver styrelsens godkännande, ett beslut på en föreningsstämma samt ett bygglov från kommunen. Ta kontakt med styrelsen och beskriv vad Ni vill göra.

Får man sätta upp markiser på balkongen/ uteplatsen/terrassen?

Styrelsen måste ge sitt godkännande först och i vissa fall kan installationen även kräva ett bygglov från kommunen. Kontakta styrelsen och beskriv vad Ni vill göra. Som bostadsrättshavare måste man alltid följa föreningens framtagna instruktioner för hur man får göra infästningar för t ex markiser i fasaden. Det är alltid bostadsrättshavaren som är ansvarig för alla eventuella skador som uppstår vid infästningar i fasaden eller på andra delar av bostadsrätten.

Får jag sätta upp parabolantenn?

Detta kräver tillstånd från styrelsen.

Hur gör man för att få en parkeringsplats?

För att anmäla sitt intresse för en parkeringsplats skall man ta kontakt med styrelsen via e-post: info@brfskogsvaningarna.se

Finns det någon övernattningslägenhet i föreningen?

Nej, det finns det tyvärr inte.



Om jag vill renovera bostaden, hur mycket kan jag få i ROT-avdrag?

För frågor kring ROT-avdrag, kontakta alltid Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller se deras hemsida www.skatteverket.se

Vad gäller för uthyrning av bostaden i andra hand?

Nuvarande lagstiftning är mer tillåtande för andrahandsuthyrning än tidigare, men en ansökan måste alltid skickas in till styrelsen som skall godkänna ansökan, innan någon uthyrning får ske.

Hur mycket skatt behöver jag betala om jag hyr ut min bostad i andra hand?

För frågor kring skatter, kontakta alltid Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller se deras hemsida www.skatteverket.se

Om jag säljer bostaden, hur mycket skatt ska jag betala då?

För frågor kring beskattning, kontakta alltid Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller se deras hemsida www.skatteverket.se

Om jag säljer bostaden, skall jag betala någon avgift till föreningen?

En överlåtelseavgift skall betalas till föreningen för att täcka de administrativa kostnader som överlåtelsen leder till. Se föreningens hemsida eller kontakta föreningens ekonomiske förvaltare för mer information.

Om jag ska ta upp ett nytt banklån med min bostadsrätt som säkerhet, ska jag betala någon avgift till föreningen?

En pantsättningsavgift skall betalas till föreningen för att täcka de administrativa kostnader som pantsättningen leder till. Se föreningen hemsida för mer information eller kontakta föreningens ekonomiske förvaltare.

Varför får jag så hög elförbrukning?

Gå igenom bostaden och se vilka apparater som går på ström och som ofta är igång. Försök stänga av apparater som inte används och släck lyset i rum där ingen är. Tänk också på att värmegolvet i badrummet och eventuell handdukstork förbrukar elenergi, så slå bara på dom när de används. Ni kan även köpa en elmätare för att mäta hur mycket el varje apparat drar, för att se om någon apparat drar onormalt mycket energi.

Var kan jag tvätta min bil någonstans?

Av miljöskäl är det tyvärr inte tillåtet att tvätta bilen på föreningens mark och styrelsen rekommenderar därför att göra detta på en bensinstation som är utrustad för detta.

En glödlampa har slutat fungera i trapphuset, vad gör jag?

Ta kontakt med föreningens tekniske förvaltare för att anmäla felet. Kontaktuppgifter finns under flik 7 "Kontaktuppgifter, felanmälan och förvaltning."

Vad kan man göra åt dålig städning i de gemensamma utrymmena?

Tag kontakt med styrelsen och meddela var det städas dåligt. Kontaktuppgifter finns under flik 7 "Kontaktuppgifter, felanmälan och förvaltning."

Jag har inte fått min avgiftsavi, vad gör jag?

Ta kontakt med föreningens ekonomiske förvaltare för att få nya avier utskickade. Kontaktuppgifter finns under flik 7 "Kontaktuppgifter, felanmälan och förvaltning"

Jag vill betala min månadsavgift med autogiro, hur gör jag?

Ta kontakt med föreningens ekonomiske förvaltare för att få mer information. Kontaktuppgifter finns under flik 7 "Kontaktuppgifter, felanmälan och förvaltning."

Jag vill ha min avi till min e-postadress eller som e-faktura till min internetbank, går det att få?

Tyvärr går det inte att få i dagsläget. Avierna skickas ut med vanlig post och kan betalas via autogiro.

Hur många bostäder finns det i föreningen?

För frågor kring bostadsrättsföreningen, titta i första hand i flik 2 i denna boendepärm, på föreningens hemsida www.brfskogsvaningarna.se eller i årsredovisningen. Om Ni inte får svar där, kontakta styrelsen via e-post eller vanlig post.

Vilka sitter med i styrelsen?

Vilka som sitter med i styrelsen står t ex i informationstavlan i varje port och på föreningens hemsida www.brfskogsvaningarna.se Om Ni inte får svar där, kontakta styrelsen via e-post eller vanlig post, se flik 7 "Kontaktuppgifter, felanmälan och förvaltning".

Jag vill bygga om min lägenhet, behöver jag något tillstånd för detta?

Det beror på vad Ni vill göra. Läs noggrant igenom föreningens stadgar samt denna boendepärm och se vad Ni kan göra utan att be styrelsen om tillstånd. Kom ihåg att i vissa fall behövs utöver styrelsens godkännande, även bygglov från kommunen om det är stora förändringar det handlar om. Kontakta alltid styrelsen före Ni genomför några förändringar i lägenheten om Ni är osäkra på vad som gäller.

Min spis har gått sönder, vem kontaktar jag för att få en ny?

Spisen är en del av det inre underhållet i bostadsrätten som Ni som bostadsrättsinnehavare ansvarar för. Det är med andra ord Ni själva som får reparera den trasiga spisen eller köpa en ny. Läs igenom föreningens stadgar eller dokumentet "Bostadsrättshavarens respektive bostadsrättsföreningens ansvar för reparationer och underhåll" i flik 1 för att se vilket ansvar för reparationer och underhåll som faller på Er som bostadsrättshavare respektive på föreningen.

Är lägenhetsdörren en säkerhetsdörr?

Ja, av märket Daloc.

Jag vill byta ut köksfläkten, är det något jag ska tänka på?

Man får aldrig byta ut köksfläkten mot en fläkt med motor som är kopplad till ventilationssystemet. En sådan lösning leder till att Ert matos pressas ut i ventilationskanalerna och sprids ut i Era grannars lägenheter, vilket ej är acceptabelt.

När blir föreningsårsstämman?

Årsstämman i föreningen skall enligt föreningens stadgar hållas före december månads utgång. Kallelse och information kommer komma ut innan i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har ett förslag till ändring av stadgarna, hur gör jag för att föreslå det?

Ni måste skicka in en så kallad motion till styrelsen inför årsstämman och sedan kan frågan tas upp för diskussion på årsstämman. Se föreningens stadgar för mer information om detta.

Kontaktuppgifter, felanmälan och förvaltning

7.1 Föreningens hemsida

Föreningens hemsida har adressen www.brfskogsvaningarna.se. På hemsidan lägger styrelsen löpande upp uppdaterad information som kan vara till nytta för Er som medlemmar. Börja alltid med att titta på hemsidan för att få svar på Era frågor.

7.2 Informationstavla

Innanför entrén i varje bostadshus finns en informationstavla där styrelsen sätter upp viktig och uppdaterad information om t ex styrelsen sammansättning, kontaktuppgifter till teknisk och ekonomisk förvaltare, nyheter som styrelsen vill informera medlemmarna om med mera.

7.3 Kontaktuppgifter styrelsen

Styrelsen kan kontaktas antingen via e-post eller vanlig post enligt adresserna nedan:

E-post:

info@brfskogsvaningarna.se

Post:

Brf Skogsvåningarna
C/O Titania
Ernst Ahlgrens Väg 1-3
112 55 Stockholm

7.4 Garantiärenden vitvaror

Har Ni frågor angående vitvarorna från Electrolux, dess funktioner eller användning så kontakta Electrolux konsumentkontakt på telefon 0771-11 44 77 eller via e-post: electroluxservice@electrolux.se

Vill Ni beställa service eller installation så kontakta Electrolux Service på telefon 0771-76 76 76

Innan Ni beställer service, kontrollera först om Ni kan avhjälpa felet själv med hjälp av hemsidan www.electrolux.se/support/

7.5 Teknisk förvaltare

Föreningens tekniske förvaltare Emvix Förvaltning & Byggservice AB kontaktas enligt nedan. Felanmälan görs på förvaltarens hemsida.

E-post: info@emvix.se
Telefon: 018-34 77 90 / 08-750 80 35
Telefontid: Helgfria vardagar klockan 8.00-12.00 samt 13.00-16.00
Hemsida: www.emvix.se
Postadress: Emvix Förvaltning & Byggservice AB,
Box 7026, 192 07 Sollentuna

7.6 Teknisk jourmontör

Vid **akut och allvarlig situation**, som t ex vattenläcka, strömavbrott eller liknade **med risk för skada på människor eller egendom** kontaktas i första hand fastighetsförvaltaren Emvix Förvaltning & Byggservice AB enligt ovan. Utanför kontorstid, dvs mellan klockan 16.00-08.00, så kontaktas dock föreningens jourmontör Securitas enligt nedan. OBS! Kostnad för jourutryckning som ej är akut eller ej följer gällande instruktion, debiteras anmälaren.

Telefon: 08-657 77 22 / 08-657 77 01
E-post: kundtjanst@jourmontor.se
Telefontid: 16.00–08.00

7.7 Ekonomisk förvaltare

Om man som bostadsrättshavare har frågor kring avgiftsavier, autogiro, betalningar eller liknande, ta kontakt med föreningens ekonomiska förvaltare Norrorts Boservice AB som sköter föreningens ekonomiska frågor:

E-post: info@norrortsbo.se
Hemsida: www.norrortsboservice.se
Telefon: 08-756 33 00
Telefontid: Helgfria vardagar, klockan 9.00 – 13.00
Telefax: 08-756 66 65
Besökstid: Helgfria vardagar, klockan 9.00–13.00
Besöksadress: Radarvägen 1, torget vid Hägernäs centrum i Täby.
Postadress: Norrorts Boservice AB, Box 4039, 183 04 Täby

8. Information om Ullna Strand

Ullna Strand (fd Nordvästra Arninge-Ullna) är en ny del av Täby kommun som kommer växa kraftigt kommande år. Cirka 700 bostäder byggs i första etappen och en skola och en förskola är planerade som en del av den omfattande utbyggnaden och omvandlingen av Arninge-Ullna som skall resultera i totalt ca 2 000 bostäder. Syfte är att skapa förutsättningar för en tät och levande stadsdel med bostäder som länkas samman med det befintliga verksamhets- och handelsområdet i Arninge.

Området omfattar nordvästra delen av Arninge-Ullna mellan Ullnasjön och Hägerneholm och ansluter till det befintliga handels- och verksamhetsområdet. Området gränsar i väster mot Arningevägen, i öster mot Slalomvägen och i söder mot Ullnavägen och industriområdet i kvarteret Vinkelhaken m.fl. samt i norr mot Arninge golfbana.

Huvuddelen av bebyggelsen blir i två till fem våningar. Tydliga grönstråk förbinder bostadskvarteren med omgivande naturmarker och bebyggelsen anpassas till utbyggd golfbana i nordväst. Längs vattnet ska en strandpromenad för allmänheten iordningställas.

Den nya bebyggelsen består av två delområden. Kanalkvarteren, närmast Ullnasjön, blir en mer stadslik miljö med 5-våningshus och en strandpark vid sjön. Skogskvarteren i norr har mer karaktären av trädgårdsstad och består av mindre flerbostadshus, stadsradhus och gruppbyggda småhus. För mer information se www.taby.se

Kommunikationer

SL trafikerar området och för mer information om kollektivtrafiken i området, se www.sl.se eller kontakta SL på telefon 08-600 10 00.

Ett helt nytt resecentrum byggs även som blir knutpunkt för att underlätta pendling till och från angränsande kommuner. www.taby.se/Bygga-bo-och-miljo/Stadsplanering/tabyvaxer/Arninge-Ullna-/Arninge-resecentrum-NYYY/

Utbyggnad allmän service

En ny förskola byggs just nu i Ullna strand och beräknas färdigställd i april 2016 enligt Täby kommuns hemsida. Förskolan kommer att heta Ullna strands förskola och ligger i kvarteret Sekunden. Även en skola (förskola-årskurs 6) i Hägerneholm planeras att stå klar 2018. www.taby.se/Skolor/Lottingelundsskolan/Ullna-strands-forskola-och-skola/



Handel

På gångavstånd från Ullna Strand ligger Arninge Centrum med stort utbud av affärer, restauranger, caféer, apotek, frisörer med mera. <http://www.arningecentrum.se/>

Natur

Naturen är aldrig långt borta i Arninge-Ullna med bad i Ullnasjön och promenader i vacker natur.

Golf

Gillar man golf finns ett flertal golfbanor på nära avstånd bland annat Arninge GK. www.arningegk.se/

För mer information om kommunens planer för området,

- *se Täby kommuns hemsida www.taby.se eller kontakta*
- *kommunen på telefon 08-55 55 90 00.*

9. Utdelad information från styrelsen

Under denna flik kan man sätta in information som delas ut från styrelsen.

10. Egna anteckningar

11. Övrigt