



# Informationsblad

*Brf Klostret 1*



## Föreningen

Brf Klostret 1 grundades 2010 och har 43 lägenheter, varav 1 hyresrätt fördelat på 2 fastigheter på Klostervägen 5A-5B och 7A-7B. Du hittar mycket information på vår hemsida

[www.brfklostret1.se](http://www.brfklostret1.se)

### Vårt gemensamma ansvar

I bostadsrättsföreningar äger alla gemensamt ytan. Vi har alla köpt oss en del i föreningen, en s.k. bostadsrätt, och blivit medlemmar i föreningen. Vi har därför också gemensamt ett ansvar, precis som i en stor familj. Det måste därför finnas vissa regler och riktlinjer för oss alla. Reglerna har sin utgångspunkt i Bostadsrättslagen (1991:614). Utöver lagens grundläggande ramverk så har föreningen bestämt en stadga, som också registrerats. Slutligen har styrelsen satt ihop trivselregler, för att vi alla skall få ett så behaglig gemensamt boende som möjligt.

För att sköta föreningens dagliga bestyr har alla medlemmar gemensamt utsett en styrelse som skall representera föreningens medlemmar. Till hjälp har styrelsen en administrativ förvaltare, som sköter ekonomin och ser till att alla medlemmar får sin avi, att den betalas, att medlemsregister förs och i övrigt ser till att bostadsrättslagens regler efterföljs.

### Föreningsstämman

Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman. Normalt hålls en stämma en gång per år (i vårt fall i april/maj). Styrelsen kan, om behov finns eller om minst 10 procent av medlemmarna begär det, kalla till extrastämma. Hur en stämma går till och hur kallelse och dagordning ska utformas finns specificerat i stadgarna.

Om du har förslag eller önskemål om större förändringar i föreningen kan du lämna in en motion till årsstämman, motioner måste inkomma till styrelsen före den 31 januari.

### Styrelsen

Styrelsen väljs varje år av årsstämman. Styrelsens viktigaste uppgift är att hålla ekonomin i en god balans så att avgiften för medlemmarna kan hållas så låg som möjligt. Föreningen har genomfört mycket stora förbättringsarbeten och jobbar ständigt med nya projekt i avseende att göra det ännu bättre för medlemmarna. Har du lust att delta i styrelse-/föreningsarbete så är du varmt välkommen att anmäla ditt intresse till valberedningen. Vi uppskattar medlemmarnas engagemang som ger oss alla ett bra boende i vårt gemensamma hus.

### Kontakt

**Styrelsen** når man bäst via epost och vill man skriva till styrelsen så är detta postadressen:

Post  
Brf klostret 1  
Klostervägen 7A  
182 76 Stocksund

Mejl  
[styrelsen@brfklostret1.se](mailto:styrelsen@brfklostret1.se)



## Förvaltaren

Föreningen förvaltas av Nabo, vilket innebär att allt administrativt sköts av dem. Exempel på ärenden som hanteras av Nabo är: alla avi-frågor, betalningsärenden och allmän support för medlemmar och hyresgäster.

Som medlem loggar du in med BankID på deras portal via deras hemsida [www.nabo.se](http://www.nabo.se). Där hittar du informationsutskick från styrelsen (som även skickas ut till angiven email-adress), årsredovisning, stadgar samt information om er lägenhet.

Via första sidan (Aktuellt) ser ni alla era avier och kan där klicka vidare på Gå till aviseringssida för att ange hur ni önskar motta avier. Föreningen ser gärna att ni väljer avisering via epost och betalning via autogiro då det kostar föreningen extra för pappersfakturor och e-fakturor.

Önskar ni kontakta Nabo görs detta enklast genom att skapa ett ärende på portalen med er fråga. Önskas i stället kontakt via post gäller följande:

Post  
Brf Klostret 1  
NABO 4676, FE 617  
107 76 Stockholm

## Självförvaltning

Självförvaltning innebär att föreningens medlemmar utför viss form av enklare förvaltning för att hålla nere kostnader. Deltagandet i förvaltningen är frivilligt och ersättning utgår. Anmälan till självförvaltningen sker en gång per år och uppdrag som ingår är exempelvis gräsklippning och städ dag höst och vår. Mer information finns i policy för självförvaltning som ni hittar på vår hemsida.

## Andrahandsuthyrning

Syftet med en bostadsrätt är att bo i den själv (med familj). Det är tillåtet att hyra ut lägenheten för en kortare period upp till 1 år. Andrahandsuthyrning får bara ske efter godkännande av styrelsen. Om lägenheten hyrs ut ändå kan man omedelbart förlora sitt medlemskap och förlora stora summor pengar därigenom. Avgift för andrahandsupplåtelse får enligt stadgarna årligen uppgå till högst 10 % av det prisbasbelopp som gäller för det år som andrahandsupplåtelsen avser. Om en lägenhet hyrs ut under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal påbörjade kalendermånader som lägenheten är uthyrd. Kontakta styrelsen för att förvissa dig om vad som gäller i ditt fall. Styrelsen tillåter inte AirB&B-verksamhet och den kortaste period som en lägenhet får uthyras är 6 månader.



### Försäkring

Som ägare av bostadsrätt har du/ni ansvaret att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Där hemförsäkringen endast ger ersättning vid exempelvis brand, inbrott eller vattenskada medan ett bostadsrättstillägg ersätter kostnaden för att reparera skador på ytskikt (tak, vägg, golv) och fast inredning såsom köksinredning, vitvaror samt sanitetsgods som toalett, handfat m.m.

### Facebook

Föreningen har en boende-grupp på Facebook. I den kan man hitta information om vad som händer i föreningen, påminna en granne att den har skottningsvecka, bjuda in till fika eller annat man kan tänkas ha på hjärtat. . Gruppen heter *BRF Klostret 1* och är en sluten grupp, ansök om att få gå med så kommer du beviljas av admin så snart som möjligt.

All information angående till exempel städdagar och föreningsstämma skickas även ut från styrelsen till alla medlemmar via Nabo.



## Fastigheten

Klostervägen 5A-B & 7A-B



### Renoveringsbeskrivning

- Stambyte 2010
- Tvättstugor 2011
- Takrenovering 2016
- Trapphus ommålade 2016
- Bergvärme 2017
- Nya portar 2018
- Nya fönster 2018
- Omvandling av råyta (3st nya lägenheter) 2020
- Fasad-och balkongrenovering 2021–2022
- Renovering av takterrass 2025

### El

Föreningen har ett kollektivt avtal med fast pris för hushållsel. Kostnaden för detta är för närvarande 4 kr/kWh inkl. moms och debiteras månadsvis i efterskott via månads-avierna.

### Värme

Fastigheterna värms sedan 2017 upp via bergvärme. Varmvatten erhålls via Fjärrvärme från Norrenergi. Det är inte tillåtet att lufta elementen på egen hand. Orsaken är att det uppstår störningar i systemet med risk för att skada cirkulationspumpen. Kontakta styrelsen vid frågor om värme i elementen.



## Ventilation

I dagsläget finns inget installerat ventilationssystem, utan luften drivs runt via självdrag. Det är därför viktigt att se till att tilluftsventiler (ovanför fönsterna) och frånluftsventiler (tallriksventiler) inte är igensatta.

## Tv & internet

Våra fastigheter är anslutna till Telias fibernät. Föreningen har ett förmånligt kollektivavtal med Telia där alla föreningens medlemmar får 100Mb bredband samt TV-paket "Lagom" till en obligatorisk tilläggsavgift på 299 kr/månad. Önskas uppgradering får man själv kontakta Telia, viktigt då är att ange att vi har ett kollektivavtal. I avtalet ingår en digitalbox samt en trådlös router som då tillhör lägenheten och inte ska tas med i flytt. Vid både inflyttning och utflyttning kontaktar bostadsrättsinnehavaren själv Telia för att aktivera/avsluta tjänsten. När Telia fått era personliga uppgifter får ni inloggningsuppgifter till deras hemsida där ni får tillgång till information om ert abonnemang, samt andra funktioner som exempelvis Teliaplay (för att kunna se TV direkt i telefon/surfplatta).

Vid beställning eller annan support kontaktar ni Telias kundtjänst 90 200 alternativt via deras hemsida [www.telia.se](http://www.telia.se).

Vid felanmälan: 020-240 250 (öppet vardagar 8-22, helger 9-20)

Ange att ni har ett kollektivt avtal via Brf Klostret 1.

## Lås och nycklar

Till varje lägenhet hör ett antal huvudnycklar. Era/dina egna dörrnycklar som leder in i varje lägenhet kan kopieras av medlem hos vanlig skomakare. De huvudnycklar som leder in till fastigheten och till allmänna utrymmen kan/får inte kopieras av medlemmar, om en sådan kommer bort kontakta styrelsen. Portarna kan man komma in i med hjälp av kod dygnet runt. Om någon, för att den ej har med sig nyckel och ej heller kommer in med portkod, inte kommer in i fastigheten är rekommendation att höra av sig till någon granne (under vakna timmar), alternativt skriva i Facebookgruppen.

## Parkering

Föreningen har för närvarande 15 parkeringsplatser (med och utan el-stolpe, noter ej för laddning av elbilar. På sikt kommer föreningen installera laddstationer) som får hyras av medlemmar. Platserna fördelas enligt internt kösystem, kontakta styrelsen för mer information. Det är inte tillåtet att köra upp med bil på gräsmattorna runt husen.



### Vindsförråd

Till varje lägenhet tillhör minst ett vindsförråd. Förvara inga stöldbegärliga föremål i förråden med tanke på inbrottsrisk. Det är inte tillåtet att förvara några brandfarliga ämnen i förråden. Om boende önskar att hyra ett extra förråd, kontakta styrelsen för mer information.

### Takterrass

Alla i föreningen är välkomna att använda vår takterrass som nås via dörr från vinden på Klostervägen 5. Var aktsam och håll bort från glas-räcket, låt inga barn vistas där ensamma. Håll även rent efter er! Det är inte tillåtet att klättra på taket. Ordningsregler finns uppsatta på dörren. Meddela gärna via Facebook-gruppen om du vill nyttja takterrassen.

### Tvättstugan

I föreningen finns två tvättstugor, en i varje hus. Var alltid noga med att hålla tiderna och plocka bort dina saker inom tiden för din tvättid, du får använda torktumlare och torkskåp upp till en timme efter tvättidens slut förutom under sista perioden på dagen då alla maskiner måste vara avstängda senast 22.00. Om du inte börjat tvätta senast en timme efter din tid börjar så får andra medlemmar nyttja tiden. Följ anvisningarna för hur maskinerna ska hanteras och gör ren facket för tvättmedel, filtret i torktumlaren och se till att det är rent och snyggt är innan du lämnar över tvättstugan till nästa granne. Det finns rengöringsmedel och trasa att torka av med efter användning av maskinerna.

Tvättmaskinerna ska alltid vara helt fyllda med tvätt för att maximalt utnyttja både energi och vattenåtgång. Att låta maskinerna gå halvfylla innebär ett alltför stort slöseri med både energi och vatten.

Det är inte tillåtet att röka i eller utanför tvättstugan.

Tvättstugorna är öppna alla dagar under året.

Bokning av tvättpass sker med en låsbar cylinder som tillhör lägenheten. Cylindern är märkt med ett personligt nummer. Styrelsen ordnar gärna en ny cylinder om den gått sönder eller tappats bort, men kostnaden debiteras medlemmen. Utanför tvättstugorna finns trivselregler uppsatta så att alla kan följa de regler som nämnts här ovan.

### Cyklar och barnvagnar

I föreningen finns ett särskilt cykelrum där även barnvagnar och rullatorer får ställas. Då det kan vara trångt får inget annat förvaras i dessa utrymmen. Ställs något ändå in kan föreningen frakta bort det på ägarens bekostnad. Vid användning av cykelrummet är det viktigt att även ta hänsyn till alla andra som har cyklar och barnvagnar. Se till att du inte skadar andras egendom och inte heller blockerar i onödan för övriga medlemmar. Om möjligt, häng upp din cykel så att alla får plats. Vid förflyttning av cyklar eller barnvagnar i trapphusen ska särskild försiktighet iakttas. Om



skada uppstår är den som orsakat skadan ansvarig för att återställa det som skadats (se även avsnittet *Brandskydd* nedan).

## Sophantering

Vi källsorterar sopor och har följande tunnor:

- Brun tunna – bara för matavfall
- Plast
- Kartong
- Två kärl för restavfall

Alla sopkärl är låsta. Du använder samma nyckel som till vinden och tvättstugan.

Tänk på:

- Matavfallspåsar finns i tvättstugan.
- Ställ aldrig sopor utanför dörren – släng dem direkt, väl förpackade.
- Vik alltid ihop kartonger – annars blir kärlen snabbt fulla.
- Proppa inte tunnorna fulla.
- Släng inte tunga saker, glas eller tidningar. Återvinn dem i stället vid Lidl.

## Trappstädning

Entré, trappor och tvättstugor städas grundligt varje vecka av ett städföretag. Däremellan är det viktigt att vi som grannar ser till att hålla det så rent och fint som möjligt.

## Ohyra

Vid uppkomst av ohyra, kontakta styrelsen omedelbart.

## Renovering

Se föreningens renoveringspolicy som finns på hemsidan. Generellt gäller:

Vid större renoveringar, till exempel rivning/flytt av väggar eller omfattande köks/badruksrenovering, krävs styrelsens tillåtelse. För vissa åtgärder krävs även bygganmälan/bygglov till kommunen. Ska du/ni göra en renovering eller annat arbete som kräver tyngre elektrisk utrustning ska detta anmälas i förväg till styrelsen. Elnätet i fastigheterna klarar inte alltför stor belastning (då går huvudsäkring).

För allas trivsel ska följande punkter följas:

- Trapphus ska hållas rena
- Byggsäckar ska kontinuerligt transporteras bort
- All skada på föreningens utrymmen ska återställas
- Vattenavstängning aviseras minst tre dagar i förväg, meddela både styrelsen och berörda grannar
- El-avstängning aviseras minst tre dagar i förväg, meddela både styrelsen och berörda grannar



- Bullrande arbete (t.ex. hamra, borra etc.) får ske mellan 07:00-17:00 på vardagar och 09:00-17:00 på lördagar.

## Brandskydd

För att förhindra en brand finns ett antal brandförebyggande åtgärder. Komplet dokument kring brandskyddet finns på vår hemsida. Här görs endast ett utdrag.

Varje lägenhet ska ha brandvarnare, för en lägenhet större än 60 kvm krävs minst 2 stycken som bör vara seriekopplade. Det ska även finnas minst en på varje våningsplan. Varje bostad ska ha en brandfilt för att kunna kväva en eld, brandsläckare rekommenderas också.

Det är inte tillåtet att förvara eller ladda batterier till eldrivna fordon, till exempel batterier för elsparkcyklar eller elcyklar, i lägenheterna.

Inga utrymningsvägar får blockeras, därav får inga lösa föremål, exempelvis möbler, placeras i trapphus, källargångar och på vindsutrymmen, det gäller alltså även barnvagnar och cyklar. Behöver du ställa något tillfälligt i källargång/trapphus, märk föremålet med ditt namn, telefonnummer och vilken tid föremålet kommer att avlägsnas. Cyklar och barnvagnar får placeras i cykelrum i mån av plats. Behöver du under kortare tid ställa upp något på otillåtna ställen, skriv en notis i Facebook-gruppen.

I de flesta lägenheterna i vår förening finns vackra gamla eldstäder men med dessa tillkommer tillsynsansvar. Lämna inte lägenheten med en brinnande brasa. För att nyttja eldstäderna krävs också ett intyg från sotare att rökkanalen är tät. Samtliga rökkanaler är täta och de blir sotade var tredje år, något som föreningen arrangerar men som varje innehavare betalar.

På balkonger och takterrass får endast elgrill användas, medan på terrasser på bottenplan alla typer av grillar är tillåtna, dock med säkerhetsavstånd från fasad och andra brännbara produkter. All grillning sker med försiktighet så att inte os och rök stör de som bor omkring

Om brand mot förmodan skulle uppstå, handla efter dessa grundläggande regler:

- Rädda liv
- Varna andra/larma
- Släck
- Stäng fönster och dörrar för att kväva elden
- Utrym fastigheten



## Allmän trivsel och respekt

Ordningsreglerna är till för allas trevnad och en väl fungerande inne och utemiljö. Det är viktigt att vi alla hjälps åt med att följa dem. Bryter man vid upprepade tillfällen mot någon av reglerna kan det utgöra grund för att mista sitt medlemskap i föreningen.

### Ljudnivåer

Då våra fastigheter är lyhörda är det viktigt att visa respekt för sina grannar när det kommer till ljudnivåer. Det är inte tillåtet att spela hög musik eller på annat sätt störa sina grannar mellan kl. 22.00–07.00 på vardagar, 23.00–09.00 på helger. Vid enstaka, större festtillfällen etc. är det trevligt att i förväg informera de grannar som kan tänkas bli störda. Respektera också önskemål ifall volym på musik behövs justeras.

Undvik även att spela hög musik med öppna balkongdörrar under dagtid, det hörs mycket väl mellan husen och på andra balkonger. Vi förutsätter att alla visar respekt och hjälps åt att hålla en trevlig stämning grannar emellan.

Vid renoveringsarbeten gäller följande tider: Bullrande arbete (t.ex. hamra, borra etc.) får ske 07.00-17.00 på vardagar och 09.00-17.00 på helger. Efter 17.00 är det okej med tysta renoveringsarbeten så som målning, spackling, tapetsering etc. Se punkt längre ned för övriga bestämmelser gällande renovering.

### Balkongerna

- Av säkerhetsskäl är det inte tillåtet att hänga blomlådor på utsidan av balkongen.
- Balkongerna får ej användas för skakning eller piskning av mattor.
- Fasta installationer på fasaden är inte godkända. Exempelvis infravärme, belysning, krukor etc.
- Undvik i möjligaste mån att röka på balkonger eller andra platser där röken kan störa grannar. Kasta inga fimpar eller snus i eller omkring fastigheten.

### Övrigt

- Du som djurägare har ansvar för dina husdjur i alla lägen. Som hundägare ska du se till att hunden är kopplad på gemensamma ytor, samt att plocka upp hundbajset.
- Julgranar slängs inte på gatan eller bakom husen.
- Bilar, cyklar och andra fordon får inte parkeras så att de hindrar framkomligheten på trottoaren.
- Hjälptill att hålla koll på våra fastigheter. Rapportera eventuella fel och skador på husen så snart du upptäcker dem. Instruktioner för hur du gör felanmälan finns i samtliga portar. Det är viktigt att styrelsen får kännedom om alla fel i fastigheterna för att kunna koordinera åtgärder.