

Bostadsrättsföreningen

Dalen

i Järfälla

REGLER
OCH
TRIVSELREGLER

Innehåll

1	Kort om Dalen	3
1.1	Styrelsen	3
1.2	Stadgar	3
1.3	Årsstämman.....	3
2	Lägenheten	4
2.1	Ändra i lägenheten	4
2.2	Underhåll i lägenheten	4
2.3	Ventilation	4
2.4	Fiber.....	4
2.5	Nyckeltub i ytterdörr	5
2.6	Balkong.....	5
2.7	Marklägenheter	5
2.8	Markiser	5
2.9	Skötsel av annekterad mark.....	6
2.10	Pooler	6
2.11	Studsmattor.....	6
2.12	Andrahandsuthyrning.....	6
2.13	Vid försäljning av lägenhet.....	6
3	Övrig service	7
3.1	Parkering och garageplatser	7
3.2	Sophantering.....	7
3.3	Tvättstugor	8
3.4	Felanmälan	8
4	Lokaler	8
4.1	Fritidslokal.....	8
4.2	Bastu.....	8
4.3	Uthyrningslägenhet	8
4.4	Barnvagnsförråd	9
4.5	Hobbylokal	9
4.6	Gemensamma aktiviteter	9
5	Trivselregler	9
5.1	Bilkörning	9
5.2	Städdagar	9
5.3	Husdjur	9
5.4	Hänsyn.....	10

1 Kort om Dalen

I denna broschyr hittar du kortfattad information om föreningen. Om du har frågor kan du alltid vända dig till någon av oss som sitter i föreningens styrelse. Adress och telefonnummer hittar du på resp. gränds anslagstavla eller på föreningens hemsida, www.brf-dalen.se, Startside/"Styrelsesammansättning".

Husen, dess lägenheter och marken ägs av dig och de övriga boende. Observera att du inte äger just din lägenhet utan en del av föreningen som motsvarar din lägenhets andel. Detta innebär att vi gemensamt bestämmer över våra hus, lägenheter och marken samt också har ett gemensamt ansvar.

1.1 Styrelsen

För föreningens angelägenheter svarar den styrelse som du är med om att utse vid stämman varje år.

Du är alltid välkommen att kontakta någon i styrelsen om du har någon fråga eller synpunkt. Är det något du vill att styrelsen ska behandla på sina möten så ska du lämna in en skrivelse, skriv ned vad du vill ha behandlat på ett papper (lämna till ordförande eller någon annan i styrelsen) eller ett mejl till vår mailadress styrelsen.brfdalen@gmail.com.

Styrelsen träffas normalt en gång i månaden.

Styrelsen informerar via informationsblad 1 ggr/månad och delas ut i brevlådorna om man inte har bett om att få dem skickade till sin mejl och på föreningens hemsida, www.brf-dalen.se, Startside/"Infoblad".

1.2 Stadgar

Föreningens stadgar finns under fliken "Stadgar" på hemsidan www.brf-dalen.se, Startside/"Stadgar".

1.3 Årsstämman

Föreningen har normalt årsstämma i april/maj. Där väljs styrelseledamöter, revisor m.m. Stämman tar även ställning till styrelsens förvaltning samt inkomna motioner.

Under februari månad kan motioner lämnas till styrelsen. En motion ska beröra hela föreningen, annars så är det en skrivelse (som kan lämnas till styrelsen när som helst).

2 Lägenheten

2.1 Ändra i lägenheten

Alla ändringar i lägenheten **kräver skriftligt tillstånd från styrelsen**, förutom t ex målning, tapetsering, nya golv.

Ytterdörr får bytas ut mot vit eller brun dörr och bekostas av den boende.

Luftvärmepump får också installeras men en skriftlig skrivelse behövs lämnas in till styrelsen innan den installeras. **Styrelsen bestämmer var luftvärme-pumpen ska placeras.**

2.2 Underhåll i lägenheten

Normalt underhåll av lägenheten ska göras av boende. Kontrollera med jämna mellanrum vattenrörsanslutningar och skarvar.

2.3 Ventilation

Köksfläkten i varje lägenhet sköter även ventilationen i lägenheten. Luften tillförs in i sovrum/vardagsrum och suges ut i kök/badrum/klädkammare. Fläkten får **inte** stängas av och ska vara minst i normalläge (mittläget på fläktens kontrollenhet) när du är hemma. Stängs fläkten av eller om den går med för låg fart är det stor risk att det bildas mögel i lägenheten. **Vid strömavbrott** startar fläkten i låg fart och ska återställas till minst normalläge.

Filter byts av vår tekniska förvaltare två gånger per år för att ventilationen ska fungera bra. **Vid renovering av kök får denna fläkt absolut inte flyttas eller bytas ut, fläkten tillhör föreningen.**

2.4 Fiber

Föreningen har fiber anslutet genom Telia. Detta ingår i månadsavgiften:

Telia bredband 1000/1000 Mbit/s
Tv-paket Lagom

Fel på fiber och anslutningspunkt i lägenheten betalas av lägenhetsinnehavaren.

Fel på router och tv-box hanteras av Telia. Lägenhetsinnehavaren anmäler själv till Telia.

Lägenhetsinnehavaren använder **telefonnummer 020/20 20 70**, detta telefonnummer går till Telia Support för de föreningar som har ett kollektivt avtal.

Det är inte tillåtet att sätta upp egen parabol på väggen. En parabol som står på balkongen eller marken och inte förfular området är tillåtet efter **skriftligt godkännande från styrelsen.**

2.5 Nyckeltub i ytterdörr

På varje dörr (originaldörr) finns en nyckeltub där nyckeln kan placeras om föreningen måste ha tillträde till lägenheten och ingen är hemma. Detta kan behövas vid underhåll eller besiktning som föreningen är ansvarig för. Om man har bytt ytterdörr ansvarar respektive boende för tillträde när våra förvaltare är tvungna att ha tillträde till lägenheten, t.ex. vid tillsyn av fläktar. Om inte boende ordnar tillträde vid utsatt tid debiteras boende för extra tid. Det enklaste är att flytta över nyckeltuben till den nya dörren. Om man vill ha nyckeltub i en dörr som saknar detta så betalas insättning/arbetskostnad av den boende.

2.6 Balkong

Balkonglådor och liknande får inte hänga utanför balkongen. Vattna inte så att det rinner ner på grannen under.

Skaka inte mattor från balkongen så att grannen under får obehag.

2.7 Marklägenheter

Till marklägenheter hör 3 m mark ut från väggen. Vill man ändra uteplatsen och t.ex. anlägga en altan är grundregeln 3 m ut från väggen. **Förändringar av uteplatsen skall alltid stämmas av med grannar. Skiss/ritning skall alltid lämnas till styrelsen för godkännande.**

Byggnationen får inte påbörjas förrän skiss/ritning är godkänd av styrelsen.

Man har också ett ansvar att se till att planteringar, häckar, gräs etc. sköts intill lägenheten.

Insynsskydd skall i första hand utföras med buskar eller häck och godkännas av styrelsen.

Staket får sättas upp i begränsad omfattning med en rekommendation på en **höjd av 80 cm** och i samråd med grannar. **Skiss/ritning lämnas till styrelsen som alltid ska ge sitt tillstånd.**

Den stenlagda rabatten framför trapporna (gäller 2:or och 3:or) sköts gemensamt av de boende i det husblocket, d.v.s. det är inte bara de boende på markplan som har det ansvaret. **Det gäller även snöskottning av entrén.**

Under flik "Markunderhåll" på hemsidan www.brf-dalen.se, framgår vilka markområden som sköts av entreprenör. Det är vi boende som sköter resten av området.

Om träd ska fällas ska styrelsen kontaktas för att få ett skriftligt godkännande.

2.8 Markiser

Det krävs en skrivelse som skickas till styrelsen om man vill sätta upp markis.

2.9 Skötsel av annekterad mark

Man har eget ansvar att sköta den "annekterade marken" ("inhägnad" mark på baksidan utöver de 3 m som tillhör lägenheten).
Marken får inte användas för upplag av byggmaterial o.dyl utan ska hållas städad.

2.10 Pooler

Av försäkringsskäl är pool endast typ mindre barnplaskpooler" tillåtet.

2.11 Studsmattor

Av försäkringsskäl får studsmattor ej stå på föreningens mark.

2.12 Andrahandsuthyrning

För att hyra ut i andra hand måste du ha styrelsens tillstånd. Det finns en speciell blankett som du kan använda för att begära tillstånd. Denna blankett finns att få hos ordföranden.

Godkända skäl till andrahandsuthyrning är studier och arbete på annan ort (med avsikt att man ska komma tillbaka), provbo tillsammans med någon.
Andrahandsuthyrning gäller i högst 1 år.

2.13 Vid försäljning av lägenhet

2.13.1 Tillsyn av lägenhet

Brf Dalen har som rutin att boende ska boka en lägenhetstillsyn innan försäljningen av lägenheten. Det är vår förvaltare, EFS AB, som utför den och den är kostnadsfri för lägenhetsinnehavaren. Telefonnummer till EFS kundtjänst, 08-580 119 50, eller se vår hemsida www.brf-dalen.se, Start sida/"Förvaltare" eller "Styrelsesammansättning".

Det går också utmärkt att anmäla på nätet via vår hemsida www.brf-dalen.se, Start sida/"Felanmälan". Där "felanmäler" man att tillsyn ska göras. Via denna länk kommer man direkt till felanmälan, <https://ponduspro.se/efsab/felanmalan/default.aspx>.

Det är ingen besiktning utan bara en enkel kontroll av lägenheten att inga skador finns på fastigheten och att de nycklar som tillhör lägenheten finns (2 st hushållsnycklar, nycklar till brevlådan, uteförrådsnycklar och tvättstugetagg).

Lägenhetstillsynen påverkar inte beslutet om att godkänna köparen medlemskap i föreningen, men om lägenhetstillsynen inte är gjord kommer det att försena processen. Det är först när lägenhetstillsyn är gjord (EFS AB ger ordförande en kopia av protokollet) som godkännandet av medlemskap i föreningen för köparen sker.

2.13.2 Föreningens nycklar

Innan utflyttning sker ska föreningens nycklar lämnas till ordföranden, kvittering sker vid lämning av 2 st hushållsnycklar och 1 st tvättstugetagg. Om man har haft parkeringsplats (p-däck el garage) ska dessa nycklar också lämnas. Om dessa nycklar saknas av någon anledning tar vi ut en ersättning för införskaffning av ny nyckel.

2.13.3 Fiber genom Telia

Som lägenhetsinnehavare har du ett abonnemang hos Telia, även om du inte betalar för extra kanaler och när du flyttar måste du kontakta Telia för att säga upp ditt abonnemang, i annat fall kan inte den nye ägaren få sitt abonnemang att fungera. Ring detta telefonnummer till Telia support **020/202070**. Brf Dalen har ett kollektivt gruppavtal med Telia

2.13.4 Router och TV-modul

Grundutrustningen för internet (router och TV-modulen) tillhör lägenheten och ska lämnas kvar vid flytt.

3 Övrig service

3.1 Parkering och garageplatser

Vill du hyra parkerings-/garageplats eller elbilsplats kontakta ordföranden i föreningen. Mejla till föreningens mejladress styrelsen.**brfdalen@gmail.com**. Nyckel kvitteras ut hos ordföranden. Det finns en kölista för garageplats och P-däcksplats. Garage-/P-plats konverteras till elbilplats vid behov.

Det finns ett antal gästparkeringar på våra respektive gränder. Det finns parkeringsautomater på Pärönvägen och Astrakangränd som gäller för gästparkeringarna.

Gästparkeringarna ska användas av gäster, ej av boende om det finns lediga p-platser att hyra.

Det är parkeringsförbud utanför markerade P-platser. Ett förtydligande är att det även är parkeringsförbud på gårdarna. Föreningen anlitar ett parkeringsföretag för bevakning. Namn och telefonnummer till företaget finns på skyltar vid respektive gränds infart och i Bilregler.

Betalautomaten tar endast kort, man kan även använda appen som står på betalautomaten för att betala.

3.2 Sophantering

Vår förening har källsortering. Varje gränd har rum för matavfall, tidningar, glas, plast- och pappersförpackningar, metall, små-el och restavfall. Påsar för matavfall finns i soprummet.

Bilbatterier, färg eller annat miljöfarligt gods samt kyl-/frys-skåp, spisar, textilier får de boende själva transportera till närmaste miljö-/återvinningsstation (Görvälns återvinningsstation).

3.3 Tvättstugor

Det finns tre tvättstugor, en på Aprikosgränd, en på Astrakangränd och en större på Pärönvägen.

Mattor och liknande får inte tvättas i de vanliga tvättmaskinerna. Det finns grovtvättmaskin på Pärönvägen.

Det är viktigt att alla är aktsamma med utrustningen som finns i tvättstugorna. Föreningen, d.v.s. du, får stå för reparationer och byte av utrustning. Tvättstugan ska städas efter varje tvättid.

Vi har elektronisk bokning av tvättider till tvättstugorna.

3.4 Felanmälan

Felanmälan görs till våra tekniska förvaltare EFS AB. Det enklaste är att göra det via föreningens hemsida www.brf-dalen.se, Startside/"Felanmälan.

Via denna länk kommer man direkt till felanmälan, <https://ponduspro.se/efsab/felanmalan/default.aspx>.

Kontaktuppgifter och felanmälan finns på föreningens hemsida www.brf-dalen.se, Startside/"Felanmälan"

4 Lokaler

4.1 Fritidslokal

Fritidslokalen finns på Pärönvägen 2 (fristående grönt hus med tvättstuga, bastu och fritidslokal). **Kontakta lokalansvarig för hyra av lokalen.** Lokalen ska återställas till samma skick som när man hyrde den. Bokning och nyckel får ej överlåtas till annan boende. Bokning sker via telefonnummer till Brf Dalens lokalansvarige, **076-780 41 90**. Telefonnumret finns på Styrelsesammansättning som finns uppsatt på resp. gränds anslagstavla eller på föreningens hemsida, www.brf-dalen.se, Startside/"Styrelsesammansättning".

OBS! Ingen bokning via mejladressen till Styrelsen.

4.2 Bastu

Bastun finns att boka på Pärönvägen 2 där även tvättstuga och föreningslokal finns. Bastun bokas likadant som tvättiderna, elektronisk bokning.

4.3 Uthyrningslägenhet

Om man har gäster finns det möjlighet att hyra ett rum med toalett/dusch och pentry till en billig kostnad. I rummet finns en dubbelsäng plus en loftsäng. Bokning sker via telefonnummer till Brf Dalens lokalansvarige, **076-780 41 90**. Telefonnumret finns på Styrelsesammansättning som finns uppsatt på resp. gränds anslagstavla eller på föreningens hemsida, www.brf-dalen.se, Startside/"Styrelsesammansättning".

OBS! Ingen bokning via mejladressen till Styrelsen.

4.4 Barnvagnsförråd

I vårt område finns barnvagnsförråd på Aprikosgränd, Clementingränd och Pärönvägen. Dessa förråd får endast användas för barnvagnar varför nyckel kvitteras ut hos ordförande för detta ändamål.

4.5 Hobbylokal

Föreningen har en hobbylokal. Den finns vid parkeringen vid Clementingränd. Hushållsnyckeln går dit och det finns en hyvelbänk och arbetsbänk. Verktyg får man ta med sig själv. Städa och lås efter er när ni har använt den.

4.6 Gemensamma aktiviteter

Delta gärna i gemensamma aktiviteter för att öka trivseln och gemenskapen inom området. Vi har "Grannsamverkan" vilket betyder att vi hjälps åt att hålla viss koll och eventuellt kontaktar polis om några obehöriga syns på området med skumma aktiviteter.

5 Trivselregler

5.1 Bilkörning

Vi bor i ett bilfritt område, **därför ska bilkörning inne på gårdarna hållas till ett minimum**. Kör bilen bara om det är absolut nödvändigt, t.ex. vid i- och ur-lastning. Då ska man hålla mycket låg hastighet eftersom det kan finnas lekande barn inom området. Det är förbjudet att parkera inne på gårdarna. Se våra "Bilregler" som finns uppsatta på våra anslagstavlor på resp gränd.

5.2 Städdagar

Vi har 2 städdagar/år. En vår- och höststäddag. På dessa städdagar ser vi till att våra gemensamma utrymmen städas, rabatter rensas etc. Vi städar också våra soprum och tidningsrum. Containerar för trädgårdsavfall och restavfall ställs ut på respektive gård.

Vi hoppas att så många som möjligt ställer upp av er boende, som avslutning på vår- och höst grillar vi korv. Detta är också ett bra sätt att lära känna varandra i området.

5.3 Husdjur

Hundar och katter får **inte** springa lösa på gårdarna. De ska hållas i koppel eller sele och hållas under uppsikt. Rastning (kissa och bajsas) av hundar får ej ske på gårdarna.

5.4 Hänsyn

Generellt ska det vara tyst och lugnt mellan 22:00 - 07:00. Tänk på att vi alla är olika och störande ljud kan vara problem även under dagen. Ta hänsyn till dina grannar. Det är inte förbjudet att ha fest då och då, men man måste visa hänsyn till sin omgivning. När ni ska ha fest där det förekommer hög musik, fin stämning och bra tryck informera/förbered era grannar som kan komma att bli störda av störande ljud. Då brukar det accepteras.

Fotbollsspel med hård boll får ej ske på våra gårdar. Ej heller spel med hårda bollar mot förråd och tvättstugor. Fotbollsplan finns mellan Astrakangränd och Pärönvägen.