



# INFORMATIONSBLAD FRÅN DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Som bostadsrättsinnehavare ingår du som medlem i bostadsrättsföreningen och har större ansvar för ditt boende än om du bor i en hyresrätt. Du ansvarar för bland annat bostadens golv, väggar och tak. Det är du som reparerar eller byter ut vitvarorna när de går sönder. Däremot har du inte ansvar för saker utanför den egna lägenheten, som till exempel yttertak, fasad och gemensamma utrymmen. Dessa förvaltas av styrelsen som fattar beslut om frågor som rör den löpande driften av bostadsrättsföreningen.

Styrelsen är föreningens verkställande organ. Den utses av medlemmarna på en föreningsstämma, årsstämma.

När du bor i en bostadsrätt kan du vara med och påverka förvaltningen av bostadsrättsföreningens fastighet och ekonomi genom att engagera dig i styrelsen. Vill du inte vara med i styrelsen kan du engagera dig genom att komma med idéer eller lämna in ett förslag, som kallas motion, med lösning på ett problem.

Mer om ovanstående står i föreningens stadgar som återfinns på hemsidan [www.brfalvsjobadetnr2.se](http://www.brfalvsjobadetnr2.se).

Detta dokument kommer att uppdateras löpande och senaste versionen finns alltid på hemsidan [www.brfalvsjobadetnr2.se](http://www.brfalvsjobadetnr2.se)

## Fakta och kontaktinformation

Brf Älvsjöbadet nr 2 består av bostadshusen Lillhagsvägen 14, 18, 22 och 24 samt servicehusen 20 och 26 som inrymmer cykel- och barnvagnsförråd, rum för hushållsavfall. Hus 20 inrymmer även miljörum för återvinningsavfall, hus 26 har en föreningslokal.

**Styrelsen:** Presenteras på informationstavlorna i entréerna med namn, telefonnummer och ansvarsområde.

**Mailadress till styrelsen:** [kontakt@brfalvsjobadetnr2.se](mailto:kontakt@brfalvsjobadetnr2.se)

**Föreningens Hemsida:** [www.brfalvsjobadetnr2.se](http://www.brfalvsjobadetnr2.se)

**Samfälligheten Liggmilans hemsida:** [www.liggmilan.se](http://www.liggmilan.se)

**Ekonomisk förvaltning:** Fastighetsägarna, telefon 08-613 57 00

**Teknisk förvaltning:** Driftia AB, telefon 08-744 44 33

## Teknisk Förvaltning & Jour

Vi har Driftia AB (Fastighetsskötsel) som teknisk förvaltare och nr till dom är 08 744 44 33. För aktuell information kolla anslagstavlan i entrén eller hemsidan.

Ta dock alltid kontakt med någon i styrelsen först, då det kan vara något vi kan hjälpa dig med direkt och på så sätt undviker onödiga kostnader för dig eller föreningen.

## Felanmälan

Alla fel som faller under föreningens ansvar anmäls till [kontakt@brfalvsjobadetnr2.se](mailto:kontakt@brfalvsjobadetnr2.se). Övrigt hänvisas till teknisk förvaltare (Driftia förvaltning). Vid akuta ärenden under icke ordinarie arbetstid ring till Driftias jour nr: 08-744 09 50.

## Kontaktinformation

För att styrelsen ska kunna nå alla medlemmar med information via mejl, behöver vi aktuell adress. Detta som ett komplement till info-tavlorna i entréerna och minska pappers-information i brevlådorna.

Meddela alltid ändring av mejl-adress och telefonnummer till styrelsen via:  
[kontakt@alvsjobadetnr2.se](mailto:kontakt@alvsjobadetnr2.se)

## Porttelefon

Hur sökning går till framgår av tablån. Bostadshusen är försedda med porttelefoner av säkerhetsskäl. Släpp aldrig in någon du inte känner och lämna aldrig porten öppen och obebakad.

## Namn- och postlådeskylt

Vid byte av namnskylt på lägenhetsdörr, postlåda samt namntavla vänligen kontakta styrelsen.

## Nycklar

Tre uppsättningar av lägenhetsnycklar tillhör varje lägenhetsdörr. Önskas kopia av nyckel som tillhör Föreningens låssystem, krävs styrelsens tillstånd, kontakta nyckelansvarig. (Se styrelsepresentationen på anslagstavlan).

## Tvättstuga

Tvättpass bokas på informationstavlan i entrén, två pass kan bokas samtidigt, närmare bestämmelser finns på tavlan. Observera att bokningen upphör om du inte öppnat dörren inom 30 minuter.

Lämna alltid tvättstugan som du önskar finna den!

## Grovtvättstuga

Grovtvättstugan är placerad på gaveln Lillhagsvägen 35, som är det stora gröna huset vid vändplanen.

Nyckel kvitteras ut hos nyckelansvarig, kostnad 200 kronor. Bokning sker på Liggmilans hemsida.

## Vindsförråd

Till vindsförrådet använder du nyckelbricka, hänglås ansvarar du för själv. Observera att det inte är tillåtet att använda elkontakterna för annat än städning av vinden. Ingenting får förvaras eller ställas i gångar.

## Trappuppgång

Städning sköts av städfirma. Av brandsäkerhetsskäl utfärdade av räddningstjänsten får du inte förvara saker i trappuppgångarna eller utanför din lägenhetsdörr. Barnvagnar förvaras i barnvagnsförrådet. Cyklar i cykelställ eller i cykelförråd. Övrigt såsom pulkor, snowracers, skateboards etc. förvaras i egen lägenhet eller vindsförråd. Det är aldrig fel att sopa och hjälpa till att hålla rent. Plocka gärna upp det du tappar och torka upp det du spiller så blir det trivsammare för alla.

## Rökning

Du som är rökare – vänligen tänk på att inte röka eller fimpa utanför portarna. Röker du på balkongen se då till att fimparna stannar där. Detta är särskilt viktigt för dig som har balkong mot förskolans gård där småbarn vistas dagtid och lätt kan komma stoppa fimparna i munnen.

Askkoppar finns i mitten av gårdarna och vid grillplatsen. Rökförbud gäller 5m från våra portar, eftersom insug för ventilationen finns vid lägenhetsfönstren.

## Grillning

Att grilla är inte tillåten på balkongen eller på altanen. Det finns en gemensam grillplats som alla kan använda. Det är endast tillåtet med användning av grillkol/briketter där. Var och en som använder grillplatsen har ansvar för att städa efter sig och ta bort aska ur grillen, vid grill med egen grill på grillplatsen så skall de vara borttagna inom 24 timmar.

Eldning med öppen eld är förbjuden inom hela föreningens område. Vid grillning är det aldrig fel att ha en hink vatten i närheten.

## Hushållsavfall

Från och med den 1 mars 2023 är det obligatoriskt att sortera matavfall. Information gavs vid införandet och alla lägenheter försågs med särskilda avfallspåsar och hållare för dessa.

Tömning sker i ett kärl endast för matavfall i befintliga avfallsrum för mat- o hushållsavfall i hus 20 och 26 där du kommer in med nyckelbricka.

Särskilda påsar för matavfall finns att hämta i avfallsrummet eller på de större livsmedelsbutikerna.

På väggen ovanför kärlet finns specificerad information om vad som är matavfall respektive övrigt hushållsavfall.

Övrigt hushållsavfall (brännbart) skall vara väl förpackat i plastpåsar som knyts ihop och kastas i behållare för hushållsavfall.

## Miljörum för Återvinning/Kretsloppsavfall

Rummet öppnas med nyckelbricka och är kameraövervakat.

Kärl/behållare finns för glas, kartong/papper, plast, ljuskällor/glödlampor, småbatterier, metallförpackningar, mindre el-artiklar, tidningar, och övrigt restavfall. På skyltar ovanför kärlet framgår vad som får kastas.

## Övrigt avfall att lämnas till återvinningscentral

Grovavfall: Till exempel möbler, persienner, sängar, madrasser, mindre byggavfall, TV-apparater, vitvaror, lastpallar, mikrovågsugnar, dammsugare, cyklar m.m.

Farligt avfall: Till exempel färgburkar, lösningsmedel, bekämpningsmedel, nagellack etc.

Anvisningar finns även på anslagstavlor.

## Cykelförråd

Cykelförråd öppnas med nyckelbricka och är endast avsedda för cyklar tillhörande boende i föreningen. För att få mer plats se till att cyklar som inte används ställs in i eget vindsförråd så som till exempel urvuxna barncyklar. Lekutrustning ska inte stå i cykelförråd.

## Barnvagnsförråd

Barnvagnsförråd öppnas med nyckelbricka och är endast avsett för barnvagnar tillhöriga boende i föreningen. Barnvagnar som ej används förvaras i eget vindsförråd, gäller både på Lillhagsvägen 20 och 26.

## Vår- och Höststädning

Två gånger per år inbjuder styrelsen till städning av gårdar, cykel- och barnvagnsförråd, plantering av växter, rensning av hängrännor samt i förekommande fall lättare underhåll. Dagen avslutas med enklare förtäring.

## Trädgårdsskötsel

Utföres av entreprenör mellan april och oktober, däremot är det vi som medlemmar som ansvarar för vattningen av våra blomkrukor/amplar vid portarna och gårdarna.

## Överlåtelser

Enligt stämmobeslut tas en avgift ut vid överlåtelser och pantsättning. Har du frågor gällande överlåtelser kontakta vår ekonomiska förvaltare.

## Parkering / Tvätt av bilar

Uthyrning av garage- och parkeringsplatserna sköts av samfälligheten Liggmilan. Vid ansökan eller uppsägning av P-plats kontakta vår ekonomiske förvaltare. Se anslag i porten eller på föreningens hemsida för mer detaljerad information.

Det är oftast kö till P-platserna. Köpare av lägenhet tar inte automatiskt över säljande lägenhetsinnehavares P-plats.

Parkering på gårdarna är endast tillåtet vid in- eller urlastning.

Det är inte tillåtet att tvätta bilen på gårdarna. Allt enligt miljö- och hälsoskyddslagen eftersom brunnarna på gårdarna är inte anpassade för biltvätt.

Under sommarmånaderna då det är mycket folk vid Älvsjöbadet är parkeringsvakterna här ofta, så var noga med att parkera rätt och betala, så slipper ni parkeringsböter.

## Bommar

Bommen öppnas med lägenhetsnyckel. Stäng bommen efter dig så att ingen obehörig kör in på gårdarna.

## Föreningslokalen

Bokning sker på informationstavlor i entréerna och det går att boka max 16 tretimmarspass åt gången. Det går endast att öppna dörren med nyckelbricka under bokad tid. Det får endast vistas 16 personer samtidigt i lokalen av säkerhets- och utrymningskäl

Givetvis städar man efter sig. Har du fest se till att inte störa grannarna. Senast 22.00 ska det vara lugnt på gården. Man får inte nyttja lokalen för övernattnig. Minderåriga får endast använda lokalen i vuxens sällskap. Lägenhetsinnehavaren ansvarar alltid för ev. skadegörelse.

## Stora lokalen och Bastu

På Lillhagsvägen 35 finns en större lokal som är uthyrd till extern hyresgäst.

Samfälligheten Liggmilan administrerar fastigheten och på deras hemsida bokar du tid för bastubad. Nyckel till bastun utlämnas och kvitteras hos vår nyckelansvarige, kostnad 200 kronor.

## Fester

Det är alltid trevligt med fester. Men tänk på att dina grannar inte vill höra vad du spelar för musik. Det finns även de som jobbar helger och som behöver sova ostört även en fredagsnatt. Festandet bör alltid ske med en ljudvolym som är acceptabel för dina grannar. Det skall dock alltid vara tyst kl. 22.00. Du får gärna prata och spela musik efter detta klockslag, men då med en volym som inte stör dina grannar. Detta gäller även gårdar, balkonger och uteplatser. Som lägenhetsinnehavare ansvarar du även för dina gästers beteende.

## Andrahandsuthyrning

Om du planerar att hyra ut din lägenhet i andra hand måste du kontakta styrelsen i god tid för att få information om godkännande.

Enligt föreningens stadgar § 8, 7:e stycket har vi rätt att ta ut 10% av regeringens fastställda prisbasbelopp som ett tillägg på månadsavgiften.

## Renovering eller ombyggnation av lägenhet

Styrelsen skall alltid informeras samt godkänna tilltänkta planer för ombyggnation, eftersom föreningens ansvarar för el, vatten, värme, avlopp och ursprunglig planlösning som kan komma att ändras. Om detta ej görs kan det vid senare eventuell försäljning komma att bli fråga om skadestånd.

Om styrelsen inte informerats och godkänt renoveringen kan den innehavare som utfört arbetet bli skyldig att på egen bekostnad återställa lägenheten till ursprungligt skick. Har man som innehavare gjort förändringar är man vid en försäljning skyldig att upplysa köparen om att detta inte är lägenhetens ursprungliga standard.

Lägenhetsinnehavare har inte rätt att neka styrelsen tillträde för att kontrollera skick och eventuella ombyggnader.

## Ventilation

Lägenhetens ventilation styrs med reglaget på spiskåpan, insug av luft sker via ventiler vid fönster, utsug sker via spiskåpan, toaletter och klädkammare via fläkt på vinden.

VIKTIGT! Vid byte av kökskåpa måste denna vara av rätt typ som är kompatibel med fläktsystemet. Installation av felaktig kåpa kommer att innebära att ventilationen inte kommer att fungera alls vilket kan leda till fuktskador. Om ni är osäkra på vilka typer som är godkända kontakta Franke eller styrelsen.

## Tänk på

Att i en bostadsrättsförening är det medlemmarna som genom sin månadsavgift betalar för föreningens utgifter. Missköter eller förstör man något av föreningens gemensamma byggnader eller inventarier så belastar det alltid föreningens ekonomi och i slutändan din månadsavgift. Likaså om man slösar på el och vatten.

**Bollspel är inte tillåtet på gårdarna, p g a risken för att träffa ett fönster!**