



Välkomna till

Brf Sicklaöarna

Riktlinjer 2016



Sammanfattning

För att vi skall få ett så trevligt boende som möjligt finns det en del rutiner och förhållningssätt vi gemensamt bör följa. Att bo i bostadsrätt innebär att vi ingår i en gemenskap av människor med samma intresse för sitt boende. Tillsammans äger och förvaltar vi husen där vi bor och tillsammans gör vi vårt boende ännu mer trivsamt.

Det är viktigt att alla boende håller sig informerade om föreningens angelägenheter och gärna deltar i föreningens arbete. Detta kan ske till exempel genom att ta del av anslag i trapphuset, besöka föreningens hemsida, delta på årsstämman eller ställa upp för inval i styrelsen. Här nedan följer information samt regler som är till hjälp för att såväl gammal som ung ska kunna bidra till den goda gemenskapen i vår förening.

Denna dokumentation är skriven till de boende i föreningen, och kan innehålla skillnader beroende på om du är hyresgäst eller bostadsrättsinnehavare. Riktlinjerna fungerar som ett komplement till lagar och förordningar, stadgar samt annan myndighetsdokumentation.

Alla telefonnummer, länkar eller innehåll i denna guide kan ändras och Styrelsen förbehåller sig rätten att ändra informationen vid behov.

För alla boende i synnerhet nya i föreningen!

Vid besök till Nacka Lås och Larm ska ni ha med er ett giltigt legitimation samt ett giltigt kontrakt som visar att ni är boende i Brf Sicklaöarna.

För att kunna använda bokningstjänsten ska alla boende läsa av de sista siffrorna på sina accessbrickor för att använda dessa vid inloggning.

Om tidigare ägare av accessbrickorna har ändrat lösenord så bör accessbrickorna registreras/förnyas om av Nacka Lås och Larm. Styrelsen kan inte utföra förändringar eller registreringar av accessbrickor som används till: Moloker, Entrédörr eller bokningar. Borttappad accessbricka erhållen via Nacka Lås och Larm eller extra accessbricka hanteras av Nacka Lås och Larm. Nacka Lås och Larm

För att använda porttelefonen så är det den boende som ansvarar för att Nacka Lås får rätt uppgifter för funktionalitet. Kontakta Nacka Lås och Larm.

Styrelsen förser boende med accessbrickor till postboxarna enbart. Alla boende har erhållit två tunnare i helsvart accessbrickor utan extra kostnad. Vid begäran om extra accessbrickor till postboxarna eller borttappad accessbricka till postboxarna ska det rapporteras till info@sicklaorna.se omgående med en tillkommande kostnad av 250: - SEK per accessbricka.

Styrelsens Sammansättning

Styrelsen består av minst 3 (tre) och högst 7 (sju) ledamöter samt upp till 5 (fem) suppleanter.

De viktigaste uppgifterna är att jobba för en ekonomisk trygg framtid genom att bl.a. planera underhållet i fastigheten på sikt.

Kontaktuppgift till föreningen är Info om du vill fråga oss om något. Vi försöker alltid svara så fort det går.

Är du intresserad av att göra en insats i styrelsen tar du kontakt med valberedningen.



Innehåll

Accesbrickor	3
Andrahandsuthyrning	3
Bostadsrättsförsäkring.....	4
Egen renovering	5
Felanmälan.....	5
Förhållningsregler	6
Förvaltning	7
Gemenskap.....	7
Hobby	7
Hyresgäster	7
Kalla element.....	8
Kök och ventilation	8
Mäklarinformation	8
Miljöhantering/Återvinning.....	8
Informationsbrev.....	8
Postboxar.....	9
Säkerhet och trygghet.....	9
Söphantering.....	9
Stämman	9
Tvättstuga.....	10



Accesbrickor

Nya passerbrickor/accessbrickor kan endast köpas av Nacka Lås & Larm med uppvisande av legitimation och avgift/hyresavi som påvisar att man är rättmätig hyresgäst eller ägare av bostad. Vid överlätna passerbrickor/accessbrickor så behöver man återställa lösenord för webbokning och detta utförs av Nacka Lås och Larm och ingen annan.

Besöksadress NLL: Värmdövägen 260 (Ektorp) Postadress: Box 687 - 131 22 Nacka

Accessbrickorna gäller för: Entré, Moloker (sopor) och bokningssystem.

Ändringar av telefonnummer till porttelefonen sker via butiken och utförs endast mot uppvisande av legitimation och avgift/hyresavi som påvisar att man är rättmätig hyresgäst eller ägare av bostad.

Ändring av namn i portregister loggas till Webmaster.

Felanmälningar gällande Lås, webbokning och Passersystem kommer endast tas emot via Riksbyggen.

Felanmälan görs Mån Tors 8-17 , Fred 8-15. Övrig tid gäller jouranmälan.

Jouranmälan kan endast ringas ut av Riksbyggen.

Observera att om Nacka Lås åker ut och problemet inte är i systemet, utan handhavandefel, så kommer den boende som utfört anmälan att debiteras för uttryckningen.

0771-860 860

Andrahandsuthyrning

Kan medges till exempel vid tillfälliga studier, tillfälligt arbete på annan ort, militärtjänst, långvarig sjukdom eller prov-boende med sin sambo.

Ansökan skall göras på blankett som du kan hämta via Riksbyggen eller beställa på telefon 0771-860 860.

Idag är hyressättningen fri och vi rekommenderar att man skriver avtal gällande avstående från besittningsskydd med sin hyresgäst.

Tänk på att det är du som innehavare till bostadsrätten/hyresrätten som har betalningsansvaret mot föreningen.

Alla ansökningar skickas till

Riksbyggen Box 9051,

102 71 Stockholm



Bostadsrättsförsäkring

Riksbyggens bostadsrättsförsäkring
Boendes exemplar

Försäkringsgivare: Länsförsäkringar Stockholm.

Försäkringsnummer: 9091247

Försäkringen gäller för bostadsrättsinnehavarna i Brf Sicklaöarna med beskriven försäkringsomfattning.

Försäkrad egendom:

Av bostadsrättshavare bekostad fast inredning i bostadsrätten. Som fast inredning i bostadsrätt räknas även egendom såsom balkong, veranda, altan eller liknande. Egendom som tillhör bostadsrättsföreningen men för vilken bostadsrättshavaren har underhållsansvar enligt Bostadsrättslagen och Föreningens stadgar.

Försäkringsbelopp:

Vid samtliga icke undantagna skadehändelser - max 500 000 kr (2015 års avtal).

Försäkrade skadehändelser:

Egendomsskada som kan ersättas enligt Länsförsäkringars villkor V513 särskilt villkor bostadsrättsförsäkring.

Självrisk:

Grundsjälvrisk 2000 kr.

Försäkringsvillkor:

Länsförsäkringars villkor V513:5.

Länsförsäkringar Stockholm

Länsförsäkringars webbsida

08-562 832 00

Utanför kontorstid gäller larmnummer 020-59 00 00, vid skada.



Egen renovering

Föreningen har ett samarbete med Fredells byggvaruhus till förmån för dig, och stora rabatter på sortimentet.

För att få denna rabatt måste uppvisa det kundkort som tillhör lägenheten.

Kundkortet är inte personligt utan gäller bara under den tid du bor hos Brf Sicklaöarna.

När du bygger om hemma måste du ta hänsyn till dina grannar och använda sunt förnuft.

Vid större förändringar i bostaden måste du alltid kontakta styrelsen.

Störande arbete får utföras helgfria vardagar 08:00-17:00,
och avslutas absolut senast 20:00.

Mindre störande arbete får utföras,
måndag-fredag 08:00-20:00 samt lördagar och söndagar 08:00-17:00.

Vidare finns dokument som ska läsas och förstås.

Informera dina grannar som kommer att påverkas.

Felanmälan

Felanmälan görs aldrig till styrelsens ledamöter.

Felanmälan görs dygnet runt endast till Riksbyggen 0771-860 860

Eller via www.riksbyggen.se

Uppge: namn, adress, telefonnummer, lägenhetsnummer samt ärende.

Är du medlem äger du bostaden och allt innanför ytterdörrens ytskikt och därmed eget ansvar. Det går att anlita Riksbyggens felanmälan i service men betalar kostnaden själv.

Notera att akuta ärenden ska ringas in.

För andra ärenden:

För Tvättstuga

Electrolux service tvättmaskiner

0771 61 52 00

Uppge maskinbeteckning om det finns och gatuadress.

För Hiss

ManKan Hiss AB

Felanmälan dygnet runt

0200-22 00 95



Förhållningsregler

1. Det är förbjudet att skaka mattor, dukar, sängkläder eller dylikt från fönster eller över balkongräcke.
2. Blomlådor ska vara vända inåt.
3. Parabler får sättas upp på balkongen, dock får den inte sticka utanför balkongräcket och på inga villkor fästas i husfasaden.
4. Inget får fästas i husets fasad utan styrelsens skriftliga tillstånd.
5. Grillning på balkongen är förbjudet och tänk på att balkongrökning kan störa grannar, visa hänsyn.
6. Fåglar är trevliga men, tyvärr är det inte bra att mata dem från balkongen eller utanför lägenheten. Det kan locka till sig råttor och möss.
7. Hundar och katter gillar de flesta av oss, men det finns de som blir rädda för lösa hundar, hur snälla dessa än är. Därför har vi kommit överens om att hålla hundarna kopplade.
8. Musik är trevligt i lagom mängd. Spelar du piano, lyssnar på musik eller ser på TV sent kan du störa dina grannar.
9. Tänk på att tvätt- och diskmaskin låter och stör mer än du tror.
Ska du ha fest, förvarna gärna dina grannar.
Allmänt gäller att alla ljud skall vara dämpade efter klockan 22:00 och att inga störande ljud får förekomma efter 23:00.
Anser du att din granne stör dig trots allt finns en störningsjour att anlita via felanmälan.
10. Det är förbjudet att röka i trapphusen, hissarna, källarna eller i andra gemensamma utrymmen. Tänk på brandrisken och att många människor är allergiska för starka dofter.
11. Var försiktig när du använder hissarna, då en viss klämrisk föreligger.
12. Trappstädning utförs av Riksbyggen. Självklart tar vi egna initiativ och städar om det behövs.
13. Cykelrum, barnvagnsrum samt källarförrådets gångar får vi städa själva. Till varje lägenhet ingår ett källarförråd som skall vara märkt med ditt lägenhetsnummer. Varje boende sörjer för eget hänglås till sitt förråd. Dörrar till källare skall alltid hållas stängda!
14. Brandsäkerheten kräver att gångar och trappor i och till källare hålls helt fria från föremål. Det är inte heller tillåtet att förvara brandfarliga vätskor i källarförråden. Det är upp till dig som boende att själv frakta bort kasserade möbler och andra skrymmande saker. Vi har inget grovsoprum endast återvinningsrum.

I varje hus finns cykel och barnvagnsrum. Det är förbjudet att förvara något annat än det som avses i respektive rum. Övergivna cyklar och barnvagnar rensas ut med jämna mellanrum. Föreningen informerar i god tid innan utrensningen och de utrensade cyklarna/barnvagnarna förvaras av föreningen i 3 månader sedan är de förverkade. Undantaget om det står egendomar i trapphus och hindrar utrymningsvägarna förverkas dessa omgående.



Förvaltning

Föreningen anlitar idag Riksbyggen som bistår oss med teknisk och ekonomisk förvaltning.

Vi har en personlig förvaltare hos Riksbyggen som hjälper oss med rapporter, rådgivning och mycket annat.

Våra medlemmar har tillgång till en portal via Riksbyggen där du kan administrera din personliga information själv, ha koll på att avgiften/ hyran är betald med mera.

Riksbyggen har varit med från början och har därmed stor kännedom om hur förvaltning sker mot BRF Sicklaöarna.

Ni når förvaltaren som vanligt via 0771-860 860 under dagtid.

Gemenskap

Varje vår håller föreningen en gemensam städdag där vi ser till vår omgivning. I samband med den grillar vi och umgås.

Det finns en grillplats nedanför lekplatsen vid Ekuddsvägen 1, som är öppen för alla våra medlemmar.

Vi skulle tycka att det var roligt om ni använde den, tänk bara på, för allas trevnad, att rengöra den efter er.

Hobby

I källaren Ekuddsvägen 4, finns föreningens gemensamma snickerilokal som bokas på samma sätt som tvättstugan.

Där kan du utföra olika snickeriarbeten. Verktyg av olika typer finns att låna.

Du arbetar där på eget ansvar. BRF Sicklaöarna friskriver sig från allt ansvar för personskada.

Använd skyddsutrustning och var försiktig med elverktygen.

Barn under 18 år får inte vistas i denna lokal utan målsman med tanke på skaderisken.

Föreningen har även en trädgårdsgrupp som pysslar och fixar med vår utemiljö.

Trädgårdsförråd finns i Ekuddsvägen 1.

Alla som har ett intresse för trädgård är välkomna att medverka.

Hyresgäster

Det är er skyldighet att vårda lägenheten och vad som hör därtill. Vidare är ni även ansvarig för era gäster.

Om ni önskar någon förändring i lägenheten eller vill göra något själv så måste ni ha skriftligt godkännande från förvaltare eller styrelse.

Läs under Felanmälan/Förvaltning gällande kontaktvägar.

Vid tveksamheter är det alltid bra att slå en signal till förvaltaren innan åtgärd.

0771-860 860



Kalla element

Om dina element är kalla kan det bero på att de behöver luftas. Det går att lufta elementen på eget bevåg med en speciell nyckel, men det är inte godkänt av föreningen för boende att utföra luftning av element.

V.g. kontakta felanmälan för att få era element luftade.

0771-860 860

Kök och ventilation

Om du skall installera tvättmaskin i ditt kök bör du alltid kontrollera med ditt försäkringsbolag om hemförsäkringen täcker en eventuell vattenskada då kök inte är så kallat våtutrymme.

Du som boende är skyldig att anmäla misstanke om vattenskada. Föreningens ventilationssystem tillåter endast frånluftskåpor.

Om ni installerar/har en kol-filterfläkt, så får dessa under inga omständigheter kopplas in i befintligt ventilation.

Mäklarinformation

Mäklare Direkt

Mäklare Direkt är en Internettjänst. Den vänder sig till er som fått i uppdrag att förmedla lägenheter i föreningar som Riksbyggen har ekonomisk förvaltning på. På Mäklare Direkt finns de uppgifter om lägenheten och föreningen, objektet, som är aktuella vid en försäljning.

Genom Mäklare Direkt får du bland annat uppgifter om:

Lägenhetens storlek

Lägenhetstyp

Status inre fond

Föreningens årsredovisning

Gå till <https://maklaredirekt.riksbyggen.se/>

Miljöhantering/Återvinning

Hos BRF Sicklaöarna finns ingen miljöstuga eller grovsoprum. Endast tidningar har vi en Molok tilldelad.

Julgran lämnas till kommunens återvinningsstation, eller vid behov tar föreningen in containrar där boende kan slänga brännbart avfall.

Datum för dessa aviseras i god tid.

Närmsta återvinningsstation hittar du på Nacka kommuns hemsida www.nacka.se eller ring kommunens växel: 08-718 80 00 för mera information.

Informationsbrev

Nyhetsbrev ges ut en gång i månaden av föreningen, detta anslås i respektive entré.



Du kan även få nyhetsbrevet till din mail när du registrerar dig för ett konto på www.sicklaoarna.se.

Postboxar

Access för post i trapphusen får man via föreningen i form av accessbrickor (två st) och ett kvittensdokument som ska skrivas under för tillgång.

Kvittensdokumentet överlämnas antingen till behörig Styrelsemedlem alt Box: 3006 Ekuddsvägen 4 eller den bruna dörren vid gaveln Ekuddsvägen 4.

Utan kvittensdokument påskrivet förbehåller vi oss rätten att avaktivera accessbrickorna. Dessa brickor kan aktiveras igen när kvittens är påskriven och inlämnad.

Borttappade accessbrickor skall rapporteras för avaktivering och det är den som har kvitterat ut dessa accessbrickor för postboxarna som är ansvarig att rapportera förändring. Kostnad för nya brickor är 250: - SEK.

Märkning av postboxar:

Sker via en databas som behörig Styrelsemedlem managerar. Det finns ingen äganderätt till postbox av boende och ingen rätt att märka postboxarna efter eget tycke. Klistermärken, dymomärkning eller tejp där stark vidhäftning kan skada eller är svårt att få bort från postboxarna är inte tillåtet. Godkänd märkning är magneter.

För att få rätt namn på postboxarna följer vi registret från Riksbyggen som är vår förvaltare. Det kan förekomma att registret inte är fullgott och det åligger den boende i föreningen att förse Styrelsen med korrekt information gällande namn. Den digitala displayen har begränsat antal tecken.

Säkerhet och trygghet

Brandsäkerheten är en mycket viktig aspekt hos oss, vi uppmanar alla att se över sina brandvarnare regelbundet. Se till att eventuella branddörrar är ordentligt stängda.

Ta för vana att kontrollera brandvarnare 1:a advent varje år.

Tänk på att en brandvarnare enbart håller i ca 10 år, sen behöver man byta ut den.

Att ha en brandsläckare hemma är en billig försäkring.

Soppantering

Sopor slängs i Molokerna placerade utanför Ekuddsvägen 1 och 4. Det finns tre (3) stycken behållare vid nämnda adresser.

En (1) st. mindre märkt Matavfall, en (1) st. mellan märkt Tidningar och en (1) st. större märkt Hushållssopor.

Vi önskar att alla boende i Brf Sicklaöarna vänjer sig vid det nya systemet i mån av miljö och ekonomi. Alla boende i föreningen Sicklaöarna har tillgång till dessa med samma bricka som ni använder för Entré och bokningar.

Stämman

Ordinarie årsstämma hålls före utgången av juni månad och eventuell motion som skall behandlas på årsmötet måste vara inlämnad senast den sista oktober året innan enligt stadgarna.



Tvättstuga

För att kunna använda bokningstjänsten ska alla boende läsa av de sista siffrorna på sina accessbrickor för att använda dessa vid inloggning.

Om tidigare ägare av accessbrickorna har ändrat lösenord så bör accessbrickorna registreras/förnyas om av Nacka Lås. Styrelsen kan inte utföra förändringar eller registreringar av accessbrickor som används till: Moloker, Entrédörr eller bokningar.

För trasiga tvättmaskiner går felanmälan till:

Electrolux service tvättmaskiner

0771 61 52 00

Uppge maskinbeteckning om det finns och gatuadress.

Tvätttider kan bokas dygnet runt med tvättstart 06:00 till 01:00.

Tvättstugan bokas via hemsidan och ett giltigt konto, eller på bokningstavlan i entrén.

Det är viktigt att följa råd och anvisningar gällande maskinerna.

Rökning är självklart förbjudet

Barn får bara vara i tvättstugan i vuxens sällskap.

Använd gärna miljömärkt tvättmedel, överdosera inte.

Färgning av kläder får inte ske. Tvättpåse måste användas vid tvätt av bygel-BH.

Kom ihåg att tömma fickorna på plaggen så att inga lösa föremål har sönder maskinerna.

Brf svarar inte för eventuellt svinn av tvätt. Ta del av bruksanvisningarna för de olika maskinerna så att du använder dem på rätt sätt. Snurra lite lätt på trumman i maskinen innan du lägger in tvätten för att se om den är ok.

Tvätta inga hårda saker (t ex skor) då sensorerna i maskinerna är känsliga och kan gå sönder.

Observera att man inte får tvätta ridkläder, hästtäckan, sovkläder för pälsdjur och dylikt då hår fastnar i maskinerna och kan framkalla allergier.

Efter avslutat tvättpass skall tvättstugan lämnas i det skick du själv önskar finna den, det innebär att alla efter avslutat tvättpass ska:

Torka rent maskinerna från eventuellt överblivet tvättmedel eller annan smuts.

Lämna luckorna öppna eller på glänt så att maskinerna luftas.

Ta bort ludd ur torktumlare.

Torkskåpet skall torkas rent på golvet & filtret i taket ska rengöras.

Golven sopas och våttorkas.