

Att bo på Fabriksvägen 8



Viktig information och gemensamma regler för alla fastighetsägare och boende på Fabriksvägen
Beslutad av styrelsen i Bolinder Entré Samfällighetsförening 5 december 2023

Välkommen till Bolinder Entré ägarlägenheter på Fabriksvägen 8 i Järfälla. Vi hoppas att du kommer att trivas i vårt hus!

För att skapa en trivsamt miljö för alla boende i huset har samfällighetsföreningens styrelse tagit fram den här foldern med fakta, råd och trivselregler. Innehållet gäller för fastighetsägare, boende, gäster, hantverkare och andra som vistas i vårt hus.

Att äga och bo i ägarlägenhet innebär ett större eget ansvar än för till exempel bostadsrätt. Det kan mer liknas vid att bo i radhus, fast på höjden. Varje lägenhet är en egen fastighet och det är fritt för ägaren att hyra ut sin lägenhet. De gemensamma ytorna, som trapphus, hiss, entréer, förråd och cykelrum, ägs och förvaltas av en samfällighetsförening, där alla fastighetsägare är medlemmar.

Till tre- och fyra-rumslägenheterna hör en parkeringsplats. Parkeringen förvaltas av en samfällighet för de fastighetsägare som disponerar en parkeringsplats.

Mer information om huset och samfällighetsföreningen finns på hemsidan <https://bolinder-entre.smartbrf.se>. När du registrerat dig på hemsidan får du tillgång till mängder av praktisk information både för fastighetsägare och hyresgäster.

Samfällighetsföreningen

Vill du komma i kontakt med styrelsen för samfällighetsföreningen är det enklast att skicka en e-post till SFBolinderEntre@gmail.com

Det går också bra att använda kontaktformuläret på <https://bolinder-entre.smartbrf.se/kontakt>

Föreningens stadgar finns på <https://bolinder-entre.smartbrf.se/medlemmar/foreningen/stadgar-och-registreringsbevis>

Ordinarie årsmöte hålls varje år i juni månad. Eventuella motioner till årsstämman skall vara inlämnade till styrelsen senast i februari.

Facebookgrupp

För boende i huset finns en facebookgrupp som heter Bolinder Entré. Gruppen är fristående från styrelsen och används för dialog och information grannar emellan.

Om du hyr ut din lägenhet

Fastighetsägare som hyr ut sin lägenhet har ansvar att informera sina hyresgäster om innehållet i denna folder samt vad som gäller för förråd, sophantering, cykelrum, barnvagnsplatser, trapphus och entréer.

Anmäl dina kontaktuppgifter

Vid akuta händelser, som till exempel vattenskada eller brand, kan styrelsen snabbt behöva få kontakt med ägare och boende. Det är därför viktigt att föreningen har aktuella e-postadresser och telefonnummer till alla, gärna också eventuella hyresgäster.

Kontaktuppgifter skickas till styrelsen via kontaktformuläret på hemsidan.

Ägarbyte

Vid ägarbyte skall såväl samfällighetsföreningens styrelse som ekonomisk förvaltare JM@home meddelas skriftligt. Mer information finns på <https://bolinder-entre.smartbrf.se/medlemmar/aegarbyte>

Information till fastighetsmäklare finns på <https://bolinder-entre.smartbrf.se/allmant/fastighetsmaeklare>

Adress

De två entréerna till huset har olika gatuadress.

Porten på framsidan har adress Fabriksvägen 8, 17671 Järfälla. Det är vår huvudadress.

Porten mot parkeringen har adress Birger Dahlerus väg 2, 17679 Järfälla. Den adressen kan användas för leveranser av t.ex. tyngre gods och vid in/utflyttning.

Observera att det inte är tillåtet att köra upp med bil på plattorna vid entrén mot parkeringen, plattorna är inte avsedda för bilar och kan skadas vid för hög belastning.

Namn på skärmen i porten, postfack och dörr

Fastighetsägaren kan besluta om ändring av namn på skärmen i porten, postfack och dörr. Ändringen beställs från styrelsen.

Tejpa inte upp egna lappar, det blir inte enhetligt och plasten ovanpå originaletiketten kan ta skada, vilket gör att originaltexten inte blir läsbar när den tejpade lappen tas bort.

Nycklar, nyckeltaggar och dörrkod

Hur man beställer nycklar till det övre låset i lägenhetsdörren beskrivs på hemsidan <https://bolinder-entre.smartbrf.se/medlemmar/bostaden/nycklar>.

Där finns också en beskrivning av hur låset ställs i serviceläge så att fastighetsskötaren kan öppna dörren med en särskild servicenyckel om den boende inte är hemma.

Nycklar till det undre låset kan beställas hos valfri låssmed.

Var rädd om dina nyckeltaggar och anmäl omedelbart förlust till styrelsen så att taggarna kan spärras. Nya taggar till kortläsarna vid entréer och förråd beställs från styrelsen.

Entrédörrarna låses upp med nyckeltagg eller kod. Koden byts med jämna mellanrum.

Lämna aldrig ut dörrkoden till obehöriga, koden är en viktig del i vår gemensamma säkerhet!

Dörrarna till förråden kan enbart öppnas med nyckeltagg.

Fastigheten är ansluten till "Blåljuskod i samverkan", vilket innebär att polis och räddningstjänst snabbt kan komma in i vår fastighet när det finns ett behov av det. De har fått en unik kod till våra entrédörrar och vi har satt upp dekalering som visar att vi är med i det samarbetet.

Felanmälan

Vid fel i gemensamma utrymmen, som till exempel trapphus och hiss, ska felanmälan göras av styrelsen. Kontakta samfällighetens styrelse via mejl eller hemsidans kontaktformulär eller prata direkt med någon av styrelsens ledamöter.

Utanför kontorstid skall endast akuta och allvarliga fel anmälas, eftersom åtgärder på kvällar och helger är mycket kostsamma. Om någon har fastnat i hissen, kontakta Kone på telefon 0771-50 00 00.

Vid fel i den egna lägenheten är det fastighetsägaren som själv ska anmäla dessa. Det går bra att anlita förvaltaren JM@Home för olika typer av åtgärder i din lägenhet, men det är du som fastighetsägare som betalar.

Mer information om felanmälan finns på hemsidan <https://bolinder-entre.smartbrf.se/medlemmar/felanmalan/felanmalan-bostad>

Det är viktigt att alla fel anmäls. Om styrelsen får veta att samma fel uppstår på flera ställen är det lättare för oss att vidta generella åtgärder.

Ekonomi

Föreningens ekonomi sköts av JM@Home Ekonomiförvaltning. Deras kundportal nås på <https://portal.jmathome.se/kundportal/start>. Inloggning sker med bank-id och i portalen kan man se sina månadsavier, ändra aviseringsmetod och se information om lägenhet och parkering. Det går också att ställa frågor till ekonomiförvaltningen genom att skapa ett ärende i systemet.

Råd och regler för säkerhet och trivsel i Bolinder Entré

Följande råd och regler för säkerhet och trivsel har beslutats av samfällighetsföreningens styrelse. De finns för att skapa en trivsam och trygg miljö för alla boende i huset. Reglerna gäller för fastighetsägare, boende, gäster, hantverkare och andra som vistas i vårt hus.

Visa aktsamhet

Var rädd om samfällighetens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av oss alla genom avgiften.

Brandsäkerhet

Samfällighetsföreningen Bolinder Entré är skyldig att i "skäligen omfattning" vidta åtgärder som behövs för att förebygga brand och att försöka begränsa skador som uppkommer vid brand. Alla lägenheter ska vara utrustade med fungerande brandvarnare.

Brand- och utrymningssäkerheten regleras av Brandskyddslagen och enligt lagen får du inte förvara cyklar, barnvagnar, leksaker, skor och sopor i trapphuset. De kan hindra brandkår och ambulanspersonal och är en risk vid utrymning. Du får inte heller förvara brandfarliga och explosiva ämnen i källarförråd, lägenhet eller på balkong. Särskilda regler gäller för gasol, detaljerad information finns på MSB:s webbplats www.msb.se

Räddningstjänsten kan förelägga vår samfällighetsförening att vid vite ta bort brandfarliga föremål från gemensamma utrymnen.

Säkerhet

Se alltid till att hålla entrédörrarna stängda och låsta. Dörrar till förråd och cykelrum ska också alltid vara ordentligt stängda, lämna aldrig dörrar öppna utan tillsyn. Betrakta entrédörren som en ytterdörr till din lägenhet!

Om du behöver ställa upp någon av entrédörrarna för in- /utlastning kan den automatiska dörröppnaren tillfälligt stängas av med den stora vita strömbrytaren uppe på höger sida om dörren. Det är inte tillåtet att spärra dörren med automatiken tillslagen, eftersom det kan skada motorn. Glöm inte att återställa omkopplaren till läge 1 när du är klar!



Rapportera omedelbart till styrelsen om ni upptäcker något som avviker mot det normala. Tillsammans kan vi göra skillnad!

Presentera gärna dig själv och dina ev. hyresgäster för dina närmaste grannar. För ökad säkerhet, meddela dina grannar om du reser bort en längre tid.

Postfack

Innanför entrén på framsidan finns våra gemensamma postfack. Kontakta styrelsen om du vill ändra namn på ditt postfack. Om du får reklam eller post som du inte vill ha så lämna det i återvinningsbehållaren för tidningar. Lägg inte oönskade tidningar och reklamutskick på fönsterhyllan vid entrén.

Entrén

Trapphuset städas regelbundet men vid smutsig väderlek räcker det ändå inte alltid. När det snöar kan det också gå en tid innan trottoaren utanför skottas och sandas. Hjälp därför gärna till för allas vår trevnad och säkerhet. Vintertid finns borste och skyffel innanför båda entrédörrarna.

Det är inte tillåtet att sätta upp egna lappar i trapphus eller entréer, vi vill värna vår gemensamma miljö och ge ett rent och välkomnande intryck till oss själva och våra gäster.

Sophantering



Återvinningsbehållare med källsortering finns på gården och öppnas med nyckeltaggen.

Bruna påsar för matavfall levereras till vårt hus från kommunen en gång per år. Om påsarna tar slut går det att hämta fler på Kommunens servicecenter, Riddar-platsen 5 i Jakobsberg, Görvälns återvinningscentral, Hemköp Stäket eller Ica Maxi Barkarbystaden.

Återvinningsbehållarna är avsedda för normalt hushållsavfall och har inte kapacitet för större emballage från ex. möbler eller tv-apparater. Sådant förpackningsmaterial måste lämnas på någon av kommunens återvinningsstationer eller Görvälns återvinningscentral.

För grövre avfall ordnar samfällighetsföreningen regelbunden hämtning, information om tider mm. finns på hemsidan.

Inga sopor eller andra föremål får ställas bredvid behållaren eller i gemensamma utrymmen inne i huset. Om en behållare är full är det inte tillåtet att lägga i felaktigt material i en annan behållare. Det är inte heller tillåtet att kasta avfall som vi inte har källsortering för, till exempel elektronik och keramik.

Att inte respektera det avtal vi har med källsorteringsbolaget kan bli kostsam för oss alla.

Avloppet

Tänk på vad du häller ut i avloppet. Fett och skräp sätter igen ledningarna och försvårar för reningsverket. Torka till exempel ur olja och matfett och släng i soporna.

Alla avloppsanslutningar har ett vattenlås som förhindrar att dålig lukt från avloppet stiger upp i lägenheten. Det är därför viktigt att regelbundet spola vatten i golvbrunnar och avloppet från tvättmaskin, handfat och diskho, så vattenlåsen inte torkar ut. Om du inte ska använda din lägenhet under längre tid är det viktigt att se till att vattenlåsen ibland fylls på, så att inte dålig lukt uppstår.

Ventilation

Frisk luft kommer in i lägenheterna genom tilluftsdon i taket.



Luften lämnar fastigheten genom frånluftsdon i kök och badrum. För att ventilationen ska fungera är det viktigt att dessa hålls rena.



Spiskåporna i vårt hus är noggrant injusterade för att utgöra en del av det totala ventilationssystemet. Det är inte tillåtet att byta ut spiskåpan till en köksfläkt med motor.

Cykelförrådet

Cyklar ska parkeras i cykelförrådet eller i de cykelställ som finns på gården.

För att alla enkelt ska kunna ta fram sina cyklar är det viktigt att du visar hänsyn när du väljer hur du parkerar din cykel. Liggande cyklar, eller barnvagnar ska inte förvaras i cykelförrådet.

Föreningen kommer regelbundet göra utrensning av cyklar för att säkerställa att endast medlemmars och hyresgästers cyklar finns i förrådet. Samtliga boende meddelas i god tid inför en utrensning. Märk din cykel.

Barnvagnar

Det finns särskilda barnvagnsplatser i källarvåningen. Av brand- och utrymnings-skäl är det inte tillåtet att förvara barnvagnar i trapphuset.

Balkongen

Att grilla är ett trevligt sätt att laga mat på. Du får grilla på din balkong och uteplats med gas- eller elgrill. Att grilla med kol är dock förbjudet eftersom en kolgrill innebär större brandfara.

Gasolgrill och gasolvärmare får användas, men särskilda regler gäller för flaskornas storlek. (se avsnittet om Brandsäkerhet)

Blomlådor skall sättas upp på insidan av balkongen – det är säkrast så. Se till att vatten inte rinner ner på balkongen under dig vid vattning. Du kan vädra kläder eller hänga tvätt på balkongen, men det är inte tillåtet att piska eller skaka mattor.

Trapphus

Trapporna är vår utrymningsväg vid brand. Därför måste vi ta ansvar för att alla, vid en eventuell brand, snabbt och säkert kan utrymma fastigheten (se brandsäkerhet). Trapphusen är också vår gemensamma miljö, och även av det skälet är det viktigt att det ser snyggt och städat ut och att det är lätt att komma fram.

Källare

Källarförråden ska hållas låsta. Det är inte tillåtet att lagra personliga tillhörigheter utanför ordinarie källarförråd eller i allmänna utrymmen.

Störningar

Tänk på ljudnivån så att du inte stör dina grannar. För att alla ska kunna sova ostört är det extra viktigt att det är tyst i huset från 22:00 på vardagar och söndagar, och från 24:00 på fredag och lördag kväll.

Att ha fest är kul, men tänk på hur det kan påverka din omgivning. Tala om för dina grannar när du ska ha fest, till exempel genom en lapp i porten eller i hissen. Håll gärna fönster stängda och undvik att tala högt i trapphuset. Efter midnatt på fredag och lördag ska du ha en så pass låg volym att det inte stör andra i huset.

Rökning

Det är viktigt att alla respekterar och visar hänsyn till sina grannar vad gäller rökning i huset. Du som röker skall tänka på att röken kan spridas från balkong till grannens öppna fönster. Det är inte tillåtet att aska eller fimpa ut genom fönster. Använd askkopp på balkongen så att inte grannar under får aska och fimpar in till sig. Rökning är förbjuden i gemensamma utrymmen.

Renovering-ombyggnad

Förändringar inom fastigheten, till exempel byte av vitvaror eller nytt golv, får göras utan särskilda tillstånd, under förutsättning att de inte påverkar delar som är gemensamma.

Håltagning i ytterväggar och fasad är inte tillåten.

Mer omfattande ombyggnader, som rör gemensamma delar, till exempel bärande väggar och ändringar av värme-, vatten- eller avloppsledningar, kräver styrelsens tillstånd. För tillstånd från styrelsen krävs att en skriftlig ansökan lämnas i god tid. Även om styrelsen givit tillstånd så ansvarar den som bygger om för att det utförs fackmannamässigt, följer lagar och regler och att eventuella lov och tillstånd söks. Vid frågor om konstruktion ska föreningens tekniska förvaltare konsulteras.

En del lägenhetsväggar är av hård betong, så om du behöver borra går det lättare med borrhammare än med slagborr.

Det är endast tillåtet att renovera och bygga om med störande ljud vardagar 08:00–20:00 och lördagar 09:00–16:00 (och inte alls på söndagar).

Gemensam uteplats

På nedsidan av huset, ovanpå cykelrummet, finns vår gemensamma uteplats. Den kan användas av alla som bor i huset, glöm bara inte att städa efter er.

Parkering

För lägenheter 3 och 4 rok ingår en parkeringsplats. Det finns ingen fast plats för respektive lägenhet, styrelsen kan omfördela platser vid nya behov av handikapp- eller laddplatser.

Det finns två platser för uthyrning till ägare av lägenheter på 2 rok. Till dessa finns en kölista. Laddplatserna fördelas också enligt en kölista.

Mer information om parkeringen finns på <https://bolinder-entre.smartbrf.se/medlemmar/parkering>

Parkering är endast tillåten på markerade platser, det är alltså inte tillåtet att parkera bilar i kurvan uppe vid huset (bakom plats no 38). Parkering i kurvan gör det svårt för större fordon, till exempel sopbilarna, att komma fram. Man kan givetvis stanna i kurvan för på- och avlastning, men inte lämna bilen där utan uppsikt.

Synpunkter

Dessa råd och regler är framtagna av samfällighetsföreningens styrelse.

Vi tar mycket gärna emot kommentarer och förslag till förbättringar via e-post eller kontaktformuläret på hemsidan.

