

Brf. Jaktflyget



Brf Jaktflyget startade 1 juli 2013

och består idag av 194 lägenheter i 7 hus som är utplacerade runt en stor fin park. I området har vi grillplatser och en lek-park, gemensam föreningslokal för uthyrning och en välskött tvättstuga. Det finns 114 parkeringsplatser och 59 varmgarage.

Förvaltare

Park och fastighetsskötsel sköts av **EFS AB**. Felanmälan görs enklast via länk på vår hemsida, det går även att under kvällar och helger ringa journumret 070-839 14 79.

Renew Service är föreningens ekonomiska förvaltare, de nås på telefonnummer 08-34 38 00.

Se även hemsidan, under flik "Föreningen → Föreningens förvaltare", för mer information om övriga förvaltare.

Lägenhetsnummer - JAK-ID

Lägenhetsnummer och JAK-ID finns uppsatta i trapphusen med adressförteckningarna. Lägenhetsnummer är den 4-siffriga kod som alla trapphus i Sverige har JAK-ID är vårt eget system, t.ex. vid kontakter med förvaltarna



Bild från tidigt 60-tal. Vårt område under uppbyggnad

Trivselråd

För att skapa en så gemensam och trivsam atmosfär som möjligt finns det några enkla, men viktiga punkter att känna till. Att visa respekt gentemot sina grannar är viktigt för att alla i huset och i bostadsområdet ska trivas. Den boende som trots påpekande missköter sig kan i värsta fall mista bostadssittningsrätten till sin bostad.

Att visa hänsyn till varandra är en självklarhet, men lite extra viktigt är det mellan kl. 22:00-07:00.

Försök att i möjligaste mån undvika störningar genom att tänka på följande:

Musik, Ljud och Oväsen

Att ha fest är trevligt, men informera gärna dina grannar i god tid innan. Acceptansen brukar öka markant om man har blivit informerad. En lapp i porten är ok, men ett samtal i dörren är bättre. Lågenheterna är relativt lyhörda så vänligen respektera att alla inte har samma musiksmak eller dygnsrytm som du. Behöver du spika eller borra i väggarna under en återkommande period - informera dina grannar och som alltid gäller

SUNT FÖRNUFT. Från föreningens sida tillåts renovering under följande tider:

Måndag-fredag: 08:00-19:00 (Väldigt störande/högljudda arbeten, tillåtet 08:00 -16:00)

Lördag-söndag: 10:00-18:00 (Väldigt störande/högljudda arbeten, **ej tillåtna**)

Läs även igenom föreningens föreskrifter innan du startar din renovering.

Tänk också på att det är lyhört i trapphusen. Spring, lek och smällande dörrar kan lätt bli störande.

Sunt Balkongvett

Att grilla är ett trevligt sätt att laga mat och umgås på, men det osar och medför brandrisk. Därför får du inte grilla på balkong, altan eller utomhus i närheten av huset. Använd istället de fasta grillplatserna som finns i området och håll rent efter dig. Balkonglådor och parabolantennor ska placeras på balkongens insida av säkerhetsskäl - detta gäller även för de franska balkongerna.

Husdjur

Se till att dina husdjur inte skadar eller förorenar våra lekplatser eller våra parkytor och givetvis heller inte inuti våra hus. Låt dom inte springa lösa inom vårt område, hundar skall hållas kopplade!

Inte heller orsaka störande ljud (i den mån det är möjligt)

Rökning

Många är allergiska och/eller känner obehag mot tobaksrök. Rökning är därför förbjuden i fastighetens allmänna utrymmen. Det är inte tillåtet att slänga ut fimpar från fönster eller balkonger. Håll området och lekplatser fria från fimpar för allas trevnad.

Källarförråd

Till varje lägenhet finns ett källarförråd. För att förvara saker man inte har plats för i lägenheten, som t ex säsongsgrejer. Tänk på att inte förvara brandfarligt material där. Håll förrådet låst. Förvara heller inte alltför värdefulla saker i förrådet, dels för att minska inbrottsrisken men även för att hemförsäkringen oftast inte täcker lika mycket som vid inbrott i lägenhet.

Sophantering & Återvinning

Dina hushållssopor ska slängs i väl förslutna påsar så vi kan undvika stopp, otrevlig lukt och ohyra i sopnedkast. Tidningar, glas, kartonger och övriga grovsopor lämnas i återvinningshuset vid Flygarvägen 14. Allt utöver detta ska lämnas till återvinningscentralerna vid Görväln eller Lövsta.

Dessa trivselråd gäller alla, även våra gäster, samt de som arbetar i vårt område

Gemensamma Utrymmen & Lokaler, Tvättstuga

Håll dina personliga ägodelar borta från trapphus, entréer och gångar. Annars försvårar du för städarna, stör dina grannar och kan dessutom hindra ambulans och brandkår vid utryckning. Källarutrymmen får inte användas för förvaring, reparation eller rengöring av motorfordon. Inte heller är de allmänna utrymmena till för t ex möbler man inte längre vill ha. Dessa ska lämnas till en återvinningscentral, ex. Görväln eller Lövsta. Respektera dina grannar när det kommer till de allmänna utrymmena och följ de uppsatta trivselråden för respektive utrymme.

Aptus-systemet

Aptus-systemet används för att komma in i portar samt bokning av tvättstuga. När man ringer på vid porten via Aptus så ringer systemet från ett fast 08-nummer.

Områdeslokalen

Finns på Flygarvägen 35 och kan hyras för diverse tillställningar eller möten. Områdeslokalen hyrs inte ut i kommersiellt syfte, utan endast för privata tillställningar. Läs igenom reglerna för hyra innan ni kontaktar uthyrare. Att låna lokalen är gratis för oss medlemmar, dock mot en depositionsavgift på 500 kronor. Den återbetalas vid nyckelåterlämning samt vid godkänd besiktning utav lokalen. I lokalen finns ett enklare pentry med kokplattor, liten kyl samt kaffe- och vattenkokare. Toalett finns och även städutrustning. I lokalen får det som max finnas 45 personer på en gång.

Bokning av lokalen görs via ett formulär på föreningens hemsida.

<https://brfjaktflyget.se/mitt-boende/boka-bestall/boka-foreningslokal/>

Tvättstugan

Flygarvägen 17-19. Bokas på plats med hjälp av Aptusbrickan. Det är fyra tvättrum, 1-4 där det finns två tvättmaskiner, ett torkskåp, en torktumlare samt en mangel i varje rum. I tvättstuga 4 finns det även en maskin för grov tvätt, t ex mattor.

Tvättstugan har du och dina grannar gemensam tillgång till och därmed ett delat ansvar för. Det betyder att du själv städar upp i tvättstugan och torkrummen efter att du använt den. Lämna tvättstugan ren och fräsch – som du själv vill finna den.

Underhåll

En bostadsrätt skiljer sig väsentligt från en hyresrätt. Du som ägare till lägenheten måste själv bekosta mycket underhåll som annars ordnas av en hyresvärd för en hyresrätt. T.ex. måste du själv underhålla och förnya vitvaror, golv, tapeter etc, vilka en hyresvärd annars ansvarar för. I slutet av den här foldern finns en så kallad gränsdragningslista som tydliggör vad som är ditt respektive föreningens underhållsansvar.

Du kan själv styra över mycket av lägenhets skick. Men det är inte tillåtet att låta den helt förfalla. T.ex. kommer ingen att ha någon åsikt om att du har hundöron på dina tapeter. Däremot är det inte tillåtet att låta putsen sitta löst. Om det händer så måste du åtgärda. Allra viktigast är att alla ledningar som bär vatten, värme eller avlopp är i gott skick. Du bör regelbundet kontrollera detta. Ditt eget underhållsansvar i detta avseende är de ledningar som är synliga i lägenheten. Om det uppstår läckage som sedan leder till följdskador på föreningens fastighet eller grannar så kan du komma att få betala för dessa skador.

Föreningen kräver ibland att få göra en besiktning av lägenheten. Det kan inträffa när man misstänker att det inre underhållet är eftersatt, men det kan också ske rutinmässigt. Med jämna mellanrum kontrolleras också ventilationen. Om det vid dessa tillfällen upptäcks att något brister blir du uppmanad att åtgärda detta.

Större renoveringar

Det första som du måste tänka på vid en större renovering är om du behöver begära föreningens tillstånd att renovera. Nedan följer exempel på åtgärder som kräver tillstånd och som inte kräver tillstånd.

Kräver tillstånd	Kräver inte tillstånd
Förändringar i våtutrymme (badrum eller toalett).	Måla eller tapetsera om i vardagsrum, hall, sovrum eller kök.
Förändra lägenhetens väggar. T.ex. att flytta dem eller ta upp hål i dem.	Byta golvbeläggning i sovrum, hall, vardagsrum eller kök.
Påverka vatten- och avloppsstammar.	Måla innertak
Dra in trefas-el	Byta ut eluttag och strömbrytare.
Förändra ventilationen.	Byta ut dörrar.
Sätta upp markis	Byta kylskåp, spis, diskmaskin, tvättmaskin
	Byta köksskåp, diskbänk och blandare.
	Sätta upp kolfilterfläkt
	Byta och måla lister

Är du osäker om tillstånd krävs så kontakta styrelsen.

Oljud från arbetsmaskiner stör grannar. Föreningen får ofta in klagomål på alltför högljudd renovering på sena kvällar. Arbete med maskiner måste därför styras mot dagtid. Du bör även råd göra med dina närmaste grannar om det finns några särskilda tider som stör dem särskilt, för att styra bort från dessa tider.

Arbete med tappvatten och avlopp måste utföras av auktoriserad personal och på ett fackmannamässigt sätt. På hemsidan www.sakervatten.se kan du hitta alla företag som är certifierade att utföra VVS-installationer.

Renovering av våtutrymmen (badrum och toalett) måste utföras av auktoriserad personal och i enlighet med gällande branschregler. På hemsidan www.gvk.se hittar du de företag som är auktoriserade att renovera våtutrymmen. Föreningen kan komma att kräva att du styrker att dessa arbeten utförts av behörig personal. Dvs. du måste spara dokumentation från renoveringen som styrker detta.

Installation av elledningar, eluttag, undercentraler etc. måste utföras av en person med särskild behörighet för detta. På elsäkerhetsverkets hemsida kan man ta reda på vilken behörighet en viss person har: www.elsakerhetsverket.se

Rivnings- och byggavfall måste du omgående frakta till närmaste återvinningscentral (Görväln eller Lövsta). Det är inte tillåtet att stapla avfall i trapphus eller utanför husen. Om detta förbud inte respekteras kommer föreningen att frakta bort det på din bekostnad.

Bilning eller håltagning i bärande väggar, tak eller golvbjälklag är inte tillåtet. Om du är osäker på om en vägg är bärande så fråga föreningen. I vissa väggar finns det dessutom rör för värme, tappvatten och el. Om du skadar dessa ledningar kan det bli kostsamt för dig att sätta dit nya, samt sanera eventuella vätskeläckage.

Köksfläkt får inte anslutas till föreningens ventilation. Vill du installera köksfläkt måste den vara av typen kolfilter som blåser in luften i köket. Tänk också på att du inte får blockera den befintliga ventilationen i köket, dvs. den som sitter ovanför spisen och i skafferiet.

Asbest finns i föreningens fastigheter. Asbesten är ofarlig för människor så länge som den ligger inpackad i ett material, men vid rivning eller renovering kan den frigöras. Det gör att särskild asbestsanering kan krävas. T.ex. kan asbesten finnas i det svartlim som ligger under golvmattorna, i kakelfästmassa, fönsterkitt och fönsterisolering. Om arbete ska utföras i områden där asbest befaras bör man först skicka ett prov till laboratorium för att ta reda på om särskild sanering krävs.

Anlita välrenommerade hantverkare. Tyvärr finns det många lycksökare som sätter snabbhet före kvalitet. Se därför till att hitta entreprenörer med goda referenser och bra yrkesfolk. Upprätta skriftligt avtal eller beställning med din hantverkare. Minst bör det framgå arbetets omfattning, vilket material som ska ingå och vad priset är för de olika delarna. På konsumentverkets hemsida www.konsumentverket.se finns ett så kallat hantverkarformulär som kan användas. Skriftligt avtal minskar risken för tvist och tillser att du faktiskt får det som du begärt. Dessutom bör du reglera arbetstiderna för att inte störa dina grannar.

Inre renoveringsfond innehåller ekonomiska medel som du kan ta ut vid renovering. Du får ut pengar genom att skicka in kvitton. Dock kan du bara få ersättning för sådant som blir en bestående del av lägenheten, t.ex. köksluckor, tapeter, kylskåp. Medlen är dock begränsade. Renew Ekonomi kan tala om hur mycket medel just du har i din fond.

Försäkringar

Föreningen har en fastighetsförsäkring som täcker föreningens gemensamma egendom.

Som innehavare av bostadsrätt måste du teckna ett bostadsrättstillägg, som täcker skador på de delar av lägenheten som är din egendom. Bostadsrättstillägget täcker dock inte lös egendom (dina ägodelar) i lägenheten, för detta tecknar du en vanlig hemförsäkring.

Det ekonomiska värdet sänks på olika delar genom ett så kallat åldersavdrag. Det gör att du vid en försäkringsskada inte kommer få ut alla pengar som det kostar att åtgärda skadan, utan du får skjuta till mycket pengar själv. Av den anledningen är det bästa att försöka förebygga skador. T.ex. bör du regelbundet kontrollera alla vattenledningar, kranar, vitvaror etc. Har du fått ett akut läckage måste det omedelbart åtgärdas. Dröjsmål kan förvärra skadorna. Därför kan du ta akut hjälp av föreningens fastighetsförvaltare, för att få stopp på läckaget. T.ex. kan fastighetsförvaltaren stänga av huvudkranar. När den akuta situationen är åtgärdad skall en skadeanmälan upprättas hos försäkringsbolaget. Det gör föreningen. I försäkringsärenden kontaktar du föreningen på e-post:

kassor@brfjaktflyget.se På föreningens hemsida finns samtliga försäkringsvillkor. Där kan du läsa mer om självrisk och åldersavdrag.

Hyror och avgifter

Medlemmar betalar avgifter och hyresgäster betalar hyror. Avgifterna grundar sig på de kostnader som föreningen har för skötsel, förvaltning och investeringar. Det innebär att man både beaktar kostnader just nu och kostnader som förväntas i framtiden. Medlemsavgifterna fördelas på medlemmarna efter hur stor respektive lägenhet är. Som regel justeras avgifterna en gång per år, men vid en större fastighetsinvestering kan avgiftsjustering också ske. Hyrorna för hyresrätter sätts genom årlig förhandling med Hyresgästföreningen. Hyrorna för kommersiella lokaler bestäms efter de principer som finns angivna i respektive hyresavtal och gällande lagstiftning.

Medlemmarnas årsavgift delas upp i tolv lika delar och betalas som en månadsavgift. Denna ska betalas den sista bankdagen i månaden. T.ex. ska decemberavgifter vara betald senast 30 november. Betalar du för sent får du en påminnelseavgift, därefter går ärendet vidare till inkasso och du får fler avgifter. Avgifter aviseras kvartalsvis. Du kan även begära att betala via autogiro.

Om du beställt en extratjänst, t.ex. en extra Aptusbricka, så läggs den kostnaden antingen på nästa månadsavi eller så skickas en separat avi ut.

Köpa och sälja bostadsrätt

De allra flesta bostadsrätter byter ägare med hjälp av en fastighetsmäklare, men det är möjligt att överlåta på andra sätt, t.ex. egen försäljning, arv eller gåva. Inför en överlåtelse tar föreningens ekonomiska förvaltare Renew Ekonomi fram nödvändiga dokument.

Den som säljer en bostadsrätt bör åtgärda större brister i lägenheten i god tid före försäljningen. Ibland kräver föreningen att få besiktiga lägenheten och brister som då framkommer måste åtgärdas före försäljning. Mindre brister som repor eller färg som flagnar behöver inte vara åtgärdade. Men säljaren bör alltid upplysa köparen om vilka brister som finns. I ett gemensamt besiktningsprotokoll enas köpare och säljare om sådana avvikelser. Föreningen har inget ansvar för lägenhetens skick annat än sådant som uttryckligen är föreningens underhållsansvar.

Följande saker ska följa med vid överlåtelsen:

1. Samtliga nycklar till lägenheten
2. Hushållsnyckel till källare/tvättstuga
3. Samtliga Aptusbrickor
4. TV-box med tillhörande kort

I övrigt kan parterna avtala om hur mycket av inredningen som ska följa med. Överlåtelse, medlemskap, pantsättning etc. hanteras av föreningens ekonomiska förvaltare Renew Ekonomi. Föreningen debiterar även stadgade avgifter för att täcka administrationskostnader.

Föreningens möten

I föreningen har möten flera syften, dels att informera om vad som händer i och omkring föreningen, dels att samråda för att sedan fatta beslut. Den muntliga informationen till medlemmar sker främst på föreningens informationsmöten. Dessa sker ett par gånger om året och behandlar sådana frågor som är av större intresse för medlemmarna. Här har alla medlemmar möjlighet att ställa frågor och diskutera.

Föreningsstämman sker i sin ordinarie form en gång per år under våren, dock senast sista juni. På denna stämma redovisas föreningens ekonomi och förvaltning. Dessutom väljs ny styrelse.

Ibland kallar föreningen dessutom till extra stämma. Denna extra stämma hålls när det finns behov av att besluta i någon fråga där sittande styrelse inte har rätt att själv besluta. På dessa extra stämmor skall man endast diskutera och besluta om de frågor som angivits i kallelsen. Till föreningsstämman har dock alla rätt att lämna in motioner som de vill ha behandlade på denna stämma.

Styrelsemöte hålls ungefär en gång per månad och i dessa deltar de personer som valts till styrelse. På styrelsemöten beslutas om olika förvaltningsfrågor, ordningsregler etc. Vissa mindre beslut är dock delegerade till föreningens olika förvaltare. En medlem kan alltid begära att få en fråga prövad i styrelsen.

Viktiga telefonnummer och hemsidor

Namn	Telefonnummer	Hemsida
Brf Jaktflyget		https://www.brfjaktflyget.se
EFS Felanmälan dagtid EFS Felanmälan Jour	08 - 580 119 50 070 - 839 14 79	https://ponduspro.se/efsab/felanmalan/default.aspx
Renew Ekonomi	08 - 34 38 00	www.renewekonomi.se
Järfälla Låsservice	08 - 36 77 95	http://www.jarfallalasservice.se/shop/view
Barkarby Vårdcentral	08 - 123 408 00	http://barkarbyvardcentral.se
Närakuten Jakobsberg	08 - 123 363 90	https://www.1177.se/Hitta-varld/Stockholm/Kontakt/Narakuten-Jakobsberg-Jarfalla/
Barkarby Bibliotek	08 - 580 299 14	https://bibliotek.jarfalla.se/web/arena/barkarby
Järfälla Kommun	08 - 580 285 00	https://www.jarfalla.se

