



BRF JAKOB I JÄRFÄLLA



# Snabbguide

för

# nyinflyttade

Utgåva december 2021

# 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	7
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 föreningens ekonomi är 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.brfsjakob.se](http://www.brfsjakob.se)

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

## Brevlåda

Brevlåda till styrelsen finns inne på norra gården nära Allmogevägen 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 Stockholms Hiss & Elteknik, tfn 08-779 53 53 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, garageplatser med mera.

## EFS är teknisk förvaltare till garaget

Vid **fel i garaget** vänder man sig till EFS under kontorstid på tel 08-580 119 50. Övrig tid anmäls akuta fel till juren på telefon 070 839 14 79.

## IMD 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.imd-system.se](http://www.imd-system.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 och 204 - 205. 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 förbikörning är möjlig även för större fordon till exempel räddningsfordon, sop- och varutransportbilar.

Vid inflyttning kan tillfälligt parkeringstillstånd erhållas via EFS tel 08-580 119 50.

**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.

### Återvinning och grovsopor

Det finns återvinningsrum på norra gården och i garaget med ingång från gatan.

Mindre grovsopor kan lämnas i återvinningsrummet i garaget. Större grovsopor måste lämnas på Görvälns återvinningscentral eller direkt till mobil sopbil som kommer en gång i månaden. Se anslag i porten.

# 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).

## Återvinningsrum

**På norra gården** finns rummet vid Allmogevägen 3. Där lämnas förpackningar ii tunnor för glas, metall, tidningar, papper och plast.

**På södra gården** finns rummet i garaget med ingång från gatan. Där finns tunnor för glas, metall, tidningar, papper och plast Här finns också ett skåp för farligt avfall och tunnor för elavfall, batterier, lampor och mindre grovsopor som även boende på norra gården får använda

BYGGMATERIAL OCH DÄCK räknas inte som grovsopor och måste lämnas på Görvälns

Öppettider: 7.00 – 20.00 alla dagar. Öppnas med taggen.

## Grovtvättstugor

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

## Tvättstugor

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

# Media och kommunikation

I fastigheterna finns två system installerade. Det ena systemet används av Tele2 och det andra av Stockholms Stadsnät. Alla lägenheter har tillgång till basutbudet på tv-kanaler som Tele2 sänder. För att koppla in dig till internet får du använda dig av Stockholms Stadsnät. I lägenheten ska finnas en tjänstedelare (EG400). Om det inte finns ring till styrelsetelefonen.

## Tele2

I tv-uttaget levereras basutbudet, c:a 15 kanaler, som ingår i månadsavgiften. För abonnemang av kanalpaket eller bredband och vid felanmälningar kontakta Tele2 på telefon 90 222 eller via deras hemsida: [www.tele2.se](http://www.tele2.se)

## Stockholms Stadsnät

Bredband från Stockholms Stadsnät ingår i månadsavgiften. För extra abonnemang av tv eller telefoni och vid felanmälningar kontakta Stockholms stadsnäts kundtjänst på tfn 08-501 220 10 eller via e-post: [kundtjanst@stosn.se](mailto:kundtjanst@stosn.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 Protector Försäkring, ett bostadsrättstillägg som täcker samtliga boende inom Brf Jakob. Du behöver alltså inte teckna ett eget bostadsrättstillägg till din hemförsäkring.

Vid skada ta kontakt med Protector Försäkring på telefon 08-410 637 00, via e-post [skador@protectorforsakring.se](mailto:skador@protectorforsakring.se) eller via hemsida [www.protectorforsakring.se](http://www.protectorforsakring.se).

Föreningens försäkringsnummer är 2285270. 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 för att kontrollera vilken typ du ska köpa.



## 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 som 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. Meddela EFS om vilket nummer som ska användas. Nycklar används på tvättstuga, cykelrum och förråd.

# Enhetsmätning/IMD

Föreningen tillämpar sedan många år tillbaka så kallad *enhetsmätning* eller *individuell mätning och debitering*, IMD. 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. Överskott/underskott betalas senast den 31 mars. Samtidigt med avräkningen får varje lägenhet ett beräknat förskott baserat på föregående årsförbrukning. Förskottet debiteras kommande tolv månader (april – mars). Som nyinflyttad "ärver" du de förskott som tidigare bostadsrättshavare betalat varje månad efter den egna förbrukningen. Du fortsätter att betala samma belopp fram till avräkningen i mars. Har du betalat för mycket får du tillbaka pengarna. Har du betalat för lite får du betala det som saknas. Efter avräkningen får du betala ett nytt förskott månadsvis som är baserat på din egen förbrukning.

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

## IMDs boendeportal

Varje bostadsrättshavare har fått en aktiveringskod för att komma in i IMDs boendeportal, [www.imd-system.se](http://www.imd-system.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. E-post: [it@brfjakob.se](mailto:it@brfjakob.se) eller genom att ringa till styrelse telefonen dagtid på 076 816 43 13.