

Brf Idlången nr 21

Informationshäfte till dig som är boende i
Brf Idlången nr 21



Detta informationshäfte är sammanställt för att du som boende i Brf Idlången nr 21 ska få svar på ofta förekommande frågor som rör ditt boende. Har du frågor som inte besvaras i detta häfte eller på hemsidan, kan du vända dig till styrelsen.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen Brf Idlången nr 21

Kontaktuppgifter

Aktuella namn och telefonnummer till styrelsen samt förvaltningsbolagen hittar du på anslagstavlan i porten, samt på hemsida.

Hemsida

www.idlangen21.se

Login till medlemssidor = Aktuell portkod

Du kan med fördel använda hemsidan för att felanmäla funktioner i din lägenhet, såväl som vid gemensamma utrymmen.

Felanmälan

Kontaktuppgifter till felanmälan finns på anslagstavlan vid entrén. Du kan även anmäla fel via föreningens hemsida under fliken Medlemmar.

Bostadsrätt

Boendeformen innehåller alla de fördelar som ett gemensamt ägande av fastigheter och dess närmiljö innebär. Detta bidrar både till stabilitet, trivsel och gemenskap och till långsiktig och stark ekonomi med låga boende kostnader som följd.

Bostadsrättslagen och föreningens stadgar

Bostadsrättslagen och föreningens stadgar är grunden för de rättigheter och skyldigheter bostadsrättsinnehavaren har. Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter framgår i föreningens stadgar.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. En bostadsrätt är en lägenhet med nyttjanderätt, utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan under vissa förutsättningar förverkas, t.ex. om bostadsrättsinnehavaren utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand eller om bostadsrättsinnehavaren inte betalar månadsavgiften i tid.

Styrelsen har ansvar för förvaltningen

Styrelsen ansvarar för förvaltningen av bostadsrättsföreningen. Styrelsen väljs på föreningens årsstämma av föreningens medlemmar. Styrelsen träffas regelbundet under året. Samtliga beslut som fattas på styrelsens möten dokumenteras i protokollen som förs under varje möte.

Årsmöte

Föreningens årsmöten hålls senast innan februari månads utgång. Kallelse anslås i god tid.

Pantsättning

Vid frågor beträffande pantsättning etc., kontakta Riksbyggen på telefon: 0771 – 860 860

Andrahandsuthyrningar

Du behöver styrelsens godkännande för att få hyra ut din lägenhet i andra hand. Önskar du hyra ut din lägenhet i andra hand skall du i god tid ansöka skriftligen om detta hos styrelsen.

I ansökan skall du ange dina skäl för uthyrningen, till vem du avser att hyra ut lägenheten, samt under vilken tidsperiod andrahandsuthyrningen avser att gälla. Om ingen avsikt eller möjlighet att flytta tillbaka till sin lägenhet finns kommer ansökan inte att godkännas. Det är dock endast tillåtet att hyra ut lägenheten högst ett år i taget, därefter kan eventuell förlängning beviljas. Underlåtelse att meddela andrahandsuthyrning kan leda till att bostadsrätten förverkas.

Betala via autogiro

Med autogiro kan du som medlem förenkla betalningen av månadsavgiften. Avgiften dras automatiskt från ditt konto den sista bankdagen i varje månad och månadsavgiften kommer därmed garanterat att betalas i tid. Kontakta Riksbyggen på telefon: 0771 – 860 860 om du är intresserad.

Betala via e-faktura

Med e-faktura kan du som medlem förenkla betalningen av månadsavgiften. Avgiften betalas via din internetbank efter att man godkänt fakturan. Beloppet dras från ditt konto den sista bankdagen i varje månad och månadsavgiften kommer därmed garanterat att betalas i tid. Kontakta Riksbyggen på telefon: 0771 – 860 8600 eller din bank om du är intresserad.

Bredband

Föreningen har investerat i ett bredbandsnät via Ownit som möjliggör ip-telefoni och bredbandsuppkoppling upp till 1 Gbit/sek.

På vår hemsida, www.idlangen21.se, hittar du mer information [Bredband Beställning Ownit.pdf](#)
Kontakta **Ownits kundtjänst 08- 525 07 300**, för information och beställning
Kostnad för bredband betalas till Ownit.

Avflyttning från föreningen

Avflyttningsbesiktning ska ske innan överlåtelse godkänns. Den utförs av styrelsen och kostar ingenting, om inga tveksamheter noteras. Uppstår tveksamheter avgör yrkesman från föreningens tekniska förvaltare. Om den besiktningen leder till anmärkningar vars ansvar vilar på medlemmen, står säljaren för alla kostnader.

Lägenhetens skötsel och underhåll

Hemförsäkring

Föreningen kräver att medlem ska ha en hemförsäkring. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ett bostadsrättstillägg. Villkoren finns lagrade på vår hemsida samt i pärmen i tvättstugan. Kontrollera med ditt försäkringsbolag att föreningens bostadsrättstillägg täcker ditt behov.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenheten omfattar:

- Rummens väggar, golv och tak samt underliggande tätskikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen så som ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el (inklusive gruppcentral) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.
- Bågar i lägenhetens innerfönster samt inner- och mellanglas.
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar.
- Svagströmsanläggningar.
- Målning av vattenradiator, kall- och varmvattenledningar.
- Reparation på grund av brand, vattenledningsskada eller ohyra; endast om skadan uppkommit genom eget vållande, genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättsinnehavarens hushåll eller gästar denne, någon som bostadsrättsinnehavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning.
- Brandskada som annan än bostadsrättsinnehavaren vållat; endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn denne borde ha iakttagit.

Renovering och ombyggnation av lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren har rätt att göra förändringar, men sådana kräver styrelsens tillstånd. Vid väsentliga förändringar (så som t.ex. rivning/flyttande av icke bärande vägg, omfattande ombyggnation av kök m.m.), ska ritning eller skiss av planerad förändring lämnas till styrelsen. Rivning/Flyttning av bärande vägg/ar godkänns inte.

Renoveringsarbeten är störande. Utför inte arbeten på andra tider än de medlemmarna bestämt.

Sätt upp ett anslag i anslagsklämman vid entrén innan arbetet börjar, med beräknad tidsrymd.

Våra renoveringstider för allas trevnad är:

Vardagar 7.00-20.00 samt lördag-söndag/helgdag 10.00-18.00.

Renoveringsarbete ej tillåtet under nationella helgdagar.

Tvättmaskin, diskmaskin och köksfläkt

Köksfläkt, endast kolfilterfläkt får användas, får inte monteras så att frånluft kopplas in på befintlig fastighetsventilation i kök. Befintlig ventil får inte bytas ut. Imkanalen måste vara tillgänglig för sotare. Observera att installation av tvätt- och diskmaskin alltid måste utföras fackmannamässigt! Bostadsrättföreningen står inte för kostnader orsakade av felaktigt inkopplade vitvaror.

Vattenlås och golvbrunnar

Golvbrunnar och vattenlås behöver rensas då och då för att det inte ska bli stopp.

Det är inte tillåtet att använda rensband eller kemiska ”propplösare”.

Demontera vattenlås och rengör delarna. Om ett avlopp sällan används kan det hända att vattnet i vattenlåset dunstar bort så att det blir dålig lukt. Fyll i så fall på nytt vatten.

Filterrengöring

Ni som har monterat köksfläkt bör tänka på att det rekommenderas att rengöra köksfläktens filter minst fyra gånger per år.

Diskmaskin

Ni som har diskmaskin bör tänka på att montera en droppbricka under diskmaskinen för att förhindra vattenskada i lägenheten. Föreningen står ej för kostnader som uppkommer i samband med skada!

Kyl & Frys

Minst en gång per år bör man dra fram kyl och frys för att dammsuga dessa. Om detta inte utförs, medför det en kortare livslängd på kyl och frys. Även brandrisken förhöjs.

Dörrar, fönster och balkongdörrar

Det är att rekommendera att smörja espagnoletten till balkongdörr och fönster så att de inte kärvar fast. Entrédörrens lås och gångjärn kan behöva smörjas för att förhindra att dörren ska gå i baklås!

Solfilm

Montering av Solfilm får ske på fönstrens mellanglas.

Föreningen har bestämt att endast godkänna en solfilm, för att säkerställa ett enhetligt utseende.

Uppgifter om godkänd film hittar du på hemsidan vid ”Dokument” under ”För Medlemmar”

[Solfilm - Regler för solfilm på fönster.pdf](#)

Sopor

Sopor som föreningen tar hand om:

Hushållssopor

Endast hushållsavfall får kastas i sopnedkastet.

Glas, tidningar, batterier och annat miljöfarligt avfall skall aldrig slängas i sopnedkastet. Tidningar slängs i behållarna för papper. Övrigt (kartong, plast, glas, metall, batterier) slängs vid återvinningsstation. Närmaste station finns vid Valla Torg.

Grovsopor

Två gånger per år finns container tillgänglig för grovsopor.

Returpapper

Tidningar och reklamblad m.m. (och alltså **inte** kuvert, wellpapp, kartonger eller vaxat papper) skall kastas i returpappersbehållarna.

Sopor som du själv tar hand om:

Bygg och Renoveringssopor

Byggavfall bortforslas omedelbart och ombesörjs av medlemmen.

El- och elektronikavfall samt miljöfarligt avfall

Kan lämnas till återvinningscentral (närmaste station är Östberga, Huddingevägen /Sockenvägen).

Gemensamma utrymmen

Källar- och vindsförråd

För brandsäkerheten och alla vår trevnads skull ombeds alla boende att se till att inte förvara saker utanför sina lägenhetsförråd. Vi måste hjälpas åt att se till att dörrarna till förråden är låsta och att vi släcker lamporna efter att vi varit i förrådet.

Parkering

Parkering är endast tillåten vid markerade platser. Vid port tillåts parkering vid lastning och lossning. Max tid utan aktivitet vid bilen är 10 minuter. Varje lägenhet har tillgång till en parkeringsplats.

Gästparkering

Besökare som nyttjar parkeringen skall **ange vilken medlem som gästas**. Den besökande kan själv skriva en **notering som läggs synlig på instrumentbrädan**. Kontrollavgift kan utdelas till bilar som parkerats utan synligt tillstånd.

Uthyrning av parkeringsplats

Det är endast tillåtet att hyra ut parkeringsplatsen till medlemmar i föreningen.

Cykel- och barnvagnsrum

Separata cykel- och barnvagnsrum finns i varje hus. Mopeder och motorcyklar får inte förvaras i cykelrummen enligt brandskyddsföreskrifter.

Lekplats

Rökning är inte tillåten inom lekplatsen. Föreningens lekplats ska vara en trivsamt samlingspunkt. Ta med leksaker och andra föremål när du lämnar platsen.

Tvättstugor

Vi har idag två tvättstugor. Bokning av dessa sker genom en bokningstavla i utrymmet mellan tvättstugorna.

Bokning av tvätttid sker med låskolv på bokningstavla i tvättstugan. Om du saknar din låskolv ska du kontakta felanmälan. Tvättpassens olika tider finns anslaget i tvättstugan. Endast boende får nyttja tvättstugorna. All tvätt sker på egen risk. Det är endast tillåtet att tvätta bygel-bh i tvättmaskin om tvättpåse avsedd för detta ändamål används. Mattor, filtar och liknande tvättas i den stora maskinen i tvättstuga 2. Om barn vistas i tvättstugorna är det på målsmans ansvar.

Den som använder tvättstugan svarar för städningen efter avslutad tvättning. Tvättho och tvättmaskiner torkas av, tvättmedelsfacken rengörs. Golvet sopas och våttorkas vid behov. Torktumlarfilter samt filter på fläktanordning i torkrum borstas fritt från ludd.

Ordningsregler

Det är självklart för de flesta, att visa hänsyn och tolerans till varandra . Att respektera självskrivna regler, baserade på omdöme och sunt förnuft.

Men trots våra ambitioner att uppträda hänsynsfullt uppstår ibland situationer som skapar irritation och onödiga konflikter. Därför har vi sammanställt en lista på saker som är bra att tänka på så att vi kan bibehålla och främja ett gott grannskap!

Mata inte fåglar och vilda djur.

Fåglarna smutsar ner och överbliven mat drar till sig råttor!

Husdjur

Sedvanliga husdjur är tillåtna. Hundar ska hållas kopplade. Rastning får ej ske inom föreningens tomtgräns.

Barn och lek

Barns lek är ett naturligt inslag i ett bostadsområde. Trots detta är vissa platser mindre lämpade för lek. Tänk på att förklara för barnen vikten av att vårda våra gemensamma ytor; att inte trampa i planteringar eller bryta av grenar på buskar och träd.

Minska inbrottsrisk

Tänk på att låsa dörrar till gemensamma utrymmen. Det gör det svårare för obehöriga att ta sig in och du förhindrar att barn använder dessa utrymmen som lekplatser. Glöm inte att släcka ljuset i allmänna utrymmen.

Störande grannar

Lagen säger att ”en hyresgäst ska se till att de som bor i hans omgivning inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas”

Detta tolkas så att vi inte skall utsätta grannar för störande verksamheter, men vara toleranta mot ljud som hör till ”normalt familjeliv”.

Hjälp varandra

Det är en självklarhet att vi boende hjälps åt med att hålla rent och snyggt i allmänna utrymmen.

Hjälp till att hålla områden kring pappersinsamling och övrig sophantering i ett sådant skick att hämtningen kan göras på ett rationellt sätt. Om du röker, ta hand om dina cigarettfimpar.

Vid underlåtenhet att följa ordningsregler och stadgar.

Den medlem som trots tillsägelse inte följer föreningens regler, tillsänds en formell rättelseanmodan. Om rättelse inte sker riskerar medlem att få sin borätt förverkad.