



Brf Ljusterö Skärgårdsby 2

Informationsblad

Uppdaterat juli 2026

Välkommen till Brf Ljusterö Skärgårdsby 2! Alla vi som är medlemmar i bostadsrättsföreningen äger gemensamt området med alla dess hus och vi är alla ansvariga för underhållet. Tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar i området är vi också en samfällighet som har gemensamt ansvar för vägarna.

Med den här informationen och tips om vart du kan vända dig när du behöver hjälp kan förhoppningsvis många frågor besvaras. Dock är det inte på något sätt en fullständig lista. Kanske har du uppdateringar eller annan information som borde läggas till!? För att kontakta föreningens styrelse, skicka gärna e-post till styrelsen@brfaskargardsby2.se.

- Akuta frågor:** Får du en akut vattenläcka? Stäng av huvudkranen för vattnet.
Får du ett akut el-fel? Stäng av huvudströmbrytaren.
För akuta situationen som innebär fara för liv, ring 112.
Informera alltid styrelsen när något akut problem med bostaden har uppstått.
Detta för att styrelsen ska kunna skapa ett försäkringsärende.
- Allmänt:** Vill du ha allmän information om föreningen, exempelvis senaste årsrapport, stadgar eller ordningsregler, se då webbsidan www.brfaskargardsby2.se.
- Bortrest:** Se till att kontrollera ditt hus med jämna mellanrum om du inte bor där permanent eller är bortrest en längre tid. Ta hjälp av en granne att titta till huset om du inte har möjlighet att göra det själv. Är du bortrest under vintern, se till att ha värme på i huset.
- Brandvarnare:** Se till att huset har brandvarnare och kontrollera brandvarnare regelbundet, en gång per månad rekommenderar brandskyddsföreningen. Läs mer på <https://www.brandskyddsforeningen.se/brandsakerhet-i-hemmet/hemma/brandvarnare/>
- Bygga om:** Du får bygga om inomhus, förutsatt att bostaden fortsatt är tillgänglig och beboelig (det är exempelvis inte tillåtet att bygga för dörrar eller bygga alltför låga våningsplan).

Det är däremot inte tillåtet att bygga till utåt, varken som tillbyggnad på hus eller separat. Detta gäller även växthus och förråd. För staket gäller vissa höjdregler vid korsningar.

Meddela styrelsen om du ska bygga om, och de grannar som kan beröras. Om det som ska byggas om kräver anmälan till kommunen gör du själv underlag för detta och skickar till styrelsen. Styrelsen skickar sedan anmälan till kommunen.

Läs mer på kommunens hemsida om bygglov:

<https://www.osteraker.se/byggabomiljo/bygganyttandraellerriva/bygglov.4.367d658917909e8fc2babe.html>

Ekonomi: För att se ekonomisk information om din bostadsrätt och avier för månadsavgifter, gå till <https://phmdigital.se> och logga in som medlem med bank-id. Om du laddar ner appen "PHM Digital" till din telefon eller surfplatta så finns information samlad där också.

El: Varje medlem har sitt eget elavtal. Har du frågor om din elförbrukning kontakta i första hand din egen el-leverantör. E.on står för elnätet, kontakta dem via deras webbsida: www.eon.se eller telefon 010-228 32 32.

Behöver du hjälp med trasig elledning eller elinstallation kan du exempelvis kontakta Ljust El, www.ljustel.se, telefon 073-364 19 25.

Elbil: Behöver du ladda en elbil är det viktigt att det sker med en särskilt anpassad laddningsinstallation. Informera alltid styrelsen om sådan installation. Att ladda utan särskilt installerad och godkänd laddningspunkt är av säkerhetsskäl inte tillåtet.

Eldning ute Se information om vad som gäller i kommunen på <https://www.osteraker.se/byggabomiljo/miljonaturochhalsoskydd/brandskyddsotningocheldning/eldautomhus.4.367d658917909e8fc2b82d.html#:~:text=Du%20som%20bor%20inom%20detaljplanelagt,tr%C3%A4dg%C3%A5rdsavfall%20som%20gre%20och%20kvistar>.

Eldstad inne: Om du har eldstad inomhus får den endast användas för trivselvärme och endast inom tre år efter senaste sotning. Eldstäder skall sotas vart tredje år (när den används för trivselvärme). Informera styrelsen om genomförd sotning. I Österåkers kommun är det följande entreprenör som har ramavtal för att utföra sotning:

Värmdö-Österåker-Vaxholm Sotningsdistrikt, tel. 08-570 33 960, mail info@varmdosot.se, webb www.varmdosot.se

Se information om eldning inomhus från kommunen på <https://www.osteraker.se/byggabomiljo/miljonaturochhalsoskydd/boendemiljobullerluftkvalitet/eldainomhus.4.27d4a62417c1135094212f5.html>

Fix: För mindre arbeten i eller runt huset såsom städning eller trädgårdsarbete är ett tips att kontakta Ljusterö servicecenter, 072-52 72 055
Ett annat tips är att leta efter hjälp i katalogen över företag som finns på ön, se www.ljustero.se

Försäkring: Det är viktigt att du har en hemförsäkring med bostadsrättstillägg, oavsett om du är heltids- eller deltidsboende här. Föreningen har en försäkring hos Trygg Hansa.

Hjärtstartare: Det finns en hjärtstartare i Skärgårdsbyn. Den är placerad utanför Ljusterö Trädgårdar 1 (korsningen Gropgärdesvägen / Myrmans väg). Skåpet är larmat.

Internet och TV: Föreningen har ett avtal med Telia om Wifi och TV för alla hushåll och denna avgift faktureras tillsammans med månadsavgiften. Vid problem med Wifi eller TV, se www.telia.se. Den som vill säga upp sitt abonnemang på wifi/TV kontakter styrelsen. Dock innebär uppsägning av sitt abonnemang att denna bostad (nuvarande eller framtida medlem) INTE kan ansluta tillbaka till föreningens abonnemang utan måste lösa detta på egen hand.

Kontakt: För att kontakta styrelsen, maila till styrelsen@brfsgargardsby2.se

Facebook-gruppen "Ljusterö Skärgårdsby etapp 2" finns för oss i vår förening. Gruppen "Ljusterö Skärgårdsby" finns för alla i hela Skärgårdsbyn.

Ordningsregler: Föreningen har ordningsregler antagna vid årsstämma. Ordningsregler finns på www.brfsgargardsby2.se. Delar av detta informationsblad överlappar med ordningsreglerna.

Skadedjur: Får du problem med skadedjur, kontakta styrelsen. Styrelsen kontakter i sin tur saneringsfirma som är kopplad till föreningens försäkring. Getingbon i våra hus saneras utan kostnad, dock inte getingbon i andra delar av våra trädgårdar.

Sopor: Våra sopkärl töms var 14:e dag. För aktuella hämtningsdagar, se <https://roslagsvatten.se/hamtningsschema>. Avgift för sophämtning ingår i månadsavgiften.

Dela upp soporna på följande sätt:

I grönt kärl slängs Restavfall (exempelvis blöjor, bindor, kuvert, post-it lappar, dammsugarpåsar, diskborstar, kattsand, våtservetter, snus, cigaretter, tops och väldigt kladdiga förpackningar).

I brunt kärl slängs Matavfall (exempelvis matrester, råa och tillagade, frukt- och grönsaksrester, ägg, äggskal, bröd, kaffesump och kaffefilter, teblad och tepåsar, hushållspapper, ofärgade servetter och snittblommor).

Se till att papperspåsen till det bruna kärlet inte är blöt. Om du är osäker, ta ytterligare en papperspåse, använd ej plastpåsar.

Se till att kärlen aldrig blir överfulla eller att kärlets lock lämnas öppna. Detta leder till dålig lukt och drar till sig råttor och andra djur. Avfall av fisk och skaldjur kan gärna förvaras i frysen tills dagen innan tömning för att förhindra dålig lukt från kärlet, särskilt vid höga sommartemperaturer. Kom ihåg att rengöra sopkärlet regelbundet.

Felslängt skräp i sopkärlet kan resultera i avgifter från Roslagsvatten.

Vid **miljöstationer** lämnas pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, glasflaskor och tidningar. Närmaste miljöstation är vid färjeläget.

Grovsopor lämnas vid återvinningscentraler: Brännbacken, Brännbacksvägen, Åkersberga Görla återvinningscentral. Sikvägen 6, Norrtälje

Uthyrning: Uthyrning i andra hand är möjlig högst ett år i taget förutsatt styrelsens godkännande. Systematisk uthyrning, såsom via Air BnB eller liknande är inte tillåten.

Om du vill hyra ut din bostad i andra hand, fyll i en ansökningsblankett som finns på www.brfskargardsby2.se och skicka till styrelsen. En avgift tas ut vid godkänd andrahandsuthyrning.

Vatten, avlopp: Roslagsvatten levererar vattnet till oss och detta faktureras kvartalsvis via föreningen. Mätning av vattenförbrukning görs en gång om året. Läs mer om Roslagsvatten på www.roslagsvatten.se. Huvudvattenkran för huset finns intill vattenmätaren.

Vid behov av att reparera rör kan du exempelvis kontakta Ljust Rör, 08-515 124 85. Vid alla former av vattenläckor eller vattenskador, informera styrelsen.

Inför vintern, stäng av vattnet till din utkastare, för att rören inte ska spricka. Ledningen till utkastaren stängs av under diskbänken. När kranen under diskbänken är stängd behöver kranen utanpå huset öppnas för att det inte ska vara något vatten kvar i röret som når utsidan.

Vägar: Det är viktigt att vi alla håller nere hastigheten på grusvägarna i området. Kör max 20 km/timme så blir området säkert och vägarna håller bättre. Föreningen är tillsammans med övriga föreningar genom samfälligheten ansvarig för vägen. Samfälligheten har en egen hemsida där bland annat ordningsregler finns: <https://www.gropgardessamfallighetsforening.se/>

Värme: Se till att ha värmen på i huset när det är kallt, **det ska vara minst 15 grader inomhus**, även om du inte är där. Detta för att minimera risken för omedelbara frysskador på vattenledningar och långsiktiga fuktskador i huset.

Rumstermostaterna (en kvadratisk dosa med cirkel inuti) har batterier som kan behöva bytas för att termostaten ska fungera korrekt. (Gäller alla hus utom Vistet)

Luftvärmepumparna (i hustyp Vistet) ska ej ställas på autoläge eftersom det kan skapa onödigt mycket kondensvatten och överfylla skvalprören som leder ut kondensvattnet.

För **reparation** av din värmepump eller värmepanna är det viktigt att använda en auktoriserad firma.

Om du behöver reparera värmepump följer här en vägledning för att hantera kostnaderna och försäkring:

Försäkringen gällande värmepump från Arctic gäller 6 år och därefter kan den förnyas till en kostnad på 1.195 kr per år. Försäkringen genom Arctic tar produktfel utanför tillverkarens (Nibe värmepumpar) garantitid. Det framgår av det försäkringsbrev som alla aktuella hus erhållit (gäller ej hustyp Vistet).

Det går inte att debitera Nibe efter det att garantitiden gått ut. Om felet uppstått under garantitiden får en diskussion föras med Nibe. Telefon till Nibe Markaryd är 0433-273000.

Du anmäler maskinskada till ert hemförsäkringsbolag, anlitar entreprenör som kan besiktiga och eventuellt reparera värmepumpen. Reparatörens rapport skickar du till det företag du anlitat för besiktning och reparation. Företaget fyller i rapporten och skickar den till dig, du skickar den till hemförsäkringen och får ett beslut om ersättning samt hur mycket självrisk och åldersavdrag det ger avdrag med.

Sedan anmäler du till Arctic 08-7460560 som skickar en rapport som entreprenören ska fylla i. Den rapporten och fakturan för utfört arbete skickar du tillbaka till Arctic och de bör då betala ut självrisken och åldersavdraget till dig.