



# Välkommen

# Till

Brf Ryttmästaren 1



Information från Brf Ryttmästaren 1 till dig som är boende i föreningen

INNEHÅLL

1.	Allmän information .....	3
1.1	Om Föreningen.....	3
1.2	Anslag i porten .....	3
1.3	Renovering .....	3
1.4	Sophantering.....	3
1.5	Kabel-tv, bredband och telefoni .....	4
1.6	Brandsäkerhet.....	4
1.7	Förråd .....	4
1.8	Cykelrum .....	4
1.9	Tvättstuga .....	4
1.10	Parkering .....	4
1.11	Andrahandsuthyrning .....	4
1.12	Radiatorer.....	4
1.13	Vilstolar .....	4
2.	Trivselregler.....	5
3.	Viktiga telefonnummer .....	5
3.1	Fastighetsskötsel/felanmälan.....	5
3.2	Akuta fel/jour .....	5
3.3	TV- och bredband .....	5
3.4	Ekonomi .....	6
3.5	Styrelsen .....	6
4.	Balkonger .....	6
5.	PCB .....	6
6.	Energideklaration .....	6
7.	OVK – Obligatorisk ventilationskontroll .....	6
8.	Årsredovisning och stadgar .....	6

## Bilagor

1. Andrahandsuthyrning
2. Skötsel radiatorer
3. Skötsel balkonger

## Versioner

Ver.	Status	Datum	Författare	Ändrade avsn.	Orsak till ändringen
1.0	Utgåva 2014	2014-03-20	Styrelsen	Uppdaterad information	Baserad på tidigare utgåvor
2.0	Utgåva 2015	2015-05-11	Styrelsen	Uppdaterad information	Baserad på tidigare utgåvor
2.1	Utgåva 2016	2016-09-18	Styrelsen	Uppdaterad information	Baserad på tidigare utgåvor

# 1. Allmän information

## 1.1 Om Föreningen

Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1 är en bostadsrättsförening i området Västra skogen i Solna kommun. Bostadsrättsföreningen är aktiv och äger två fastigheter med tillhörande tomtor bestående av 84 st bostäder. Fastigheterna har gatuadresserna Johan Enbergs Väg 3 och Johan Enbergs Väg 5, postnummer 171 62.

För närvarande finns ett antal lägenheter som upplåtes som hyresrätter. Dessa lägenheter kommer att avyttras i takt med att hyresgästerna flyttar.

Föreningen registrerades 1999-06-08.

Teknisk förvaltning: Nytorget Fastigheter AB <http://www.nytorget.se/>

Ekonomisk förvaltning: HSB

## 1.2 Anslag i porten

I porten finns följande information:

- Styrelsens sammansättning.
- Viktiga telefonnummer till fastighetsskötare och servicejour.
- Aktuella meddelanden från styrelsen, fastighetsskötare och boende.

## 1.3 Renovering

- Kontakta **alltid** styrelsen innan renovering påbörjas.
- Ingen åverkan får ske på bärande betongväggar.
- I köket får endast fläkt av kolfiltertyp installeras. Denna får inte anslutas till ordinarie fläktsystem.
- Vid renovering av badrum måste den gamla gjutjärnsbrunnen bytas ut. Ekonomisk ersättning för detta, 5000 kr inkl. moms, går att få om separat kvitto visas.
- Rör- och elarbeten måste alltid utföras av fackman.
- Viktigt att täcka över de s.k. frånluftsdonen i badrum, kök och gästtoalett eftersom betongdamm sprids via ventilationssystemet. Inställningarna av dessa don får inte ändras.
- Balkonger tillhör fastigheten och får inte målas om.

## 1.4 Sophantering

- Endast hushållsavfall får slängas i de 4 sopkärl som finns vid sophuset. Knyt påsen väl för att förhindra läckage och dålig lukt.
- I soprummet märkt "Papper" får **endast tidningar** slängas, inte kartonger.
- I grovsoprummet finns ett sopkärl för små elföremål, ett för lampor & lysrör samt 2 kärl för små grovsopor.
- Ingenting får ställas på golvet i något av rummen.
- Ingen typ av kemiska preparat såsom målarfärgsburkar får lämnas i grovsoprummet, utan ska istället lämnas på närmaste återvinningscentral.
- Kartonger, glas, plast, batterier och metall slängs i miljökärlen vid Motorborgens infart.

## 1.5 Kabel-tv, bredband och telefoni

- Föreningen har gruppavtal med Canal Digital och avgiften läggs på månadsavgiften/hyran.
- Föreningen har även gruppavtal med Bredbandsbolaget, i avtalet ingår IP-telefoni. Kabel för uppkoppling är framdragen till dörren. För att koppla in IP-telefoni måste de boende själva kontakta Bredbandsbolaget.
- Fast telefonlina finns i varje lägenhet.

## 1.6 Brandsäkerhet

- Trapphuset ska användas vid utrymning då hissar inte får användas.
- Brandvarnare finns på varje hissplan och i samtliga lägenheter.
- Det är **inte** tillåtet att grilla på balkongerna.
- Det är **inte** tillåtet att slänga ut fimpar från balkongerna.
- Det är **inte** tillåtet att förvara motorcyklar, mopeder och liknande fordon med bränsle i cykelförråden.
- Brandsläckare och brandfilt finns i tvättstugan.

## 1.7 Förråd

Varje lägenhet har ett förråd. Dessa återfinns antingen på bottenvåningen eller i källaren. Förrådet är märkt med samma nummer som lägenheten har.

## 1.8 Cykelrum

Det finns cykelrum på källarplanet och cykelställ tillhörande föreningen på gatunivå.

## 1.9 Tvättstuga

För bokning av tid i tvättstugan används ett ”tvättstugelås” på bokningstavlan. Nyckel till detta lås är till lägenheten och skall överlämnas till de nya ägarna vid utflyttning. Låset har samma nummer som lägenheten.

## 1.10 Parkering

- Information och regler om kommunal gatuparkering finns på <http://www.solna.se/stadsbyggnad-trafik/gator-trafik/parkering/boendeparkering/>
- Ansökan om plats i Motorborgen görs till: [solnaparkering@euro.se](mailto:solnaparkering@euro.se)

## 1.11 Andrahandsuthyrning

Föreningen har en policy för andrahandsuthyrning. Den finns på hemsidan och som en bilaga till denna information.

## 1.12 Radiatorer

Föreningen har ett vattenburet värmesystem. För att manövrera värmen till radiatorerna använd termostaterna, se bilaga.

## 1.13 Vilstolar

Fällstolar finns på entréplan samt plan 4 och 7.

## 2. Trivselregler

Se bilaga

Tänk på att:

- det är förbjudet att blockera eller hindra för brandkår och ambulans, därför måste alla offentliga utrymmen vara fria från cyklar, barnvagnar etc
- det finns grannar som är allergiska mot djur och rök
- sätta upp en lapp i god tid om du vill fira något och spela inte hög musik sent på kvällen/natten.
- det finns grannar som jobbar på annorlunda tider eller som måste upp tidigt på morgonen
- det finns skadedjur (råttor etc.) som livnär sig på det som vi lämnar efter oss eller kastar ut
- det är inte tillåtet att skaka mattor eller liknande från balkong eller fönster
- störande renoveringsarbeten får endast utföras 08:00-18:00 vardagar eller 10:00-17:00 helger, speciellt borring
- vid s.k. bilning (t.ex. vid byte av brunn i badrum), måste grannarna informeras genom att en lapp sätts upp på anslagstavlan
- det finns bara en hiss, tänk på att inte ockupera den mer än nödvändigt

Vi ska ta väl hand om både våra hus och varandra, använd sunt förnuft och prata med varandra. Om det uppstår problem eller om något bör diskuteras så meddela detta till styrelsen, med din underskrift.

## 3. Viktiga telefonnummer

### 3.1 Fastighetsskötsel/felanmälan

- Nytorget Fastigheter AB  
Felanmälan endast akuta problem: vardagar 8.00-16.30  
Felanmälan övriga problem: vardagar 8.00-12.00  
Växel 08-640 08 00  
E-post: [felanmalan@nytorget.se](mailto:felanmalan@nytorget.se)  
För eventuella frågor kan Nytorget kontaktas via deras hemsida:  
[www.nytorget.se](http://www.nytorget.se) eller ringa på ovan angivna nummer.

### 3.2 Akuta fel/jour

- Securitas Jour 08-657 77 22 (utanför kontorstid)  
Endast för **absolut akuta problem** som ej kan vänta! Bostadsrättsinnehavaren kan ev. få stå för kostnaden beroende på orsak.
- Hissjour All-Hiss 08-85 94 30 (dygnet runt)

### 3.3 TV- och bredband

- Canal Digital: Telefon 0770-332211
- Bredbandsbolaget: Telefon 0770-777 000

### 3.4 Ekonomi

- HSB ServiceCenter 010-442 11 00 vardagar: 8.00-16.30

För frågor som berör avgifter/hyror, överlåtelse, pantar kan kontakt även ske via [servicecenter.stockholm@hsb.se](mailto:servicecenter.stockholm@hsb.se)

### 3.5 Styrelsen

- Telefon 0709-20 99 10.
- Hemsida: [www.ryttmastaren1.se](http://www.ryttmastaren1.se)
- [styrelsen@ryttmastaren1.se](mailto:styrelsen@ryttmastaren1.se)

## 4. Balkonger

Kontakta alltid styrelsen innan arbete utförs på balkongerna, då föreningen har speciella regler och planer för balkongerna samt att det ibland behövs bygglov för detta.

För skötsel av balkongerna se bifogad information.

## 5. PCB

I vår fastighet finns det PCB-haltiga fogmassor, som användes fram till 1970-talet då de förbjöds. Sedan 2007 finns ett regeringsbeslut på att sådana fogmassor måste saneras.

På väggarna ut mot balkongerna finns PCB-fog. För sanering av denna fog har föreningen fått dispens och kommer utföra saneringen senast 2018

Det är viktigt att eventuellt renoveringsarbete på balkongerna anmäls till styrelsen för att godkännas.

## 6. Energideklaration

Vår fastighet består av två byggnader som vardera använder ca.160 kWh/m<sup>2</sup> och år, varav el 20 kWh/m<sup>2</sup>.

Liknande hus använder 135-165 kWh/m<sup>2</sup> och år, nya hus 110 kWh/m<sup>2</sup> och år.

Se vår hemsida eller tag kontakt med styrelsen för fullständig deklARATION.

## 7. OVK – Obligatorisk ventilationskontroll

Med det ventilationssystem föreningen har behöver kontroller utföras vart 3:e år. Vid OVK aviseras om tillträde i alla lägenheter för luftmätning och rengöring samt eventuella åtgärder som behöver bekostas av bostadsrättsinnehavaren, t.ex. byte av felaktiga don.

Inga förändringar får göras på ventilationssystemet utan styrelsens godkännande.

## 8. Årsredovisning och stadgar

Den senaste årsredovisningen och föreningens stadgar finns på hemsidan eller erhålls genom kontakt med styrelsen.