

Innehållsförteckning	Avsnitt
Att bo i en bostadsrätt	1
Föreningens arbete	2
Lägenheten	3
Gemensamma lokaler och utrustning	4
Sopor och returpapper	5
Förvaring och parkering	6
Systematiskt Brandskyddsarbete	7
Inglasning av balkonger	8
Mer information	9

Att bo i en bostadsrätt

Välkommen till Emaljvägen och bostadsrättsföreningen Emaljeraren!

I denna pärm finns både nyttig och viktig information för ditt boende, din trivsel och ditt medlemskap i vår förening.

Denna och mer information hittar du också på vår hemsida www.emaljeraren.se. Anslagstavlor i husets entréer hålls aktuella med service- och kontaktuppgifter. Där finns också vårt informationsblad **E-maljen** och inbjudningar till möten och aktiviteter i föreningen.

Trivsel, ansvar och trygghet

Att bo i en bostadsrätt betyder utöver trivsel och ansvar för sin lägenhet, också ett medlemskap med ansvar för huset och det gemensamma.

Du betalar med månadsavgiften det mesta av servicen för din lägenhet samt att huset fungerar och sköts. Vi har också gemensamma lokaler för olika behov. Några medlemmar i föreningen har valts av oss övriga till en styrelse för att ta ansvar för detta.

Men det finns också kvalitéer och skötsel som inte kan köpas för pengar. Det handlar om att själv ha den vardagliga kollen på och känslan för det du faktiskt äger tillsammans med dina grannar!

Rent praktiskt handlar det om att respektera de allmänna ”regler och råd” som finns för hänsyn, trivsel och trygghet för alla. Men också att anmäla fel och skador eller att se behov av underhåll innan det kostar än mer. Och så är det förstås också så att om du inte är med och deltar i besluten, får du acceptera de beslut dina grannar tar.

Kort sagt - fungerar dessa enkla förutsättningar, så skapar vi tillsammans både **trivsel, trygghet och ekonomiskt värde i vårt boende**.

Ditt ansvar

Du har allt ansvar för skötseln av din lägenhet och det som händer där. Det gäller underhållet av ytskikt, vitvaror och annan utrustning. Men förstås också, att du använder våra gemensamma utrymmen och utrustning efter de villkor och regler som beslutats i föreningen.

Föreningens ansvar

Vår förening äger fastigheten. Rent praktiskt betyder det att föreningen hanterar och ansvarar för skötsel och underhåll av allt det som finns utanför lägenheten. Det är det du betalar för med din månadsavgift.

För mer specifik information se de bifogade stadgarna.

Skötsel och felanmälan

Det är viktigt att du kontaktar HSB:s felanmälan, så fort du upptäcker att något är trasigt eller inte fungerar.

Fastighetsskötsel

Föreningen anlitar HSB Norra Stor-Stockholm för hjälp med fastighetens drift och skötsel eller andra uppdrag, efter beslut av vår styrelse. HSB:s kontor finns i centrala Jakobsberg.

En särskild fastighetsskötare har ansvar för den dagliga skötseln av fastigheten. Han/hon utför mindre reparationer och underhållsåtgärder samt åtgärder eller hanterar de fel du anmäler till felanmälan.

Vissa arbeten som t ex trädgårdsskötsel, städning, el- och VVS-arbeten utförs av andra entreprenörer.

Felanmälan

Se vidare brf Emaljerarens stadgar.

Alla fel meddelar du till felanmälan på HSB. **Telefon 010-442 5000.**

Felanmälan kan du även göra via e-mail - felanmalan.mail@hsb.se eller via HSB:s hemsida www.hsb.se. Välj Järfälla och klicka sedan på Felanmälan.

Nyckelhantering

Nedanstående nycklar bör följa med lägenhetsköpet:

Dörrnycklar /vind- eller källarförrådsnyckel
Bokningsbricka till tvättstugan

Om Du, av någon anledning, inte har dessa nycklar, kan de köpas av styrelsens nyckelansvarige. Nyckel till biltvätt eller matkällare, kan också köpas.

Andrahandsuthyrning

Principen är att styrelsen medger uthyrning i andra hand endast på grunder som Hyresnämnden godkänner. Uthyrningen medges endast för perioder om sex månader åt gången och i maximalt fyra sexmånaders perioder. Du ska skriftligen ansöka om detta senast en månad innan uthyrningen. Detta gäller även om man önskar förlänga uthyrningen. Blankett att ladda ned finns på HSB:s sida portwise.hsbportalen.se.

Föreningens arbete

Verksamheten i brf Emaljeraren styrs av vissa lagar och regler. Dessa är:

- Lagen om ekonomiska föreningar
- Bostadsrättslagen
- Föreningens stadgar

Styrelse

Föreningens verksamhet leds av en styrelse som väljs av och bland oss medlemmar på en föreningsstämma. Denna hålls årligen före maj månads utgång.

Förslag eller synpunkter till föreningsstämman rörande förvaltningen av föreningen och fastigheten ska lämnas skriftligen före sista februari. Lägg dessa motioner i brevlådan vid styrelserummet på Emaljvägen 4 A.

Portombud

Föreningen har valda portombud. Deras uppgift är bland annat systematiskt brandskyddsarbete och att hjälpa nyinflyttade med information. Så om det är något du undrar över, ta kontakt med portombudet för din port.

Fritidskommitté

I föreningen finns en fritidskommitté. De ordnar aktiviteter för att främja trivsel och gemenskap. Några exempel är vårstädning och surströmmingsfest.

Är du intresserad av att hjälpa till eller har förslag på fritidsaktiviteter tveka inte att kontakta någon i fritidskommittén.

Fixargrupper

Vi har också ”fixargrupper” i vår förening. Tanken är att vi boende själva ska fixa enklare underhåll.

Kontaktuppgifter om vilka som ingår i styrelsen samt portombuden, fritidskommittén, eller fixargrupperna finns på anslagstavlor i entréerna och på vår hemsida www.emaljeraren.se.

Lite fakta om huset

Huset byggdes 1963-64. Det finns 276 lägenheter, av storleken 1:or, 3:or och 4:or samt lokaler i gatu- och källarplan. Utöver dem som föreningen själv använder, är dessa idag uthyrda till mindre företag. Runt huset finns ca 21 600 m² tomt-mark fördelat på parkering, lekplatser och skog. Emaljvägen och trottoaren tillhör kommunen.

Lägenheten

Försäkringar

Du har allt juridiskt och ekonomiskt ansvar för din lägenhet och det som händer där. Att ha en hemförsäkring som täcker kostnader vid en eventuell olycka är därför viktigt.

Skulle något hända i din lägenhet som också skadar annan lägenhet eller allmänt utrymme, så kan du också bli ersättningsansvarig. Föreningen har därför en kollektiv tilläggsförsäkring som kan ge hjälp i en sådan situation. Denna ingår i föreningens allmänna fastighetsförsäkring för till exempel brand- och vattenskador. Där ingår också hjälp mot skadedjur/ohyra.

Brandvarnare

En trygghet för alla - se till att det finns en eller flera brandvarnare i lägenheten. Kontrollera med jämna mellanrum att den/de fungerar och har färska batterier.

TV & parabol

Vårt nät är anslutet till Com Hem och via en egen parabol finns ytterligare kanaler. Brf Emaljeren abonnerar på Com Hems basutbud. För mer specifik information eller för beställning av fler kanaler, tar du själv kontakt med dem.

Egna paraboler får inte monteras någonstans utan styrelsens tillstånd.

Internet & bredband

Alla lägenheter har uttag för bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget eller ComHem.

Kontakta dem direkt för mer information eller för att teckna avtal.

Bredbandsbolagets uttag finns i hallen och ComHems i vardagsrummets TV-uttag.

Balkonger

Det är inte tillåtet att placera någonting på utsidan av balkongerna eller på utsidan av lägenhetsfasaden. **Blomlådor** får placeras på insidan av balkongräcket. **Markis** får du sätta upp efter samråd med styrelsen. Tänk på att det ur säkerhetssynpunkt inte är tillåtet att göra åverkan på någon del av balkongen.

Skakning av mattor eller sängkläder får inte ske från balkonger eller fönster. Använd istället piskställningarna som finns på husets gatusida.

Balkongerna är målade med en **specialfärg**. Kontakta därför alltid styrelsen innan du börjar måla om balkongen.

För att **glasa in balkongen** krävs bygglov från kommunen. Mer information finns under avsnitt 8, Inglasning av balkonger. Kontakta gärna styrelsen innan du beställer inglasning.

Matning av fåglar får av flera skäl inte ske från balkongerna.

Om du/ni röker på balkongen använd ett askfat, då det självklart inte är tillåtet att fimpa utanför balkongräcket. Ännu bättre är förstås att röka utanför huset, för att dina grannar inte ska besväras av röken som också kan tränga in i intilliggande lägenheter. Men var vänlig att inte kasta dina fimpar utanför porten!

Fel & skador i lägenheten

Om du får **ohyra** t.ex. mjölbagg, silverfisk eller liknande i lägenheten ska du snarast kontakta

felanmälan eller förvaltare. Kostnaden för saneringen ingår i fastighetsförsäkringen

Om du låser dig ute eller **tappat nycklarna** behöver du anlita låssmed.

Aktuell information om telefonnummer till Felanmälan och Jourmontör finns alltid på anslagstavlan i entrén. Se vidare avsnitt 1 Att bo i en bostadsrätt.

Renoveringar

Du får **måla, tapetsera och reparera** lägenheten som du själv vill. Det finns via HSB avtal med flera olika leverantörer om rabatter på både material och arbeten. Mer information finns via HSB:s hemsida www.hsb.se.

Innan en eventuell **badrumsrenovering**, måste du kontakta styrelsen.

Mer omfattande renoveringar som t.ex. ingrepp i bärande väggar och sådant som försvårar underhållet eller ändrar fastighetens yttre utseende, får inte göras utan styrelsens medgivande.

VVS-arbeten och installation av disk- och tvättmaskin får endast utföras av godkänd montör.

El-arbeten får endast utföras av behörig installatör.

Om du vill ha **köksfläkt** ska det vara en med kolfilter. En utsugsfläkt får alltså inte anslutas direkt till ventilen i köket.

Om du vill installera en **säkerhetsdörr** ska färgen på denna vara motsvarande den befintliga dörren.

Tänk på dina grannar och **visa hänsyn** om du bygger om. Det finns både små barn och vuxna som lägger sig tidigt. Mellan 21.00-07.00 söndag tom. torsdag och 23.00-07.00 på fredagar och lördagar ska det vara tyst i fastigheten dvs. inga ljud ska höras utanför den egna lägenheten. Är det mycket buller t ex borring eller bilning - så bör du avsluta arbetet ändå tidigare. Informera gärna dina grannar genom en lapp på anslagstavlan i entreen.

Byggavfall är inte grovsopor! Det lämnar du därför alltid på en sopstation - se vidare avsnitt 5 Sopor och returpapper.

Gemensamma lokaler och utrustning

Föreningen har lokaler och anläggningar som vi boende kan använda gratis. Den enda och enkla förutsättningen är att du lämnar lokalen städad eller utrustningen rengjord, och respekterar de trivselregler som finns.

Om du ser något som är trasigt, gör en felanmälan så att reparationen kan göras snabbt innan skadorna förvärras.

Kort och gott. Njut och använd dig av möjligheterna. Respektera råd och regler så blir trivseln högre!

Tvättstuga

En gemensam tvättstuga finns på baksidan av huset vid Emaljvägen 18.

Du bokar tid i tvättstugan på den digitala bokningstavlan, antingen på plats eller via din dator.

Kontakta nyckelansvarig i styrelsen för att köpa dörrnyckel, såvida den inte följt med lägenheten vid försäljning.

Detaljerade instruktioner för maskinerna och allmänna regler för användningen av tvättstugan finns uppsatta i tvättstugan.

Fritidslokal

På Emaljvägen 10 finns en lokal på drygt 100 kvm. Där finns en samlingssal och ett fullt utrustat kök samt toaletter och en skrubben med städutrustning.

Kontakta fritidskommitténs ansvarige för bokning och hämtning av nyckel. Depositionsavgift utgår. Information om ansvarig finns på anslagstavlan i entrén och på vår hemsida www.emaljeraren.se

Hobbylokal

På Emaljvägen 6 B finns en lokal med ett pingisbord. Den får användas för olika aktiviteter mellan kl. 09.00-22.00. Racket och bollar håller man med själv.

Kontakta fritidskommitténs ansvarige för bokning och hämtning av nyckel. Information om ansvarig finns på anslagstavlan i entrén och på vår hemsida www.emaljeraren.se.

Där finns även en lokal för hobby och enklare eget fixande. Borrmaskin går att låna. Lokalen får användas mellan kl. 09.00-22.00, för målningsarbeten t.o.m. kl. 24.00.

Kontakta fritidskommitténs ansvarige för bokning och hämtning av nyckel. Information om ansvarig finns på anslagstavlan i entrén och på vår hemsida www.emaljeraren.se.

Utrustning utomhus

Det finns **lekplatser** för barnen på baksidan av huset med bl.a. sandlådor, gungor och annan lekutrustning.

Det finns en **bollplan** för lek och träning. Belysningen kan tändas med en timer som sitter på en stolpe invid planen.

Det finns en **bouleplan** på baksidan av huset.

På husets baksida finns ett antal fasta **utomhusgrillar** för boende i föreningen. Elda endast med grillkol eller briketter vilka du gärna lägger på en bit folie. Detta underlättar bortforslandet sedan.

Rengör redskapen och ta med de utbrända kolen. Tänk på brandfaran och håll koll på och respektera eventuella eldningsförbud.

Det finns en särskild **biltvätt** med en spolplatta under tak vid parkeringen. Vattnet är påkopplat under tiden maj–oktober. Kran och eluttag är inlåsta. Kontakta nyckelansvarig i styrelsen för köp av nyckel till biltvätten.

Eftersom det inte är tillåtet att skaka eller piska mattor, kläder etc. från balkongerna finns det piskställningar på husets gatusida.

Av både hälsoskäl och för trivseln - katter och hundar får inte rastas på husets baksida!

Avfall

Att fixa stopp i sopnedkast eller att ta bort ”övergivna” sopor är alltid en extra utgift för föreningen. I slutänden påverkar detta månadsavgiften. Hittar vi ”syndaren” krävs betalning för kostnaden.

Hanteringen av sopor och avfall är dessutom viktigt för vår miljö. Mer information om sopsortering och hantering finns på kommunens hemsida - www.jarfalla.se. Man kan även beställa kommunens publikation **Sorteringsguiden** på tel. 08-580 285 00.

Hushållssopor

Hushållssopor lägger du i plastpåsar, som väl knutna slängs i sopnedkastet. Annat större eller farligt avfall får inte slängas här.

Soporna sugas sedan till en sopterminal vid Smedvägen, vilken ägs och sköts av en samfällighet där vår förening är delägare.

Grovsopor och byggavfall

Det är av flera skäl inte tillåtet att lämna möbler, prylar eller annat avfall i gångar på vind, källare eller andra utrymmen.

Grovsopor – men inte byggavfall - kan du kasta i containern som finns vid stora parkeringen. Byggavfall lämnar du kostnadsfritt på Görvälns sopstation.

Containern ska alltid vara låst. Det är inte tillåtet att ställa sopor utanför containern.

Returpapper

Tidningar, reklam och kataloger slängs i särskild container för returpapper vid parkeringen.

Elavfall och små batterier

Elektroniskt avfall kan du lämna i en särskild byggnad vid parkeringen. Där finns kärl för glödlampor, lysrör, elektronik, hushålls-batterier mm. Begär gärna att leverantör av kylskåp, diskmaskin samt andra större vitvaror, tar med sig de gamla vitvarorna. Föreningen betalar extra för varje hämtat kolli. Naturligtvis kan du själv transportera dem till Görvälns återvinningscentral.

Bilbatterier får inte ställas här. Dem lämnar du på bensin- eller sopstation.

Förpackningar

Smedvägens återvinningsstation har container för förpackningar av: färgat och ofärgat glas, plast, pappersförpackningar och metall.

Farligt avfall

Farligt avfall, såsom färgrester, kemikalier, sprayburkar m.m. får inte slängas i hushålls- eller grovsopor. De kan lämnas kostnadsfritt på bensin- eller sopstation men hämtas även vid din lägenhetsdörr utan kostnad. Om du har minst tre artiklar, kan du ringa kommunens kundtjänst angående detta, tel. 08-580 285 00 eller sänd e-post till kundtjanst@jarfalla.se.

Förvaring och parkering

Enligt gällande brandbestämmelser får inte barnvagnar, cyklar eller annat finnas i våra trapphus. De kan blockera räddnings- och utrymningsvägar. För brandrisken får inte heller andra prylar eller sopor ställas där. Se till att vinds- och källardörrar alltid är stängda och låsta. Se vidare avsnitt 7 Systematiskt Brandskyddsarbete.

Förrådsutrymmen

Till varje lägenhet hör ett förrådsutrymme. De finns på vinden eller i källaren. Du får inte förvara brandfarliga eller explosiva material i förrådet.

Matkällare

Det finns också några få särskilda matkällare att hyra i källarutrymmena. Kontakta HSB för att kolla om det finns något ledigt.

Cyklar

För cyklar finns gemensamma cykelutrymmen. I många fall är nyckel dit densamma som till porten. Om detta inte stämmer i Ditt fall och om sådan nyckel inte följt med övertagandet av lägenheten, kontakta nyckelansvarig i styrelsen för att köpa nycklar till dessa utrymmen.

Parkering för boende

Boende i föreningen kan hyra personlig parkeringsplats. För att teckna kontrakt på P-plats kontaktar du HSB kontoret. Telefon 010-442 5000.

Några parkeringsplatser har uttag för motorvärmare.

Parkering för besökande

Parkering på Emaljvägen är inte tillåten enligt den lokala trafikstadga som gäller för kommunen.

Besökande till boende på Emaljeraren kan, mot avgift, använda markerade besöksparkeringar. Avgiftsautomat finns vid den större parkeringen.

Inglasning av balkonger

Den som vill glasa in sin balkong, måste ansöka om bygglov för detta. Tänk på att inglasningen ska ha ett enhetligt utseende (ramlöst) och vara försett med säkerhetsbeslag och spärranordning.

Följ Attunda Brandkårs vägledning för inglasning av balkong och uteplats omfattande:

- Bakgrund och syfte
- Ansvar
- Boverkets Byggregler
- Skydd mot brand och brandgasspridning
- Utrymningssäkerhet.

Innan avtal tecknas med entreprenör skall underlaget på utförandet skickas till föreningens styrelse för godkännande. Samtliga inglasningar kommer att besiktigas för att relationshandlingar till kommunen ska kunna upprättas. Kontakta gärna styrelsen innan du beställer inglasning.

Mer information

Mer detaljerad information och dokument för våra trivselregler, stadgar och årsredovisningar m.m. hittar du på vår hemsida www.emaljeraren.se.

Mer information allmänt om boendet i bostadsrätt, allt från juridik till praktiska råd vid köp och försäljning finns på HSB:s hemsida www.hsb.se

Kontaktadresser

Tveka inte att ta kontakt med portombudet om du har frågor. Hör gärna av dig till någon i styrelsen om du har andra funderingar och förslag.

Skrivelser kan lämnas i styrelserummets brevinkast på Emaljvägen 4 A. Helst ser vi att du meddelar dig via föreningens mejlbox **brf.emaljeraren@bredband.net**.