

# **Brf. Jaktflyget**

## **MEDLEMSFOLDER**



**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 lekpark,  
gemensam föreningslokal för uthyrning  
och en välskött tvättstuga.  
Det finns 114 parkeringsplatser och  
59 varmgarage.

## Förvaltare

**SVEFAB AB** är vår förenings fastighetsförvaltare som sköter park och fastigheter. Felanmälan görs enklast via länk på vår hemsida, det går även att under kvällar och helger ringa journumret 020-544 022.

**Fenix Ekenomi AB** är föreningens ekonomiska förvaltare, de nås på telefonnummer 08-20 82 08.

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 skattemyndighetens system.

Jak-id är vår egen numrering av bostäderna som vi anger vid kontakt med våra förvaltare.



Bild från tidigt 60-tal. Vårt område under uppbyggnad

## Trivselråd

För att skapa en så gemensam och trivsamt atmosfär som möjligt behöver vi alla visa respekt gentemot våra grannar.

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

Den boende som trots påpekande missköter sig kan i värsta fall mista besittningsrätten till sin bostad.

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

## Musik, Ljud och Oväsen

Att ha fest är trevligt, informera gärna dina grannar i god tid innan. En lapp i porten är okej, ett samtal i dörren är ännu bättre.

Lägenheterna 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. Använd gärna våra fina grillplatser. Vi får inte grilla på balkongen/altanen eftersom det osar och medför brandrisk. Blomlådor och parabolantenner ska placeras på balkongens insida av säkerhetsskäl - detta gäller även för de franska balkongerna.

## Husdjur

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

## Rökning

Många är allergiska 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. 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

Matavfallspåsar och hushållsavfallspåsar ska separeras och lämnas i rätt lucka i de nya sophusen intill våra hus. Källarförrådsnyckeln passar till **ditt** sophus. Tidningar, glas, kartonger och övriga grovsopor lämnas i återvinningshuset vid Flygarvägen 14. Allt utöver detta ska lämnas till återvinningscentralerna vid Görväln eller Lövsta.

## Gemensamma Utrymmen

Håll dina personliga ägodelar borta från trapphus, entréer och källargångar. Annars försvårar du för städarna, stör dina grannar och kan dessutom hindra ambulans och brandkår vid utryckning.

## Cykelrum

I cykelrummen får inga bränsle drivna fordon förvaras.

## 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 lånas för diverse tillställningar eller möten. Områdeslokalen hyrs inte ut i kommersiellt syfte, utan endast för privata tillställningar. Läs igenom reglerna för lån innan ni kontaktar uthyrare. Att låna lokalen är gratis för oss alla i vår förening, dock mot en depositionsavgift på 500 kronor som betalas kontant vid hämtning av nycklar och återbetalas efter godtagbar städning/besiktning utav lokalen i samband med nyckelåterlämning.

I lokalen finns ett kök med utrustning för 30 personer, kyl och frys, kaffe- och vattenkokare. Det finns toalett samt städutrustning i skåpet.

I lokalen får det vara max 30 personer på en gång.

Bokning av lokalen görs via ett formulär på föreningens hemsida.

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

## Tvättstugan

Finns på Flygarvägen 17-19. Bokas på plats med hjälp av Aptusbrickan eller digitalt via [hemsidan](#). 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 från en hyresrätt. Du som ägare till bostaden måste själv bekosta underhåll och förnya vitvaror, golv, tapeter etc.

I slutet av den här foldern finns en så kallad gränsdragningslista som tydliggör vad som är ditt respektive föreningens underhållsansvar.

Du får själv styra över lägenhets skick, men det är inte tillåtet att låta den helt förfalla.



Det är viktigt att alla ledningar som bär vatten, värme eller avlopp är i gott skick. De ledningar som är synliga i lägenheten är ditt eget underhållsansvar.

Om det uppstår läckage med följdskador på föreningens fastighet eller grannar så kan du bli betalningsansvarig 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 eller 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

Förändringar i våtutrymme (badrum eller toalett).

Förändra lägenhetens väggar. T.ex. att flytta dem eller ta upp hål i dem.

Påverka vatten- och avloppsstammar.

Dra in trefas-el

Förändra ventilationen.

Sätta upp markis

### Kräver inte tillstånd

Måla eller tapetsera om i vardagsrum, hall, sovrum eller kök, innertak och lister.

Byta golvbeläggning i sovrum, hall, vardagsrum eller kök.

Byta ut eluttag och strömbrytare.

Byta ut dörrar.

Byta kylskåp, spis, diskmaskin, tvättmaskin

Byta köksskåp, diskbänk och blandare.

Sätta upp kolfilterfläkt

Är du osäker om tillstånd krävs så fråga på [styrelsen@brfjaktflyget.se](mailto:styrelsen@brfjaktflyget.se)

**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. Informera gärna dina grannar i förväg.

**Arbete med tappvatten och avlopp** måste utföras av auktoriserad personal och på ett fackmannamässigt sätt. På hemsidan

[www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se) kan du hitta 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](http://www.gvk.se) hittar du 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](http://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 ut luften intill ventilationen. 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 inkapslad i ett material, men vid rivning eller renovering kan den frigöras. Det gör att särskild asbestsanering kan krävas. Asbest kan t.ex. finnas i det svartlim som ligger under golvmattorna och i kakel-fästmassa. 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.** Försök att hitta entreprenörer med goda referenser med bra yrkesfolk. Upprätta skriftligt avtal eller beställning med din hantverkare. På konsumentverkets hemsida [www.konsumentverket.se](http://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** är ekonomiska medel som du kan ta ut vid renovering. Om den inte redan är utnyttjad av tidigare ägare. Du får ut pengar genom att skicka in kvitton till Fenix Ekonomi. Dock kan du bara få ersättning för sådant som blir en bestående del av lägenheten, t.ex. köksluckor, tapeter, kylskåp. Fenix 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.

Får du ett akut läckage måste det omedelbart åtgärdas. Ta hjälp av föreningens fastighetsförvaltare, för att få stopp på läckaget.

I försäkringsärendet kontaktar du föreningen på e-post: [kassor@brfjaktflyget.se](mailto:kassor@brfjaktflyget.se) . På föreningens hemsida finns samtliga försäkringsvillkor.

Föreningen upprättar en skadeanmälan hos sitt försäkringsbolag.

## 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. Utöver månadsavgiften/hyran tillkommer även internet via fiber genom leverantören Ownit samt TV-paket genom



föreningens TV-leverantör Telenor. Avgiften är obligatorisk och syns som en separat rad på hyresavin.

Avgifter aviseras kvartalsvis. Du kan även begära att betala via autogiro/e-faktura. Betalar du för sent får du en påminnelseavgift, därefter går ärendet vidare till inkasso och du får fler avgifter.

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.

## Andrahandsuthyrning

Det finns villkor för andrahandsuthyrning, gå in på [www.briflyget.se](http://www.briflyget.se) för mer information.

## Köpa och sälja bostadsrätt

Fenix Ekonomi AB är föreningens ekonomiska förvaltare vid överlåtelse av bostaden. Den som säljer en bostadsrätt bör åtgärda större brister i lägenheten i god tid före försäljningen.

Föreningen kan kräva få besiktiga lägenheten och brister som då framkommer måste åtgärdas före försäljning.

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
- 5- Router

## Föreningens arbete

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

På stämman väljs både styrelseledamöter och valberedningen.

Valberedningen har till uppgift att värva och nominera medlemmar till styrelsen.

Till föreningsstämman har alla rätt att lämna in motioner (förslag) som man vill ha behandlad på denna stämma.

**Det är viktigt att delta på föreningsstämman. Där har man tillfälle att påverka sitt boende.**

Extra stämma kallar föreningen till, då ett extra möte behövs för att besluta i någon fråga där sittande styrelse inte har rätt att själv ta beslut. På dessa extra stämmor skall man endast diskutera och besluta om de frågor som angivits i kallelsen.

**Styrelsemöten** hålls vanligen en gång per månad där valda styrelseledamöter deltar. 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		<a href="http://www.brfjaktflyget.se">www.brfjaktflyget.se</a>
SVEFAB Felanmälan	020 - 544 022	<a href="https://ao.svefab.com/IncitXpan&lt;br/&gt;dWeb09155_1/Internet/Fe/Error&lt;br/&gt;ReportAddPublic.aspx">https://ao.svefab.com/IncitXpan dWeb09155_1/Internet/Fe/Error ReportAddPublic.aspx</a>
Fenix Ekonomi AB	08 - 20 82 08	
Järfälla Låsservice	08 - 36 77 95	<a href="http://www.jarfallalasservice.se/s&lt;br/&gt;hop/view">http://www.jarfallalasservice.se/s hop/view</a>
Barkarby Vårdcentral	08 - 123 408 00	<a href="http://barkarbyvardcentral.se">http://barkarbyvardcentral.se</a>
Barkarby Bibliotek	08 - 580 299 14	<a href="https://bibliotek.jarfalla.se/web/a&lt;br/&gt;rena/barkarby">https://bibliotek.jarfalla.se/web/a rena/barkarby</a>
Närakuten Jakobsberg	08 - 123 363 90	<a href="https://www.1177.se/Hittavard/St&lt;br/&gt;ockholm/Kontakt/Narakuten-&lt;br/&gt;Jakobsberg-Jarfalla/">https://www.1177.se/Hittavard/St ockholm/Kontakt/Narakuten- Jakobsberg-Jarfalla/</a>
Järfälla Kommun	08 - 580 285 00	<a href="https://www.jarfalla.se">https://www.jarfalla.se</a>
Polisen	114 14	
Akut, SOS	112	

