

Bostadsrättsföreningen

Dalen

i Järfälla

Trivselregler

Innehåll

1. Kort om Dalen	2
2. Andrahandsuthyrning	3
3. Balkong	3
4. Biltrafik	3
5. Städdagar	3
6. Fritidslokal	3
7. Hobbylokal	3
8. Uthyrningsrum	3
9. Husdjur	4
10. Hänsyn	4
11. Fiber	4
12. Nyckeltub	4
13. Parkerings- och garageplatser	4
14. Sophantering	5
15. Stadgar	5
16. Styrelse	5
17. Tvättstugor	5
18. Barnvagnsförråd	6
19. Ventilation	6
20. Årsstämman	6
21. Ändra i lägenheten	6
22. Underhåll i lägenheten	6
23. Felanmälan	6
24. Markunderhåll	7
25. Vid försäljning av lägenhet	7

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 under flik "1 Styrelsesamman-sättning" på resp. gränds anslagstavla eller på föreningens hemsida, www.brf-dalen.se. Lägenhetspärmen kommer endast att finnas upplagd på föreningens hemsida. För er medlemmar som önskar en egen lägenhetspärm, kontakta ordföranden i Styrelsen.

Husen och dess lägenheter 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 och lägenheter, samt också har ett gemensamt ansvar.

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.

2. 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 tillbaks), provbo tillsammans med någon. Andrahandsuthyrning gäller i högst 1 år.

3. 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.

4. Biltrafik

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 urlastning. 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. Städ dagar

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.

Vi hoppas att så många som möjligt ställer upp av er boende, som avslutning på våren grillar vi korv och på hösten ordnar vi med ärtsoppa. Detta är också ett bra sätt att lära känna varandra i området.

6. 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. För bastun krävs en bastukod som du får av vår lokalansvarige. Telefonnummer till Brf Dalens lokalansvarige finns på resp gränds anslagstavla eller på föreningens hemsida, www.brf-dalen.se.

7. Hobbylokal

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

8. Uthyrningsrum

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. Kontakta lokalansvarig för bokning.

9. Husdjur

Hundar och katter får **inte** springa lösa på gårdarna. De ska hållas i koppel eller sele.

10. 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 ska undvikas i våra gränder. Ej heller spel med hårda bollar mot förråd och tvättstugor. Fotbollsplan finns mellan Astrakangränd och Pärönvägen.

11. Fiber

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

- Telia bredband 100/100 Mbit/s
- Bredbandstelefonti
- Tv-paket Lagom

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**.

12. Nyckeltub

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. 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. Tuben bekostas av föreningen.

13. Parkerings- och garageplatser

Vill du hyra parkerings- eller garageplats eller elbilsplats kontakta ordföranden i föreningen. Maila till föreningens mailadress styrelsen.brfdalen@gmail.com. Nyckel kvitteras ut hos ordföranden. Garageplats och p-däcksplats finns det kölista till då ingen plats är ledig.

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.

Betalautomaten tar endast kort, man kan även använda appen "Mobilpark" för att betala.

14. Sophantering

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

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

15. Stadgar

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

16. Styrelse

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

Information om vilka som sitter i styrelsen finns under fliken "Styrelse-sammansättning" på hemsidan www.brf-dalen.se och på respektive gränds anslagstavla.

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 mail 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 mail och på föreningens hemsida, www.brf-dalen.se.

17. 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 tvätttider till tvättstugorna.

18. 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.

19. 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. 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.**

20. 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).

21. Ändra i lägenheten eller utvändigt

Alla större ändringar i lägenheten **kräver skriftligt tillstånd från styrelsen.**

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 luftvärmepumpen ska placeras.**

22. Underhåll i lägenheten

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

Boende är skyldig att underhålla eventuella vindskydd, staket, uteplatser, planteringar etc. som ligger i direkt anslutning till lägenheten.

23. Felanmälan

Felanmälan görs till. Det enklaste är att göra det via föreningens hemsida, www.brf-dalen.se. Kontaktuppgifter och felanmälan finns under flik "Förvaltare" på hemsidan.

24. Markunderhåll

Till marklägenheter hör 3m mark ut från väggen. De flesta marklägenheterna har "annekterat" mer mark än de 3m som tillhör lägenheten när föreningen startades med styrelsens tillåtelse och med krav att sköta om marken. Vill man ändra uteplatsen och t.ex. anlägga en altan är grundregeln 3m ut från väggen men en större uteplats kan godkännas av styrelsen om den inte påverkar omgivningen negativt. **Förändringar av uteplatsen bör 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.

Staket får sättas upp 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.

25. Vid försäljning av lägenhet

Vid försäljning av lägenhet ska alltid en tillsyn ske av lägenheten, denna tillsyn sköts av vår tekniska förvaltare. Kontakta förvaltaren för vidare information. Information om tillsynen finns föreningens hemsida, www.brf-dalen.se, under flik "Information vid försäljning".