

Riksbyggens Bostadsrättsförening

Lodjuret Finspång

Välkommen till ett naturnära boende med goda grannar. Här har du närhet till skog och natur, lugnt men ändå centralt. Vi månar om varandra och vårdar vårt område för allas trivsel.



Brf-Lodjuret, Råd och Regler.

Bostadsrättsförening bildades 1964 med org.nr 725000-3485

Antal lägenheter och Lokaler

Riksbyggen BRF-Lodjuret är en äkta bostadsrättsförening i Finspång, som äger 2 fastigheter, fastigheterna FINSPÅNG NYHEM 4:1, FINSPÅNG NYHEM 4:2. Totalt om 134 bostadsrättslägenheter på adresserna Oxhagsvägen 1A, Oxhagsvägen 1B, Oxhagsvägen 1C, Oxhagsvägen 1D, Oxhagsvägen 1E, Oxhagsvägen 3A, Oxhagsvägen 3B, Oxhagsvägen 3C, och Oxhagsvägen 3D. Oxhagsvägen 3E.

Inom föreningen finns 134 st. Lägenheter

Inom föreningen finns 1 st. Uthyrningslägenhet och 1 st. Samlingsrum

Som bostadsrättsinnehavare

Du har nyttjanderätt till din bostad på obegränsad tid. De boende i föreningen äger tillsammans bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Du har ansvar för lägenheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Du har även "vårdplikt" av din bostad och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas precis som andra tillgångar. I varje lägenhet så ingår 1st källarförråd och 1 st matkällarförråd.

Årstämman

På årstämman väljs styrelsen som har stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer även årsavgiften, så att den täcker föreningens kostnader. Vilka personer som ingår i den nuvarande styrelsen, kan du se på informationstavlan på entrén i trapphusen.

Styrelsen

Att sitta i styrelsen är ett viktigt och ibland tidskrävande uppdrag som innebär mycket ansvar. Det innebär inte bara ansvar för fastigheten och dess tekniska funktioner, utan även för ekonomin och för att bostadsrättsföreningen ska följa lagen. De som sitter i styrelsen är valda av föreningens medlemmar och styrelsens uppdrag är att företräda medlemmarnas frågor och arbeta för föreningens bästa. Styrelsen ansvarar inte för felanmälan, det gör du som medlem själv.

Oftast så har styrelsen egna arbeten att sköta och utför sitt styrelseuppdrag på sin fritid, vilket gör att tid kan vara en bristvara. Och man finns kanske inte alltid tillgänglig beroende på arbetstider och familjeåtagande. Styrelsen skall främst fokusera på sitt ansvar att förvalta fastigheten som vi skriver om ovan. All kontakt skall ske med ömsesidig respekt, och så långt det går skall det ske via mejl och sms. Särskilda förhållningsregler kan stå på listan med styrelsemedlemmars namn, som är uppsatt i entréerna.

Kontakt med styrelsen bör främst ske genom sms eller mail till BRFLodjuretoxhagsvagen@gmail.com. Vid akuta fall kan man ringa men helst vardagar mellan 17.00 och 19.00.

Styrelsens kontor

Styrelsen har ett kontor och postfack i korridoren mellan 1D och 1E. Där kan ni lämna diverse nycklar, brev, ansökan etc adresserat till styrelsen.

Försäkringar

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam/Gallagher. Hemförsäkringen bekostas av dig som bostadsrättsinnehavare. Däremot bekostas bostadsrättstillägget kollektivt av föreningen. Föreningens förvaltning sköts enligt tecknat avtal med Riksbyggen.

Felanmälan

Felanmälan i fastigheten görs primärt på telefon 0771-860 860 dygnet runt. Riksbyggens växel finns i Kalmar. Gå gärna in på <https://mitt.riksbyggen.se/> där kan du göra felanmälan också.

Undantaget är entreportarna, de ska anmälas till ansvarig i styrelsens. I dagsläget är det Mikael Hansen. Anledningen är att portarna fortfarande går under garanti mot tillverkaren och då undviker vi onödiga kostnader.

Tv, bredband och fiber

Vi har alla gemensamt en gruppanslutning med Telenor. På våran hyresavi så finns en fast kostnad, då ingår 1000mbit/1000mbit och 24 st tv kanaler i utbudet. Om den föregående ägaren gör ett ägarbyte/överlåtelse genom Telenor undkommer ni startavgiften och behåller den tidigare utrustningen. Alternativt så behöver ni kontakta **TELENOR** på 020-22 22 22 för att få tag i din utrustning, Telenor kommer ta ut en startavgift som i dagsläget ligger på 495kr. På deras hemsida finns större TV-Paket om man vill utöka.

Trapphus och brandsäkerhet

Utrymmen bredvid hissarna får endast rullatorer och barnvagnar utan insats parkeras. Inget annat är tillåtet att lagras där. Utöver det så ska trapphusen hållas tomma, det ska inte finnas möbler, krukor eller någon form av dörmattor utanför lägenheterna.

Entréportar, garage, parkering och cykelförråd

Ingen parkering framför portarna mer än 10 minuter, undantag vid in och utflyttning. Om du parkerar utanför se till att du inte står i vägen för andra transporter i största möjliga mån.

Lappar får inte sättas upp på entréportarna, använd istället anslagstavlan.

Garage eller parkeringsplats följer ej med lägenheten. De är fristående och det finns kösystem. Ta kontakt med Riksbyggen genom hemsidan (<https://mitt.riksbyggen.se/>) om du önskar ställa dig i kö på garage eller parkeringsplats. Garagen får ej användas som förråd och ingen maskinell reparation får ske (slipning, svetsning m.m.) Det är inte tillåtet att koppla in motorvärmare eller kupévärmare via uttagen i garaget. Gastuber, brandfarliga kemikalier är heller inte tillåtet.

Föreningen har ett Swish nummer: 1236727010

Vi har två stora gästparkeringsplatser som är kostnadsfria. Vid besök skall parkeringskort läggas synligt i framrutan, följ anvisningarna på skyltarna. Vill du som lägenhetsinnehavare parkera där, följ anvisningarna på skyltarna. Har du företagsbil skall du fråna och med 1 april 2025 söka hyrplats och gästparkering är längre inte tillåtet. Varje lägenhet får varje år tre stycken parkeringskort som gäller from 20xx-01-31 till och med 20XX-01-31 och ett år i taget. Dessa skall fyllas i med lägenhetsnummer för att gälla (se bild nedan) detta nummer finns ovanför din ytterdörr uppe till vänster. För övervakning av parkeringar och andra ytor anlitar föreningen ett parkeringsbolag.



Vid bestridande av parkeringsbot kontaktas parkeringsbolaget i första hand. De utför bevakning på uppdrag av föreningen. Vår gästparkering är kostnadsfri, men notera vad som anges på skyltarna, och att parkeringskort och tidsskiva finns synligt i bilen. Det är ej tillåtet att lämna ut parkeringskort till andra som inte är gäster, för att nyttja vår gästparkering.

Nycklar till garage lämnas vid byte/flytt i styrelserummets brevlåda. Lämna du nyckel skall denna vara märkt i ett kuvert med namn, garageplats och telefonnummer som styrelsen kan nå dig på. Vid hämtning kontakta nyckelansvarig/Ordförande Nemanja. Hör av dig i god tid om du planerar att hämta ut nyckel, styrelsen kanske inte har möjlighet att ställa upp på kort varsel.

Cykelförråd finns i källaren vid 1A och två fristående förråd vid 3:ans garage och kortända på 3E. I perioder städas cykelförråden upp på "skrotcyklar", styrelsen går ut med information vi de tillfällena.

Balkong

Sätt upp likvärdiga gardiner i ljusa färger som övriga balkonger. Det är ej tillåtet att sätta upp skjutpartier som är avvikande från standard. Hör av dig till styrelsen om du har frågor.

Man får inte mata fåglar från balkongen. Det handlar om renlighet och trivsel.

Badrumsrenovering

Inom de närmaste åren kommer vi att genomföra stambyte av våra bostadshus. Då detta innebär att badrummen kommer rivas ut och renoveras så rekommenderar styrelsen att vi väntar och avvaktar ingrepp tills efter stambytet. Den nuvarande tidshorizonten ligger på 2027-2030 men kan ske tidigare.

Vill man ändå idag renovera sitt badrum och bryta upp brunnen så måste man få godkänt av våra styrelse för att göra detta. Ni behöver ett skriftligt godkännande innan det påbörjas. Ni måste även informera om vem som kommer att utföra arbetet. Ni kan få ersättning av brunnsbytet upp till 2000 kr.

För att få ersättningen behöver man skicka in bilder på det färdiga badrummet och den nya brunnen för, om den är godkänd enligt gällande lagar och regler så kan företaget fakturera föreningen på 2000kr. Styrelsen rekommenderar att maila in uppgifterna till brflodjuretoxhagsvagen@gmail.com

Radiatorer/element ägs av föreningen och inte medlemmen Om man tar bort sitt element så måste man återställa vid försäljning.

Hantverkare behöver använda gästparkeringen som alla andra gäster, de får inte parkera utanför portarna.

Tvättstuga

Finns både i hus 1C och 3C. Varje lägenhet har en egen låscylinde för att boka tid. Lämna tvättstugan i renstädat skick och låsta fönster och dörrar. Även maskiner skall rengöras, filter, tvättmedelsfack mm. Tvättiderna startar tidigast kl. 07:00 och avslutas senast kl. 21:00. I anslutning till 1C finns en grovtvättstuga, matt-tvättmaskin och extra stort torkskåp, bokas i en almanacka utanför dörren. Samma bokningssystem gäller för mangelrummet. Se till att dörren är låst när du lämnar.

WARNING Det är viktigt att felkoder rapporteras till Riksbyggen och felanmäls korrekt för att försäkringar ska gälla. Vissa felkoder är lätta att åtgärda, medan andra kan förstöra maskinen och häva garantin. Hösten 2025 ignorerades felkoder på en maskin som var 1 år gammal, resultatet var att garantin hävdes för en maskin som borde ha hållit i 10 år. Maskinen kasserades och föreningen fick betala ytterligare 65.000kr för en ny maskin helt i onödan.

Bastu

Finns vid 1E och är kostnadsfritt att använda. Boka på almanacka som hänger ute i korridoren, namn, tidpunkt och lägenhetsnummer skall skrivas. Trivselregler finns uppsatta. Nyckel finns i låsbart skåp i korridoren. Använd din husmorsnyckel samt husmorsnyckel till korridor dörrar. Städa och rengör efter dig, samt kom ihåg att hänga tillbaka nyckeln. Din tid avbokas om övernattningslägenheten bokas, övernattningslägenheten har företrädare.

Samlingslokalen

Ligger mellan 1D och 1E. Lokalen kan du boka själv på anslagstavla utanför lokalen, kostnadsfritt att använda lokalen. Nyckel finns i låsbart skåp i korridoren. Städa efter dig, sopa golvet, rengör toaletten, töm papperskorg osv.

Övernattningslägenhet

Har fem sovplatser, av enklare standard. Toalett och litet pentry, bastu och dusch finns. En liten kyl, micro och vattenkokare finns med. Kuddar och täcken finns, men ta med egna lakan. Kostnad 300:-/natt, avgiften betalas genom Swish. Lägenheten **skall** städas noggrant innan gästerna lämnat lägenheten, besiktning sker. Hur systemet fungerar finns angivet på anslagstavlan i alla entréer. Du som bokat skall ha en hemförsäkring som täcker ansvarsskydd på annans egendom, om olyckan skulle vara framme. Ingår oftast i en hemförsäkring men kolla för säkerhets skull. Idag så smsar du sekreterare Berntsson 072-972 33 80 för uthyrning. Han har tillgång till en digital kalender. Boende får sätta upp sig på kalendern utanför rummet.

Gäst Wi-Fi

Övernattningslägenheten och Samlingslokalen har tillgång till ett gästnätverk. Wifi nätverket heter **Lodjuret Guest** och lösenordet är **Lodjuret2025**

Köksfläkt

I köket får du ansluta spiskåpa till ventilationssystemet (endast kåpa, ej med motor och filter). Köksfläkt med filter får ej anslutas till ventilationen, detta stör ut ventilationen. Vid regelbundna OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), kontrolleras bland annat att man har rätt installationer i köket. Vid osäkerhet om hur installera, kontakta styrelsemedlem.

Hänsyn

Efter kl. 22:00 ska inga störande ljud förekomma. Vi kör enligt hastighetsskyltar på vägarna i området. Utanför portar gäller inte samma hastighet som skyltar, utan du åker på de gåendes och boendes villkor. Vi håller rent och snyggt på området tillsammans. Papperskorgar finns utanför varje port. 1 Juli 2019 infördes nationellt **lagen (2018:2088) om tobak och liknande produkter**, skyltar är uppsatta utanför entréer och vid garagen och skall efterföljas. Dvs rökning skall ske en bit bort från fastigheten.

Sopsortering

Tunnor vid garagen är för paketerade hushållssopor, våren 2025 kommer bruna tunnor för "gröna påsen" matavfall att ställas ut. Vid entréer 1A/B/C/D och 3A/B/C/D. På uppmärkta dörrar (använd husmorsnyckel) finner du sopsortering såsom papper, plast, metall, glas mm. Grovsopor som vitvaror, kemikalier, batterier, möbler etc. kör du själv till Sjömanängsvägens sopsorteringsstation.

Från och med januari 2021 sorterar du matavfall i gröna påsar. Den gröna påsen skall vara välfylld för att den automatiska sorteringen ska fungera, d.v.s. så full den går att få i den medföljande korgen du fått. Du slänger gröna påsen i den bruna tunnan när de har ställts ut med start våren 2025, fram till dess i vanliga kärlet för hushållssopor. Gröna påsen får endast användas till matavfall ej vanliga sopor. Du hämtar själv gröna påsar vid utlämningsställen som Tekniska verken har information om på sin hemsida samt på Sjömanängsvägen sopsorteringsstation.

Sälja din lägenhet

Ska du sälja din lägenhet och använder Mäklare så upprättar denne överlåtelseavtal. Säljer du privat finns två alternativ. Hämta överlåtelseavtal från Riksbyggens hemsida WWW.riksbyggen.se, där finns en färdig mall att använda, sedan kontaktar du Riksbyggen 0771-860 860 och begär avdelning Hyra. Riksbyggen tar sedan en kreditupplysning på köparen. Man måste bli godkänd som medlem **innan** man flyttar in. Därefter registreras köparen som ny ägare.

Småreparationer

Som du inte behöver betala för, se folder från Riksbyggen. Utförs endast vardagar mellan kl. 07:00-16:00

Rensning av avlopp, ej vattenlås. Rengöring av utloppssilar i diskhoar och vattenlås svarar du för själv. Undvik att hälla ner fett i avloppet som kan orsaka stopp.

Behöver huvudsäkring bytas gör en felanmälan till Riksbyggen. Huvudsäkringarna sitter inlåsta i källaren oftast vid lägenhetens elmätare. Vid mindre/enstaka bekymmer går det att kontakta Mikael Hansen för en kortsiktig lösning.

Brandgator

På baksidan av varje hus måste vara tillgängliga för utryckningsfordon. Tänk på att **inte** ställa bilen eller annat så det hindrar framfart av utryckningsfordon.

Hjälpmedel

Till exempel ramper vid entréer, trapphissar mm tillhör den som ansökt om hjälpmedel, ej föreningen. Reparation av dessa skall hanteras av innehavaren av hjälpmedlen. Åtgärder på hjälpmedel betalas av medlemmen, det står medlemmen fritt att använda vilken entreprenör dem vill och viktigt att informera entreprenören att till exempel åtgärder inte får påverka till exempel sensorer i entré-partier. skulle detta ske att entré-partiers automatik slås ut av entreprenörens arbete, bekostas åtgärdandet av medlemmen. De faktureras av Riksbyggen. Därför är det viktigt, om du som innehar hjälpmedel vill använda extern firma som åtgärdar felet, att du informerar dem och styrelsen. Du skall även göra en felanmälan till Riksbyggen där du informerar att åtgärd kommer att ske om du använder extern firma. Riksbyggen kan dock vara behjälpliga om du vill använda dem.

Viktigt att påpeka, är du INTE innehavare av hjälpmedel så skall du inte felanmäla för en reparation, felanmälan faktureras nämligen. Skulle felet påverka dig så kontakta styrelsen så får vi kolla upp vem som äger hjälpmedlet.

Finspångs kommun går att kontakta för bidrag till hjälpmedel och underhåll. Kontakta Hjälpmedel/rehabenheten.

Grilla

Använd de etablerade grillplatserna och se till att inte störa resterande medlemmarna med överdriven rökbildning etc.