



BRF JAKOB I JÄRFÄLLA



# Snabb guide

för

# nyinflyttade

Utgåva juli 2019

# Innehåll

|                               | Sid |
|-------------------------------|-----|
| Välkommen!                    | 3   |
| Trivsel                       | 4   |
| Renovering i lägenheten       | 4   |
| Styrelse                      | 4   |
| Förvaltare och felanmälningar | 5   |
| Gårdar                        | 6   |
| Parkering på gårdarna         | 6   |
| Avfallshantering              | 6   |
| Anläggningar                  | 6   |
| Media och kommunikation       | 8   |
| Försäkringar och säkerhet     | 8   |
| Enhetsmätning/IMD             | 9   |

# Välkommen!

Brf Jakob i Järfälla har beviljat Dig medlemskap i föreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där medlemmarna gemensamt förvaltar föreningens egendom. Du som medlem äger rätt att bo i föreningen, men äger inte lägenheten där du bor i. Du är en bostadsrättshavare. Bostadsrätt är rätt som köps och säljs på bostadsmarknaden.

Det finns ett direkt samband mellan föreningens ekonomi, den årsavgift du betalar och priset på bostadsrätten på marknaden. Ju bättre är föreningens ekonomi desto högre är priset på marknaden. Och årsavgiften brukar vara lägre.

Föreningen äger fastigheten, men som medlem har du rätt att aktivt delta i dess förvaltning och påverka föreningens och allas välmående.

Den här foldern är en första orientering om vad som finns i Brf Jakob i Järfälla och hur boendet i föreningen praktiskt fungerar. Den får du tillsammans med skriften *"Till dig som tänker bygga om eller renovera i din lägenhet i Brf Jakob i Järfälla."*

Ytterligare information finns i andra foldrar som just nu håller på att uppdateras. Vi får återkomma senare. Än så länge kan vi säga att med ett grundläggande förhållningssätt att vara rädd om sina grannar och föreningens egendom kommer man långt.

Än en gång, välkommen!

Styrelsen

# Trivsel

## Ljudnivå

Visa hänsyn till dina grannar. Efter kl. 22.00 ska det vara tyst. Om du behöver göra något i lägenheten som vållar oljud, ber vi dig utföra det jobbet på vardagar kl. 08.00-20.00 eller helgdagar kl. 10.00-16.00.

Prat och skratt ute har stor ekoeffekt på gårdarna. Hög volym och högljutt tal kan vara störande över hela gården.

Ska du ha fest, meddela dina grannar i förväg – gärna med en lapp i trappuppgången.

Om du blir störd, påpeka det till den som orsakat störningen eller om du inte vet varifrån ljudet kommer så sätt upp en lapp om oönskat ljud.

Om störningarna fortsätter ta kontakt med styrelsen.

## Tobaksrök

Tobaksrök får inte störa dina grannar.

## Föreningens egendom

Var rädd om föreningens egendom. All skadegörelse och missbruk kostar pengar som speglas i årsavgifterna.

# Renovering i lägenheten

Om du funderar på att renovera badrum eller kök, flytta väggar, glasa in balkongen, montera markiser och liknande ingrepp **ska du alltid inhämta styrelsens skriftliga godkännande innan arbetet påbörjas**. Ytterligare information finns i skrivelsen ***Till dig som tänker bygga om eller renovera i din lägenhet i Brf Jakob i Järfälla***.

# Styrelse

## Namn

Namn på styrelsens medlemmar finns på anslagstavlan i entréerna och på föreningens hemsida [www.brfjakob.se](http://www.brfjakob.se)

Styrelsen når du dagtid på 0768 16 43 13. Skicka gärna en e-post till [styrelsen@brfjakob.se](mailto:styrelsen@brfjakob.se)

## Brevlåda

Brevlåda till styrelsen finns inne på norra gården nära Allmogeväg 3.

# Förvaltare och felanmälningar

## EFS AB är fastighetsförvaltare

### Felanmälan

- EFS kundtjänst, tfn 08 - 580 119 50  
måndag - torsdag kl. 08.00 - 16.00  
fredagar kl. 8.00 - 14.00  
lunchstängt kl. 11.00 - 12.00
- Felanmälan via EFS hemsida [www.efsab.se](http://www.efsab.se).

### Övrig kontakt med fastighetsskötaren

- Besök områdets fastighetskontor på Allmogevägen 20, ingång från gården. Bemannat  
måndagar kl. 17.00 - 17.30 samt torsdagar kl. 10.00 - 10.30.

### Nycklar/taggar

- Extra nycklar/taggar kan endast beställas genom att få ett intyg från fastighetsskötaren.  
Nycklar är säkerhetsskyddade.

## EFS tar hand om hissarna 08.00 – 22.00 alla dagar

- Vid fel ring till EFS kundtjänst, tfn 08 - 580 119 50 eller anmäl via felanmälan på [www.efsab.se](http://www.efsab.se) mellan kl. 08.00 – 16.00  
eller på EFS Jour 070 839 14 79 mellan kl. 16.00 – 22.00.  
Ring Kone, tfn 020 72 20 20 om fel inträffar mellan kl. 22.00 – 07.00.

## SBC är ekonomisk förvaltare

SBC Kundtjänst, telefon 0771 - 722 722, vardagar kl. 07.00 - 21.00.

Det gäller frågor om avgifter, pantbrev, blanketter för andrahandsuthyrning, m.m.

Vid hyra eller uppsägning av garageplatser kontaktas Ronja Österman, SBC Kundtjänst, telefon 0771 - 722 722.

## HSB är förvaltare till garaget

Vid fel i **garaget** vänder man sig till HSB kundtjänst, tfn 010 – 442 50 00. Uppstår fel utom kontorstid - Se anslag i garagets entré.

## Techem Sverige AB

Företaget tar hand om mätning av varje lägenhets förbrukning av värme-, varmvatten- och hushållsel. Varje bostadsrättshavare har möjlighet att logga in och kontrollera sin förbrukning i Techems boendeportal. [www.techem.se](http://www.techem.se) . Se vidare information på sid. 9.

# Gårdar

Brf Jakobs fastigheter sträcker sig över två gårdar. **Norra gården** har lägenheterna med nummer 1 – 84 samt nummer 201, 202 och 203. Norra gården är belägen mellan Ynglingavägen (mitt emot järnvägen), Allmogevägen och Vasaplatsen, med adresser Ynglingavägen 17 och 13, Allmogevägen 1 och 3 samt Vasaplatsen 10 och 16. Gården delas med Brf Ynglingen som inhyser HSB Norra Stor-Stockholms kontor.

**Södra gården** har lägenheterna med nummer 85 – 200. Södra gården är belägen längs Allmogevägen med adresser Allmogevägen 4, 8, 10, 14, 16, 18 och 20.

## Parkering på gårdarna

Det råder parkeringsförbud på gårdarna.

Endast nödvändiga varutransporter samt i- och urlastning av fordon får förekomma. Parkering (uppställning längre än 10 min) är inte tillåten. Vid i- och urlastning skall fordonet placeras så att förbi-körning är möjlig även för större fordon t.ex. räddningsfordon, sop- och varutransportbilar.

**Kl. 22.00 – 06.00 stängs grindarna. Bilar kan inte komma in eller ut.**

## Avfallshantering

### Sopnedkast och matavfall

Det finns sopnedkast för hushållssopor på varje våning. Matavfallsrum finns på varje gård, bredvid Allmogevägen 3 och Allmogevägen 20. Påsar finns att hämta i varje matavfallsrum.

### Återvinningsrum och Grovsoprum

Det finns återvinningsrum på varje gård och ett grovsoprum utanför södra gården bredvid garaget. Se avsnitt Anläggningar.

## Anläggningar

### Bastu

Det finns en bastu på varje gård. Bastun på norra gården ligger på Allmogevägen 3. Bastun på södra gården har ingång genom gården mellan Allmogevägen 14 och Allmogevägen 16. Tagg och bokningscylinder beställs genom EFS kundtjänst tfn 08 – 580 119 50.

## Cykelrum

Cykelrum finns med ingång från gården bredvid nästan alla portar. Undantag är Allmogevägen 8 och 10, där cykelrum finns bredvid Allmogevägen 8.

## Föreningslokal

EFS sköter uthyrning av lokalen, ring EFS kundtjänst, tfn 08 – 580 119 50.

## Förråd

Till varje lägenhet ingår ett förråd i entréplan.

## Garage

När du efter ansökan hos SBC om garageplats blir anvisad plats kontaktar du EFS kundtjänst på tfn 08 - 580 119 50 för kontraktsskrivning och erhållande av nyckel. Se SBC (sid. 5).

## Grovsoprum

Utanför västra grinden vid garaget på södra gården finns grovsoprum. I det finns elektronikbur och behållare för batterier, glödlampor och lysrör. Det finns även kärl för blommor, växter, jord och trädgårdsavfall. Taggen används för att komma in.  
BYGGMATERIAL OCH DÄCK FÅR INTE LÄMNAS I GROVSOPRUM.

Farliga ämnen/ kemikalier lämnas till fastighetsköparen. Besök områdeskontoret.

Öppettider: mån – fred kl. 06.00 – 20.00; lör – sön 09.00- 16.00. Öppettider kan variera.

Se även öppettider på själva dörren till grovsoprummet.

## Grovtvättstugor

Det finns en grovtvättstuga på varje gård, ingång från gården.

## Tvättstugor

Finns på entréplan i varje trappuppgång. Bokningscylindern får du av tidigare bostadsrättshavare. Om den saknas kontakta EFS kundtjänst tfn 08 – 580 119 50.

## Återvinningsrum

På varje gård finns återvinningsrum för förpackningar, kartong, tidningar, metall, plast, papper samt glas. Använd taggen. Öppet kl. 6.00 - 20.00

# Media och kommunikation

I fastigheterna finns två system installerade. Det ena systemet används av Com Hem och det andra av Telenor. Båda levererar Kabel-TV, tillgång till Internet och telefoni. Alla lägenheter har tillgång till basutbudet på TV-kanaler. Inget abonnemang behövs.

## Com Hem

För abonnemang och felanmälningar kontakta Com Hem Kundservice, tfn. 0771-55 00 00 och [www.comhem.se](http://www.comhem.se).

## Telenor

För abonnemang och felanmälningar kontakta Telenors kundtjänst på telefonnummer 020-22 22 22 och [www.telenor.se](http://www.telenor.se).

# Försäkringar och säkerhet

## Hemförsäkring

Din hemförsäkring gäller all lös egendom. Den gäller däremot inte "byggnaden", dvs. golv väggar och även dörren till lägenheten. Om du bor i en bostadsrätt behöver du därför en försäkring till, ett så kallat **bostadsrättstillägg**. Föreningen har tecknat i sin fastighetsförsäkring med TryggHansa, ett bostadsrättstillägg som täcker samtliga boende inom Brf Jakob. Du behöver alltså inte teckna ett eget bostadsrättstillägg till din hemförsäkring.

Vill du ta kontakt med TryggHansa ring tfn 0771 11 11 10. Föreningens försäkringsnummer är 25-1173250. Du behöver också ha till hands ditt hemförsäkringsnummer.

## Brandvarnare i lägenheten

Brandvarnare är installerad i varje lägenhet. Se till att den fungerar. Batterier köper du själv. Om det saknas ring EFS kundtjänst.

## Trappor och korridorer är utrymningsvägar

Trappor och korridorer är utrymningsvägar vid akut fara, som till exempel brand. Därför får inga föremål som mattor eller dylik placeras utanför lägenheternas dörr. Inte heller barnvagnar, cyklar eller andra föremål får placeras utanför dörren eller i korridoren.



## Tagg i stället för nycklar

Föreningen har installerat i samtliga entréer och grindar ett RCO-system baserat på så kallade tagg. Tagg är en plastbricka med ett unikt identifikationsnummer som kopplat till ett system med porttelefoner gör koder och nycklar överflödiga. Taggen används av de som bor i trappan. Besökare får ringa i porttelefonen och boende öppnar porten genom mobilen/hemtelefonen. Nycklar används på tvättstuga, cykelrum och förråd.

## Enhetsmätning/IMD

Föreningen tillämpar sedan många år tillbaka så kallad *enhetsmätning* eller *individuell mätning och debitering*. Det innebär att varje lägenhet betalar värme-, varmvatten- och hushållsel efter egen förbrukning. Kallt vatten ingår i årsavgiften. Som resultat har föreningen sänkt sina kostnader.

IMD-systemet fungerar så att varje lägenhet betalar varje månad ett förskott för förbrukning av värme, varmvatten och el. Avräkningen sker varje år i mars månad och ett förskott baserat på föregående årsförbrukning lämnas till varje lägenhet avseende det kommande året. Överskott/underskott betalas senast den 31 mars.

Techem Sverige AB är det företag som föreningen har skrivit avtal med för att sköta IMD. Techem gör det i samarbete med SBC, föreningens ekonomiska förvaltare.

## Techems boendeportal

Varje bostadsrättshavare har fått en aktiveringskod för att komma in i Techems boendeportal, [www.techem.se](http://www.techem.se). Det ger möjlighet till att när som helst kontrollera sin egen förbrukning.

Som nyinflyttad får du en aktiveringskod genom att kontakta den ansvariga i styrelsen för dessa frågor [ekonomi@brfjakob.se](mailto:ekonomi@brfjakob.se), eller genom att ringa till styrelse telefonen dagtid på 0768 16 43 13.