



*Bostadsrättsföreningen*  
*Familjehotellet*  
*Näsbypark*

Boendeinformation

Januari 2026

VÄLKOMMEN

Spara gärna den här informationen.  
Kom ihåg att meddela era kontaktuppgifter, telefon och e-mail, för att få information från styrelsen.

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

[familjehotellet@outlook.com](mailto:familjehotellet@outlook.com)

## **Innehållsförteckning**

<b>Historik.....</b>	<b>3</b>
<b>Allmänt om bostadsrättsföreningen .....</b>	<b>3</b>
<b>Administrativ förvaltning.....</b>	<b>4</b>
<b>Teknisk förvaltning.....</b>	<b>4</b>
<b>Låssystem .....</b>	<b>4</b>
<b>Hissar.....</b>	<b>5</b>
<b>TV och Internet .....</b>	<b>5</b>
<b>Försäkring: .....</b>	<b>6</b>
<b>Förråd.....</b>	<b>7</b>
<b>Rättigheter och skyldigheter .....</b>	<b>7</b>
<b>Brandskydd.....</b>	<b>8</b>
<b>Husdjur .....</b>	<b>9</b>
<b>Skadedjur.....</b>	<b>9</b>
<b>Andrahandsuthyrning .....</b>	<b>9</b>
<b>Bilparkering.....</b>	<b>9</b>
<b>Laddning av elbil och elhybrid .....</b>	<b>10</b>
<b>Boendeparkering .....</b>	<b>10</b>
<b>Cyklar, barnvagnar och rullatorer.....</b>	<b>10</b>
<b>Tvättstugor.....</b>	<b>11</b>
<b>Avfallshantering och återvinning .....</b>	<b>11</b>
<b>Sopnedkasten .....</b>	<b>11</b>
<b>Källsortering och återvinning .....</b>	<b>11</b>
<b>Tidningsinsamling.....</b>	<b>12</b>
<b>Tomglas.....</b>	<b>12</b>

<b>Familjehotellets gemensamma lokaler .....</b>	<b>12</b>
<b>Samlingslokal Etian .....</b>	<b>12</b>
<b>Gästlägenhet .....</b>	<b>12</b>
<b>Skyroom.....</b>	<b>13</b>
<b>Hobbyrum .....</b>	<b>14</b>
<b>Om du tänker flytta.....</b>	<b>14</b>
<b>Regler för ombyggnad/ändring av lägenhet .....</b>	<b>15</b>
<b>Informationsblankett om renoveringsarbete.....</b>	<b>16</b>
<b>Blankett för ansökan om tillstånd för ombyggnad .....</b>	<b>17</b>

## Historik

Näsbyrads centrum och bebyggelsen utmed Eskadervägen byggdes i slutet av 1950 och början på 60-talet. Familjehotellet (Eskadervägen 8-16) byggdes av Samuelsson & Bonnier efter arkitekten Sture Elméns ritningar och stod klart 1961.

Näsbyrads Centrum byggdes som ett öppet torg inramat av skolan och en låg affärsänga parallellt med järnvägen. På torget placerades i mitten på 1970-talet skulpturen Familjen (myskoxarna) av Ernst Heissenberger.

Namnet Familjehotellet kommer av att husen byggdes som kollektivhus liknande Familjehotellet i Hässelby. Det fanns en gemensam matsal, Gondolen, i nuvarande Spiralskolans lokaler med en inbyggd gångbro till höghuset (E8). Gångförbindelsen revs och restaurangen Gondolen försvann runt millennieskiftet i samband med ombyggnaden av Näsbyrads Centrum. I Familjehotellets samlingslokal (E10) finns en väggmålning av Karl Axel Pehrson från 1961.

I början av 80-talet ombildades familjehotellet till en bostadsrättsförening som köpte de båda bostadshusen (E8-16) och hela centrumbebyggelsen. Bostadsrättsföreningen sålde centrumdelen i början av 1990-talet. Paliro AB, fastighetsutvecklare åt internationella och nationella investerare, är förvaltare av Näsbyrads Centrum. Det andra höghuset i Näsbyrads Centrum Bostadsrättsföreningen Sjötorneret, byggdes 2003.

## Allmänt om bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen Familjehotellet bildades 1982 och består av två huskroppar, Eskadervägen 8 och Eskadervägen 10–16. Fastighetsbeteckningen är Jagaren 6. Föreningen har 200 bostadslägenheter och 13 uthyrda kommersiella lokaler.

Föreningens besöks- och leveransadress är:

Brf. Familjehotellet Näsbyrads  
Eskadervägen 10 plan 1  
183 54 Täby

Kansliet har inte några specifika öppettider. Önskar man kontakt med styrelsen lämnar man ett meddelande i brevlådan eller skickar e-post.

E-postadress: [familjehotellet@outlook.com](mailto:familjehotellet@outlook.com)

Organisationsnummer: 716417-6450

Högsta beslutande organ i föreningen är dess stämma. Denna har normalt ett sammanträde per år (årsstämman) som enligt stadgarna ska hållas före maj månads utgång.

Stämman tillsätter en styrelse, som ansvarar för driften och förvaltningen. Vilka som ingår i styrelsen framgår av anslag i portarna.

## **Administrativ förvaltning**

Simpleko AB  
Box 307  
751 05 Uppsala

Ni vänder er till vår administrativa förvaltning vid frågor om fakturering, avgifter, pantsättning, m.m.

För mer information se Simplekos portal <https://www.simpleko.se/>

Telefon: 018-66 01 60 eller e-post [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)

Telefontid måndag-fredag 09:00-12:00

## **Teknisk förvaltning**

FSS Fastighetsservice AB  
Wennerbergsgatan 1  
112 58 Stockholm

Ni vänder er till vår tekniska förvaltning, fastighetsskötaren, vid fel i tvättstugan, trasiga lås, fönster och lampor i allmänna utrymmen, läckande kranar, fel i värmesystemet och för kallt, stopp i avloppet, m.m.

Telefon: 08-657 90 90 eller e-post [info@fss.se](mailto:info@fss.se)

Felanmälan vardagar mellan kl. 08:00-16:00, tel. 08-657 90 90.

Felanmälan vid akuta fel som måste åtgärdas omedelbart mellan kl. 16:00 – 08:00 kontaktas Jourtjänst tel. 08-18 70 00.

## **Låssystem**

Samtliga ingångar till fastigheterna och till ett flertal gemensamma utrymmen ingår i ett för föreningen särskilt låssystem. Det är svarta låstagggar och nycklar med ett blått grepp som medlemmar och hyresgäster har tillgång till. Till varje lägenhet erhålls minst tre låstagggar och två nycklar som lämnas över av den tidigare lägenhetsinnehavaren. Skyroom, återvinningsenheten och soprummen öppnas med den svarta låstagggen. Alla yttre entrédörrar kan öppnas med samma tagg eller den blå nyckeln. Entrédörrarna är låsta dygnet runt och besökare släpps in via en RCO-app. Varje lägenhet har en egen kod i appen. På inflyttningsdagen nollställs koden så den nya medlemmen kan skapa sin egen inloggning. Polis och räddningskår kan alltid komma in då Familjehotellet är anslutna till "Blåljuskod i samverkan".

Till varje lägenhet hör således två blå nycklar och tre låstagggar. Vid borttappade taggar eller nycklar eller om den boende önskar fler, beställs dessa mot en avgift hos FSS. Leveranstid är

cirka en vecka, kostnaden debiteras lägenhetsinnehavaren och administreras av FSS. Även vid glömd kod till RCO-appen kontaktas FSS.

## Hissar

Stannar hissen under färd, tryck in den gula larmknappen enligt instruktionen i hissen.

Vid fel på hissarna ring KONE tel. 0771-50 00 00.

## Internet och TV

Tillgång till internet och ett grundutbud av TV-kanaler ingår i månadsavgiften.

### Internet

Internet levereras sedan 2021 av Telia med en bandbredd på upp till 1000/1000 Mbit/s, vilket täcker de flesta behov. Vid årsskiftet 2023/2024 omförhandlades och förlängdes avtalet med Telia. Ny hårdvara (router och trådlös TV-box inklusive fjärrkontroll) levererades till boende i januari 2024. Anslutning till fibern sker via dosan som sitter innanför entrédörren till varje lägenhet.

### Digital TV

TV Start, som är Telias, innehåller sju kanaler och tillhandahålls utan kostnad. Det går även att hyra film via Telia Play. Kanaler som ingår är:



För ett utökat antal kanaler eller paket går det att teckna ett separat abonnemang. Telias utbud och paket uppdateras ständigt, men medlemmar i föreningen har rabatterade priser och det brukar löna sig att binda avtalet på 12 månader. På **Mitt Telia** går det att se vad det kostar. Telia stänger ner analog kabel-TV (via koaxialkabel) den **31 mars 2025**.

### Aktivera

Den boende kan aktivera digitala tjänster direkt via denna länk [Aktivera kollektiva tjänster - Telia.se](#)

Det går också skapa ett konto på **Mitt Telia** för priser, beställningar och support, eller beställa tilläggstjänster direkt här [beställ här](#)

### Kontakta Telia

Om du vill beställa ett större utbud eller har problem med tjänsterna kan du också kontakta Telias kundtjänst för kollektiva avtal på telefon **020-20 20 70**.

## Ventilation

Ventilationssystemet bygger på tilluft genom självdrag i fönstrens springventiler och fläktstyrd (mekanisk) frånluft. Denna typ av ventilationssystem fungerar endast då de är i balans. Därför måste alla springventiler vara öppna och **under inga omständigheter får köks- eller badrumsfläktar, torkskåp eller torktumlare direktanslutas till systemets fläktkanaler.**

I köket tillåts endast kolfilter- eller plasmafläkt.

## Inflyttning

**Namnbyte:** Boende meddelar Simpleko vilket namn som är aktuellt. Simpleko meddelar FSS som ombesörjer namnbyte, både på lägenhetsdörren och på namntavlan i entrén.

**El-abonnemang:** Det är ELLEVIO som är nätoperatör och den boende gör en flyttanmälan på tel. 020-46 00 00. Därutöver är det den boende som själv ansvarar för upphandling av elleverantör.

**Markören för tvättstugan:** Denna får ni från tidigare boende. Om markör inte finns rekvideras en ny från FSS, uppge lägenhetsnummer. Det är endast tillåtet med **en** tvättmarkör per lägenhet.

**Hårdvaran, m.m. till bredbandsuppkopplingen:** Router, switch, TV-box och fjärrkontroll tillhör lägenheten och ska lämnas kvar av tidigare boende, som också ska ha sagt upp samtliga mjukvaruabonnemang.

**Nattparkeringskort:** Detta med lägenhetsnummer märkta kort ska lämnas över av tidigare boende.

**Digitala låstagg, 3 stycken:** Hör till lägenheten och ska överlämnas av tidigare boende.

**Vattenvarnare:** Hör till lägenheten och ska överlämnas av tidigare boende. Vattenvarnaren finns under köksskåpet för diskhon. Batteriet byts vid pipande ljud från vattenvarnaren. Den boende ansvarar för att vattenvarnaren fungerar.

**Brandvarnare:** Den boende ansvarar för att det finns en fungerande brandvarnare i lägenheten. **Egen kontroll genom att trycka på brandvarnarens knapp.**

**Pantsättning:** Vid pantsättning ska dokumenten sändas till Simpleko, den administrativa förvaltaren, för registrering.

## Försäkring

Bostadsrättsföreningen har tecknat både en fastighetsförsäkring och ett kollektivt bostadsrättstillägg.

**Fastighetsförsäkringen** gäller för skada på byggnaden men inte för sådan skada som bostadsrättsinnehavare enligt bostadsrättslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar har

reparations- och underhållsansvar för, om inte skadan orsakas av sådan brand eller vattenskada som föreningen ansvarar för.

För att få skydd för skador som bostadsrättsinnehavaren har reparations- och underhållsansvar för har föreningen tecknat ett **bostadsrättstillägg**. Exempel på där bostadsrättsinnehavaren har underhållsansvar kan vara insidan av fönster och golv. I bostadsrättstillägget ingår även skydd för fast inredning som till exempel spis och kylskåp.

Observera att bostadsrättstillägget inte täcker skada eller förlust på lös egendom vilken bör skyddas med en personlig **hemförsäkring**. Föreningen rekommenderar därför att den boende tecknar en egen hemförsäkring, som dessutom normalt innehåller andra viktiga komponenter som ansvars-, rättsskydds-, olycksfalls- och reseförsäkring.

För mer information om bostadsrättstillägget hänvisas till försäkringsbolaget Trygg-Hansas hemsida, (Trygghansa.se).

Telefon till kundtjänst: 0771 111 110

## Förråd

Lägenhetsförråd, som inte tillhör lägenheten, finns för uthyrning på separata kontrakt mot en avgift på 100 kr per månad. Det är huvudsakligen källarförråd, men det finns också ett mindre antal vindförråd. Det kan vara kö eftersom antalet förråd är färre än antalet lägenheter. Önskemål om förråd anmäls via e-post [familjehotellet@outlook.com](mailto:familjehotellet@outlook.com).

## Rättigheter och skyldigheter

För alla boendes trivsel, var god respektera föreningens ordningsregler och stadgar.

**Medlemsstadgar** där medlemmens skyldigheter och rättigheter beskrivs framgår av §13–27 i föreningens stadgar. Kopia på **stadgar och ordningsregler** kan rekvireras från Simplekos portal <https://www.simpleko.se/> eller via e-post [familjehotellet@outlook.com](mailto:familjehotellet@outlook.com)

**Boende i lägenheten** behöver ha egen andel i bostadsrätten. Styrelsen är tacksam om bostadsrättsinnehavaren meddelar vilka som bor i bostaden (ev. familjemedlemmar och inneboende). Om det är flera ägare ska det anges vem eller vilka som bor i lägenheten.

I varje lägenhet ska det finnas en installerad **brandvarnare** och en under diskbänken installerad **vattenvarnare**. Den boende ska veta var larmdosorna är placerade. Det är varje medlems skyldighet att tillse att dessa varnare är åtkomliga och fungerar. Byte av batteri bör ske varje år.

Larm vid händelse eller batterifel på brand- eller vattenvarnare, m.m., är helt den boendes skyldighet att åtgärda. Händelse kan vara riktigt larm, larmfel eller yttre påverkan.

Vid vattenläckage utanför kontorstid ska den boende omgående ringa fastighetsjouren.

Våra fastigheter är lyhörda och före kl 07:00 och efter 22:00 är det särskilt viktigt att inga **störande ljud** förekommer. Var därför vänlig att begränsa renoveringsarbeten som kan vara särskilt störande för grannarna till följande tider:

Måndag-fredag:           **08:00-19:00**  
Lördag:                   **08:00-13:00**  
Söndag och helgdagar:   **Ingen störande verksamhet.**

**Eventuell bilning och borring får endast utföras måndag-fredag 8:00 – 17:00.** Kom ihåg att informera grannar (också intilliggande portuppgång). Använd blankett som hämtas från hemsidan eller Simplekos ärendeportal. Tänk på att många jobbar hemifrån och kan behöva planera.

Föreningens samtliga gemensamma utrymmen där Skyroom, gästlägenhet och samlingslokal ingår är **rökfria**. Tänk även på att rökning på balkongen och utanför portarna kan störa era grannar.

Utanför alla butiker råder i dag generellt rökförbud i hela Täby.

Det är inte tillåtet att grilla på balkonger och takterasser i föreningen, oavsett typ av grill.

På föreningens fastigheter får endast markis av vävfärg Sadatex nr 79 (ljusgrå) sättas upp, modell utan kappa. Endast balkongmarkiser är tillåtna, inga fönstermarkiser.

## **Brandskydd**

Samtliga boende och hyresgäster har ansvaret för brandskyddsåtgärder i respektive lägenhet/lokal och tillhörande förvaringsutrymmen. Vid andrahandsuthyrning har lägenhetsinnehavaren det fulla ansvaret gentemot föreningen.

Det ska finnas en installerad **brandvarnare i lägenheten**. Batterierna i brandvarnare ska kontrolleras regelbundet (med hjälp av testknappen på brandvarnaren). OBS, brandvarnaren ska alltid testas om lägenheten har stått oanvänd i längre tid än en vecka.

Det är inte tillåtet att förvara brandfarliga vätskor eller gaser i lägenhetsförråden.

Det är inte tillåtet att förvara cyklar, barnvagnar och rullatorer, m.m. i trapphusen.

Det är tillåtet med högst 20 personer i Skyroom enligt brandskyddsregleringen. Dörren från spiraltrappan på plan 15 är en branddörr som aldrig får ställas upp.

Vid tillfällig uppställning av container eller till exempel Big Bags för byggsopor utanför våra hus måste finnas ett säkerhetsavstånd. För en täckt container krävs 4 m, för en öppen 6 m.

Vid all form av renovering oavsett om det är i lägenheten eller i övriga lokaler där svetsning, skärning, kapning med rondell, arbete med varmluftspistol och liknande arbeten som kan orsaka brand måste arbetet ske under kontroll. Det innebär att arbetet utförs av certifierad hantverkare som arbetar enligt Brandskyddsföreningens **Heta Arbeten**, se <https://www.hetaarbeten.se/>

Information om utrymning vid en eventuell brand finns uppsatta i våra entréer.

## Husdjur

För husdjur gäller de regler som fastställts av hälsovårdsmyndigheterna. Om djuren förorsakar störningar för grannarna kan detta betraktas som sanitär olägenhet. Rastning av hundar är förbjudet inom bostadsområdet.

## Skadedjur

Förekomst av eventuella skadedjur i lägenheten rapporteras till Anticimex tel. 075-245 10 00.

## Andrahandsuthyrning

En bostadsrättsförenings huvudprincip är att bostadsrättsinnehavaren själv ska nyttja sin lägenhet. Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Om lägenheten hyrs ut utan styrelsens godkännande kan rätten till lägenheten förverkas och lägenheten tvångsförsäljas.

Bostadsrättsinnehavaren ska själv ha bott i lägenheten innan den hyrs ut i andra hand. Föreningen tar ut en årlig administrativ avgift om 10% av prisbasbeloppet. Vid uthyrning ska en skälig hyra tas ut. Om en andrahandshyresgäst betalar en oskäligt hög hyra kan denne ta upp ärendet i hyresnämnden och ha rätt till ersättning.

Det är bostadsrättsmedlemmen som ansvarar för lägenheten, både ekonomiskt, beträffande störningar samt att stadgar och trivselregler följs. Det är därför viktigt att välja en hyresgäst med ordnad ekonomi och goda referenser. Både medlemmen och hyresgästen behöver ha en hemförsäkring under tiden för uthyrningen.

Styrelsen kan godkänna andrahandsuthyrning om kortare perioder om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl. Godkända skäl för andrahandsuthyrning är:

Provboende med sambo

Uthyrning för provboende med sambo kan godkännas upp till ett år.

Arbete eller studier på annan ort

Uthyrning för arbete eller studier kan godkännas i upp till ett år i taget. Om arbetet eller studierna förlängs ska en ny ansökan skickas in och styrelsen behöver ta ett nytt beslut om eventuellt godkännande.

Mer informations finns på [Familjehotellets hemsida](#). Ansökan om andrahandsuthyrning utförs i [Simplekos kundportal](#). Handläggningstiden för ansökan är en månad från det att alla handlingar är inskickade.

## Bilparkering

Föreningen disponerar genom avtal med Näsbyrads Centrum 85 numrerade garageplatser (varav 5 dubbelplatser) under E8 samt 35 onummerade parkeringstillstånd utomhus på

centrumtorget som tillhör Familjehotellet. Enkel garageplats kostar 750 kr per månad för boende och 1 375 kr exklusive moms per månad för kommersiella aktörer. Parkeringstillstånd utomhus kostar 375 kr per månad för boende och 750 kr exklusive moms per månad för kommersiella aktörer.

Garageplatserna är avsedda för personbil registrerad i den boendes namn. Den kontraktsägare som överlåter sin plats till annan, förlorar omedelbart all rätt till parkeringsplats. Garageplatserna tilldelas i första hand de medlemmar och hyresgäster som är skrivna i sin lägenhet. Medlemmar som är skrivna på annan ort kan tilldelas parkeringstillstånd utomhus. Den som har en garageplats kan inte samtidigt inneha ett parkeringstillstånd på utomhusparkeringen. En medlem som har flera lägenheter har inte rätt till flera garageplatser eller parkeringstillstånd och om en medlem har flera bilar ger det inte rätt till fler garageplatser eller parkeringstillstånd.

Fördelning av samtliga parkeringsplatser sker enligt internt kösystem. Ansökan om plats såväl i garage som på utomhusparkeringen skickas till föreningens kansli via e-post [familjehotellet@outlook.com](mailto:familjehotellet@outlook.com)

Enligt brandförsäkringsvillkoren får garaget endast användas för parkering av fordon.

## **Laddning av elbil och laddhybrid**

Föreningen har anordnat 14 laddplatser utmed planteringen vid Eskadervägen. Platserna är tillgängliga för såväl föreningens medlemmar som publik under dagtid med P-skiva, 3 timmar. Nattetid får endast föreningens medlemmar utnyttja laddplatserna. Nattdaddning kan ske från kl. 18 till 08. Medlemmar visar sin behörighet med sitt ordinarie parkeringstillstånd. Den som vill ha tillgång till laddplats tar kontakt med föreningen kansli via e-post: [familjehotellet@outlook.com](mailto:familjehotellet@outlook.com).

Laddplatserna kan även nyttjas av allmänheten som ansluter via Easypark-appen och debiteras till en särskild tariff.

## **Boendeparkering**

Förutom för de 35 fordon med föreningens tillstånd för dygnet runt-parkering, gäller dagtid tre timmars parkering med P-skiva, vardagar kl. 06:00 – 18:00, helt fri kvällsparkering 18:00 – 24:00. Lördag-söndag fri parkering dagtid 06:00 – 24:00.

För parkering nattetid krävs Familjehotellets tillstånd. Varje lägenhet har rätt till ett parkeringskort, som gäller endast för nattparkering 24:00 – 06:00. Detta kort kan lånas ut till nattparkerande gäster. Nytt kort, distribueras årligen via kansliet. Kostnad för att ersätta förlorat kort är 300 kr.

För gäster hos Brf Familjehotellets medlem, kan ett ”tillfälligt parkeringstillstånd” erhållas för upp till en vecka. Kontakta kansliet, ange gästens registreringsnummer och för vilka dagar tillståndet ska gälla.

## Cyklar, barnvagnar och rullatorer

Cyklar kan förvaras i därför avsedda utrymmen i skyddsrummet i E10-E12 och i cykelrummet E14 samt i cykelförråden i E6 och E8. Samtliga platser är avgiftsbelagda och registrerade hos styrelsen. Den som hyr en plats ska märka cykeln med innehavarens namn.

En plats erhålls mot en avgift på 25 kr per månad. Kontakta kansliet för information om ledig plats eller eventuell kö via e-post, [familjehotellet@outlook.com](mailto:familjehotellet@outlook.com)

Cyklar, barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entréerna, trapphallarna eller genomgångarna då de utgör en säkerhetsrisk vid brand.

## Tvättstugor

Tvättstugorna i E10, E12 och E14 i genomgången på entréplanet samt i E8 nedre källaren är enbart avsedda för hushållstvätt för boende i föreningen. I tvättstuga 3 (i gången mellan E14-12) och i tvättstuga 5 (i E8 nedre källaren) finns en större tvättmaskin på 105 liter som kan användas för grovtvätt till exempel mattor. Vissa av föreningens kommersiella lokaler har avtal om rätten att tvätta i tvättstugorna.

Tvättstuga ska bokas med nyckelmarkör i tavlan utanför tvättstugan. När tvättstugan används ska markören visa att den är upptagen. Självklart ska tvättiderna respekteras och observera att tvättstuga som inte utnyttjas en timme efter utsatt tid får användas av annan boende som behöver tvätta. En och samma tvättmarkör används till samtliga tvättstugor. Det är inte tillåtet att ha flera.

Markör till tvättstugebokningen och borttappad nyckel kan beställas från FSS, tel. 08 657 90 90 eller e-post [info@fss.se](mailto:info@fss.se)

Användaren har fullt ansvar för att tvättstugan är återställd i god ordning efter användningen. Tvättmaskiner och torktumlare ska torkas av. Tvättmedelsrester ska vara borta från facken och allt torkludd ska borstas från tumlaren. Luckor och lock på fack ska ställas upp för att undvika mögelskador som lätt uppkommer i sådana stängda utrymmen. Golvet sopas och torkas.

## Avfallshantering och återvinning

### Sopnedkassen

Sopnedkassen används enbart för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna för att undvika obehaglig lukt och att avfallsrester sprids i soptrumman och soprummet. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada. Pressa inte ned för stora soppåsar eller lösa papper i sopnedkastet. Sådana kan lätt fastna i trumman och

däriigenom blockera ventilationen. Se till att luckan till sopnedkastet är ordentligt stängd. Undvik i möjligaste mån att kasta sopor mellan klockan 22:00 och 07:00.

## **Källsortering och återvinning**

Boende ansvarar för källsortering, utsorterat matavfall slängs i det mindre sopkärlet med brunt lock i soprummet intill varje port på Eskadervägen 10-16. På Eskadervägen 8 finns soprummet på minus ett till höger utanför första dörren efter hissen. För övrigt sorterat avfall finns "Återvinningen", rummet bredvid Eskadervägen 6, intill garagedfarten mitt emot tågstationen. Där finns kärl för pappersförpackningar och wellpapp (kartonger ska vikas och plattas till innan de läggs i kärlet), plastförpackningar hårda och mjuka, metallförpackningar och brännbart. Där finns också särskilda kärl uppställda för elavfall, lysrör, ljuskällor och batterier samt tidningar och journaler.

Det är förbjudet att ställa eller slänga möbler, byggavfall, miljöfarligt avfall, vitvaror eller ej brännbart avfall i Återvinningen. Boende ansvarar själva för att bekosta transport för sådant avfall till Hagby återvinningscentral, Frestavägen 10 Täby. Se hemsidan för öppettider:

<https://www.sorab.se/hushall/vara-anlaggningar/hagby-avc-tabby/>

## **Tidningsinsamling**

Kärl finns uppställda i Återvinningen, rummet bredvid garaget intill Eskadervägen 6 samt i genomgången på entréplan mellan E14 och 16. Vänligen respektera att dessa kärl endast gäller för tidningar. (Kartonger plattas till och kastas i kärlen märkta för pappersemballage och wellpapp.)

## **Tomglas**

Kärl för återvinning av tomglas finns i genomgången på entréplan, mellan E10-12.

## **Familjehotellets gemensamma lokaler**

### **Samlingslokal Etian**

Både medlemmar, icke-medlemmar och företag är välkomna att hyra vår samlingslokal. Etian passar utmärkt till stämmor, tillfälliga kontorsplatser, sammanträden och lugna familjetillställningar.

Samlingslokalen ligger på Eskadervägen 10 med egen ingång till höger om huvudentrén. Lokalen består av foajé med garderob och lättare serveringsmöjligheter på entréplanet. Flexibla sällskapsrum och serveringskök på plan ett med kyl/frys, spishäll, ugn/mikro, diskmaskin och kaffebyggare med två bryggkannor. Serveringsköket är utrustat med 36 kuvert och i lokalen finns det för tillfället plats för 22 sittande gäster samt nio gäster vid ståbord och barstolar plus 30 stycken fällbara extrastolar.

Förhyrning sker från kl. 12.00 på hyresdagen till kl. 12.00 följande dag. Vid återlämning av nyckel ska lokalen ska vara städad, i god ordning och möblerad enligt ursprunglig placering. Tillgång till lokalen kan, om möjligt, ske från kl. 17.00 dagen innan bokning utan extra

kostnad för att möjliggöra logistik och dukning. Det går även bra att hyra lokalen i tre timmar. Vid tretimmarsbokning ingår inte förberedelsestid dagen innan.

Eftersom samlingslokalen är omgiven av bostadslägenheter är det särskilt viktigt att inga störande ljud förekommer efter kl. 22.00 och aktiviteterna ska vara avslutade senast kl. 24.00. Det är inte tillåtet med förstärkt musik, att tända levande ljus eller att röka i lokalen.

Bokning av samlingslokalen sker på föreningens hemsida under rubriken ”Boka” alternativt via kontakt med Näsby Parks bokhandel. Hyra för föreningens medlemmar är 700 SEK per dygn alternativt 350 SEK för tre timmar. För kommersiella aktörer och icke medlemmar är hyran 1 500 SEK per dygn alternativt 750 SEK för tre timmar. Betalning och nyckelhantering sker under affärstid av Näsby Parks Bokhandel, 08-756 36 30. Öppettider för bokhandeln finns på deras hemsida [Näsby Parks Bokhandel](#).

## Gästlägenhet

En gästlägenhet finns på Eskadervägen 16, 1 tr. med kök, vardagsrum, sovrum och duschrum. Den är utrustad för övernattnings och tillredning av enklare måltider för fyra personer.

Gästlägenheten kan hyras av såväl föreningsmedlem som hyresgäst i Familjehotellet, som då har fullt ansvar för att lägenheten är välstädad och i god ordning vid återlämnandet. Vid utebliven eller otillräcklig städning kommer hyresgästen att debiteras enligt hyreskontraktet.

Gästlägenheten disponeras från kl. 14.00 ankomstdagen och till kl. 12.00 avresedagen. Rökning och husdjur är inte tillåtna i gästlägenheten. Hyreskostnad för boende 600 SEK per natt samt en deposition som återfås när slutbetalning sker och nycklarna återlämnas.

Gästlägenheten bokas på föreningens hemsida under rubriken ”Boka” alternativt via kontakt med Näsby Parks bokhandel. Betalning och nyckelhantering sker under affärstid på Näsby Parks Bokhandel Eskadervägen 4, 08-756 36 30 eller via e-post [bakhandel@nasbypark.com](mailto:bakhandel@nasbypark.com). Öppettider för bokhandeln finns på deras hemsida [Näsby Parks Bokhandel](#)

Vid köpbildning begränsas hyrestiden till maximalt sju dygn per hyresgäst. Gästlägenheten kan avbokas senast två dagar innan ankomstdagen. Om bokningen inte nyttjas eller avbokas senare än två dygn innan vistelsen startar, debiteras full avgift för hela hyresperioden.

## Skyroom

Det finns ett utsiktsrum och takterrass (Skyroom) högst upp i E8 plan 15 med bekväma sittplatser för åtta personer, ett litet kitchenett, en toalett och möjlighet att ställa upp bridgebord. Det är tillåtet att vara högst 20 personer i lokalen enligt brandskyddsregleringen. Det är inte tillåtet att grilla på takterrassen oavsett typ av grill.

Skyroom nås via spiraltrappan från plan 14. Dörren från spiraltrappan på plan 15 är en branddörr och får aldrig ställas upp. Eftersom lokalen är omgiven av bostadslägenheter ska aktiviteterna vara anpassade och det är inte tillåtet med t.ex. förstärkt musik.

Intill Skyroom ligger föreningens förråd. Där förvaras dynor till terassmöblerna och spelbord. Spelborden är enbart till för inomhusbruk. Bordsskivorna är klädda med filt, varför alla

brukare ombeds täcka dessa med t.ex. medhavd vaxduk, om borden används som matbord. Förrådet öppnas med den blå portnyckeln. Takterassen nås här direkt via en liten trappa, dörren ut kan öppnas inifrån utan nyckel.

Den som använder Skyroom ansvarar för att det lämnas välstädat och i god ordning. Soporna från köket och toaletten kastas. Det som hämtats ut till terassen eller in till Skyroom inför en bokning ställs naturligtvis tillbaka efteråt. Dörrarna ut till terassen, både den från Skyroom och den från förrådet, ska vara låsta när ingen är där uppe. Bokaren debiteras för utebliven eller otillräcklig städning.

Bokning sker genom att boende skriver upp sig på listor som sitter utanför dörren till Skyroom på våning 15. Möjliga tider är förmiddag kl. 8.00 - 12.00, eftermiddag kl. 12.00 - 17.00, kväll 17.00 - 24.00. Endast en bokning åt gången är tillåten.

På **nyårsafton** och **midsommarafton** kan Skyroom inte bokas då samtliga medlemmar har tillträde till lokalen.

## Hobbyrum

Det finns ett hobbyrum, (snickarboden) i nedre källaren, Eskadervägen 8. Den som är intresserad av att använda snickarboden kontaktar föreningen via e-post, [familjehotellet@outlook.com](mailto:familjehotellet@outlook.com). Den som använder snickarboden ansvarar för att det lämnas välstädat och i god ordning. Bokaren informerar FSS när sopsäcken är full så att de kan byta den.

## Om du tänker flytta

Vid överlåtelse ska ny ägare anmälas till styrelsen för godkännande. Simpleko kontaktas för administrationen av godkännandet.

Anmälan om dödsfall och bildande av dödsbo ska anmälas till föreningen.

Vid överlåtelse ska kontakt tas med FSS Fastighetsservice för att boka en överlåtelseinsyn av bostaden. Familjehotellet bekostar själva tillsynen, medan den boende ansvarar för kostnaden för att åtgärda eventuella brister eller fel som påtalas vid tillsynen. Ett av kraven för godkännande av ny medlem är att påtalade brister eller fel har åtgärdats.

Alla hyreskontrakt - parkeringsplats i garaget eller på utomhusparkeringen, förråd och cykelplats - sägs upp automatiskt vid avflyttning. Önskas tidigare uppsägning föreningen via e-post [familjehotellet@outlook.com](mailto:familjehotellet@outlook.com). Kom ihåg att själv kontrollera uppsägningstiden med Simpleko.

Eventuellt källar- eller vindsförråd ska tömmas och återlämnas till föreningen. När förrådet tömts ska en styrelsemedlem gå med till förrådet. Föreningens eget lås sätts på plats tills den som står närmast i kön får överta.

Om cykelplats hyrts - glöm inte att ta med er cykel.

Att överlämnas till köparen:

Minst två stycken nycklar till ytterdörrar och allmänna utrymmen (nycklar med blått grepp).

Tvättmarkör med två nycklar.

Nattparkeringskort.

Hårdvara för bredbandsuppkopplingen (router, tv box, switch och fjärrkontroll) hör till lägenheten och ska lämnas kvar vid en överlåtelse.

Vattenvarnare (glöm inte att informera om var den är placerad och hur man kommer åt den).

Tre stycken digitala låstagg till yttre entrédörrar, återvinningen och skyroom ska lämnas till köparen.

Vid in- respektive utflyttning kan ni förkorta väntetiden för andra som behöver hissen genom att samla så mycket som möjligt i entrén eller vid hissen på våningsplanet innan ni börjar lasta. Täck hissens golv samt väggar för att skydda inredningen från repor.

## **Regler för ombyggnad/ändring av lägenhet**

Styrelsen ska kontaktas vid ombyggnad enligt stadgarna. Innan du bygger om eller gör en större förändring av din lägenhet ska du ansöka om föreningens tillstånd. Ska du måla eller tapetsa om behöver du naturligtvis inte föreningens tillstånd.

Föreningen behöver för fastighetens förvaltning ha god kontroll över vad som sker i föreningens fastighet. Det kan röra sig om en ombyggnad av kök, badrum, byte av golv, byte av element, vatten och ventilation, dvs. större förändringar.

Om byggnadens tekniska egenskaper förändras ska ansökan om bygglov eller bygganmälan lämnas in. På Täby kommun får du information om när du behöver bygglov eller göra en anmälan - <https://www.taby.se/bygga-bo-miljo/bygglov/nar-du-behoover-bygglov-eller-gora-en-anmalan/>

och hur du förbereder dig - <https://www.taby.se/bygga-bo-miljo/bygglov/bygglovsprocessen-och-forberedelser/>

Även om bygglov erhållits får inte byggnadsarbetena startas innan ett tekniskt samråd hållits och ett startbesked erhållits. Samtliga byggregler ska beaktas och uppfyllas oavsett om bygglov eller bygganmälan behövs eller inte.

Med förändring av tekniska egenskaper enligt ovan avses rivning av bärande väggar, förändring av installationer för avlopp och ventilation, i vissa fall förändring i nyttjande av rumsyta, m.m.

Ombyggnad/ändring av lägenhet får inte påbörjas förrän styrelsen lämnat tillstånd och fastighetsförvaltaren, FSS, gjort tillsyn. FSS gör även tillsyn halvvägs i projektet, t.ex. vid ombyggnad av badrum när tätskiktet lagts, samt när arbetet är avslutat. Det åligger medlemmen att kontakta FSS och bestämma tid för tillsyn.

Allt arbete ska utföras fackmannamässigt i enlighet med Boverkets Byggregler (BBR) och gällande branschregler. All installation av VVS ska vara enligt svensk standard och utföras av auktoriserad hantverkare. Vid våtrumsrenovering ska tätskiktet (fuktspärren) göras av firma som är certifierad av PER eller Byggkeramikrådet. Elinstallationer ska utföras av behörig elinstallatör. Medlemmen ska informera anlitade entreprenörer om föreningens regler. Entreprenörer ska utfärda kvalitetsdokumentation och garantihandlingar, med kopia till styrelsen.

Du ska kontakta FSS om vatten eller el behöver stängas av vid renoveringen av lägenheten.

Täck hissens golv samt väggar för att skydda inredningen från repor. Avisera grannarna genom att sätta upp nedan bifogad informationsblankett (sid 15) i hissen/entrén.

Du ska kontakta FSS för tillstånd om tillfällig uppställning av byggavfall utanför fastigheten. Angående säkerhetsavstånd se avsnittet om Brandskydd.

Ansökan om tillstånd för renovering/ombyggnad ska vara skriftlig och ska inges till styrelsen minst 14 dagar före planerad arbetsstart. Medlemmen ska på egen bekostnad förse styrelsen med de handlingar som krävs för styrelsens beslut. Blankett för ansökan om tillstånd bifogas (sid 16) men kan även laddas ner från föreningens hemsida under ”renovering”. Där finner du även skriften ”Vad får jag göra i min lägenhet”.

## Informationsblankett om renoveringsarbete

Information om renoveringsarbete hos .....  
på plan ..... i lägenhet .....

Datum	Beräknad tid	Arbetets art

Kontaktperson ..... Tel .....

## Ansökan om tillstånd för ombyggnad av lägenhet i Brf Familjehotellet

### Jag/vi ansöker om föreningens tillstånd för följande åtgärder

Lägenhetsnummer	Gatuadress	Arbetet utförs (datum) Från.....Till.....
Bostadsrättsinnehavare (namn)	Telefon	E-post

Kort sammanfattning av ombyggnaden / ändringen

Entreprenör som anlitas

Kontrollansvarig

Arbetets art och omfattning framgår tydligare av följande bifogade handlingar:

Ritningar

Intyg från sakkunniga om tekniska utförandet

Entreprenörens behörighets- och kvalitetsintyg

Kontrollplan

Bygglov/anmälan

Övriga bilagor .....

### Bostadsrättshavarens underskrift och försäkran

Undertecknad(e) bostadsrätthavare anhåller härmed om tillstånd att bygga om min/vår lägenhet enligt beskrivning ovan. Jag/vi har tagit del av föreningens ordningsföreskrifter samt regler för ombyggnad/ändring av lägenhet och förbinder mig/oss att följa dessa.

Ort / Datum	Ort / Datum
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande

### Styrelsens beslut (ifylles av styrelsen)

I enlighet med ovanstående beskrivning har ovanstående bostadsrättshavare		
Beviljats <input type="checkbox"/>	Icke beviljats <input type="checkbox"/>	
tillstånd för ombyggnad / ändring, med följande motivering och/eller särskilda villkor:		
Datum	Signatur	Signatur
	Namnförtydligande	Namnförtydligande