



HSB – där möjligheterna bor

Välkommen till Brf Västerby i Järfälla

Viktig information till nyinflyttade
och till alla som bor i Västerby



Skapad: maj 2023

Uppdaterad senast: maj 2023

Innehållsförteckning

| | |
|--|----|
| Inledning..... | 2 |
| Att äga och bo i bostadsrätt | 2 |
| Information till nyinflyttade | 3 |
| Samfällighet..... | 5 |
| Regler för köks- och badrumsrenovering..... | 6 |
| Källsortering | 6 |
| Undvik matfett i avloppet | 7 |
| Hantering av fettavfall..... | 8 |
| Regler för parkering, motorvärmare och laddstolpar | 8 |
| Tvättstugebokning..... | 8 |
| Appen “Min Förening” | 8 |
| Föreningslokal Pub81 | 9 |
| Gym och bastu/relax | 10 |
| Lokaler och förråd att hyra..... | 12 |
| Felanmälan/beställning..... | 12 |
| Kontaktuppgifter | 12 |
| Stadgar för Brf Västerby..... | 12 |

Viktig information till boende i Brf Västerby i Järfälla

Inledning

Styrelsen i Brf Västerby hälsar dig välkommen som medlem i föreningen. I detta dokument vill vi i styrelsen informera om sådant som du som medlem har nytta av och måste känna till. Vi hoppas att det ska vara till hjälp.

Att äga och bo i bostadsrätt

Som medlem i föreningen äger du inte bostaden utan en andel i föreningen och nyttjanderätten till din bostad. Detta innebär att du har rättigheter och skyldigheter som framgår av stadgarna. Om du inte följer dessa stadgar kan nyttjanderätten förverkas och du blir då tvungen att sälja din bostad och flytta. Det är viktigt att du vårdar din lägenhet. Om ni till exempel är bortresta se till att någon är där och spolar i avloppen. Genom att äga och bo i en bostadsrätt har du större möjlighet att påverka både kostnader och standard än till exempel i en hyresrätt. Du bestämmer själv när du vill renovera din lägenhet och hur det ska göras. Vissa undantag finns dock. Det gäller sådant som är gemensamt för föreningen och sådant som kan påverka andra boende. Som till exempel badrumsgolv, vattenledningar och avloppsledningar som måste utföras på ett sådant sätt att risken för vattenskador minimeras. Detta gäller även elarbeten. Du får inte ta ner bärande väggar, göra åverkan i fasaden till exempel genom att installera luftvärmepump eller installera inglasning. För att installera inglasning behövs tillstånd från kommunens byggnämnd och avtal med föreningen. För mer information, se stadgarna. Maila till styrelsen för godkännande av en renovering (se vidare information nedan). Du bestämmer även när du vill sälja din bostadsrätt och till vem du säljer. Här finns bara en begränsning, köparen måste godkännas som medlem i föreningen. Stadgarna talar om vilka krav som gäller för medlemskap.

Du som ägare av en bostadsrätt kan påverka dina egna kostnader. Det kan du göra till exempel genom att spara på varmvatten, endast tvätta med fulla maskiner i tvättstugan och sortera dina sopor korrekt och inte lämna skräp i gemensamma utrymmen. Lämnar du ditt avfall, kartonger i källaren eller porten behöver en extra hämtning/städning beställas. Den kostnaden belastar alla boende, det vill säga även du själv betalar detta i din avgift. Den kan även faktureras dig direkt.

Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ är föreningsstämma som alla medlemmar inbjuds till varje år enligt stadgarna. Att läsa underlagsmaterialet till stämman och delta vid själva stämman är ett bra sätt att få bra information om vad som skett i föreningen och vad som planeras framöver. Det är även ett sätt att träffa andra boende.

Andrahandsuthyrning är inte tillåten utan styrelsens godkännande. Godkännande måste ansökas i förväg. Hyr man ut sin bostadsrätt i andrahand utan godkännande riskerar man

förverka bostadsrätten. Andrahandsuthyrning godkänns högst 6 månader i taget och om det finns giltiga skäl. Information till nyinflyttade

- Vid köp av en lägenhet ska taggar och nycklar finnas. Dessa används i porten, källaren, containerhuset och för att boka tvättstugotider i infotavlan i entrén. Till varje lägenhet hör 3 lägenhetsnycklar, 2 sopbehållarnycklar – och max 5 taggar (antal taggar beror på storleken av lägenhet).
- Färger och behörighet:
 - Grå/Vit = Full behörighet (Entrédörr, källardörr, tvätt, infotavla)
 - Röd/Grön = Begränsad behörighet (Endast entrédörr)
 - Orange = Grovsofhus (Månadsvägen 30)
- Saknar du, eller behöver du ytterligare tagg eller nyckel, kontakta HSB Stockholm, 010-442 11 00, alternativt via mitthsb.se. Kostnaden för en tagg eller nyckel är ca 400 kr.
- Porten öppnas med tagg. Portkod saknas. Det finns porttelefon som dina gäster kan använda när de kommer på besök. För att få porttelefonen kopplad till mobilnumret behöver felanmälan kontaktas. Porten öppnas med # från smartphone.
- Grovsofpor och el-avfall lämnas i återvinningshuset på Månadsvägen 30. Öppettider: måndagar och torsdagar 7–9 samt 17–19. Öppnas med orange tagg.
- Du är skyldig att ha en egen hemförsäkring. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg.
- Du behöver som boende ha ett eget el-abonnemang. Eget el-abonnemang behöver tecknas innan inflyttning.
- Föreningen har tecknat ett gruppanslutningsavtal för bredband, hastighet 250 mbps/250 mbps. Detta faktureras på månadsavgiften från HSB. Kontakta Telenor för att få en router. Numret till Telenor finns på vår hemsida. Internetuttag finns ovanför insidan av ytterdörren.
- Parkering på innergården är förbjuden. Undantag kan göras vid behov att kunna lasta/lossa större/tyngre saker. Ena alternativet är infarten till innergården mellan husen på Veckovägen 30 och 32. Din lägenhetsnyckel från Veckovägen 32–40 passar till den bommen. Det andra alternativet är infarten mellan Veckovägen 44 och Månadsvägen 81. Din lägenhetsnyckel för portarna Veckovägen 42–44, Månadsvägen 77–81 passar till den bommen. Innergården bevakas av parkeringsbolag i likhet med övriga områden i Västerby.

- Rökning är förbjuden på lekplatser samt ska undvikas vid entréer.
- Hundar får inte rastas på innegården eller vid entréer till portarna. Rastning får heller inte ske på ängen som ligger bakom huset Månadsvägen 24-28.
- Tvättstugedörren kan endast öppnas vid bokad tid med grå eller vit tagg. Torkrummet är tillgängligt i 45 minuter efter tvättidens slut.
- Stamreoveringen avslutades 2017. Femårskontroll gjordes februari 2022.
- Renovering av kök och badrum: för installation av kran krävs backventil. Byt inte ballofix själv. Behörig VVS-installatör ska tillkallas. Köksfläkten får vara en typ av kolfilterfläkt. Det får dock inte kopplas till befintligt system. Fläkten måste rena matoset och sedan blåsa ut det i köket igen.
- Element i lägenheten får inte tas bort.
- Använd droppbricka under diskmaskinen, frysen och kylan.
- Bärande väggar får inte tas ner utan styrelsens tillstånd. Kontakta styrelsen för godkännande vid:
 - Renovering/ändring i ventilationssystem, flytt av kanaler
 - Håltagning i fasad
 - Badrumsrenovering, Balkongdörr.
- Du kan bli återställningsskyldig om renovering skett utan tillåtelse.
- Visa hänsyn mot dina grannar och undvik störande ljud mellan klockan 22–07 på vardagar och 22–09 under helger.
- Vid försäljning av lägenheten utför HSB en lägenhetstillsyn.
- På innegården finns fyra grillplatser och föreningen har en aktiv gårdsodling. Grillarna ska den som grillar städa varje gång efter grillning. Se till att platsen ser städad ut efter dig.
- Mer information finns på hemsidan som uppdateras löpande:
<https://www.hsb.se/stockholm/brf/vasterby/>

Samfällighet

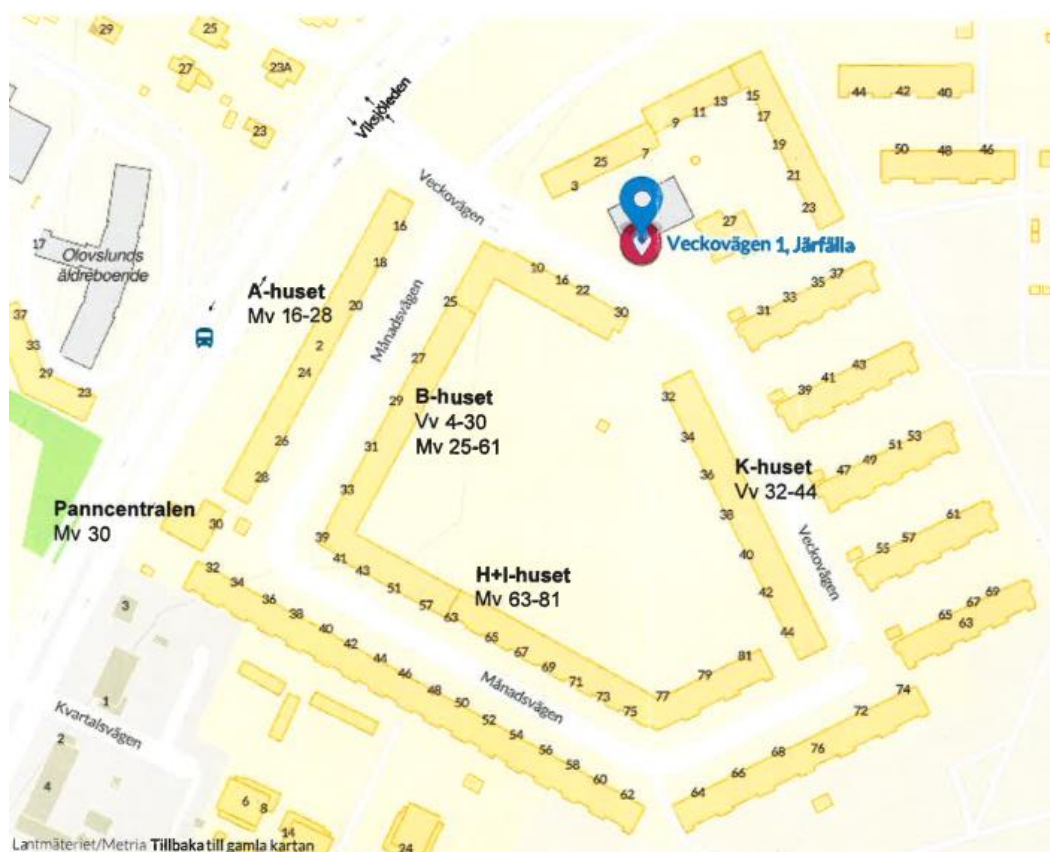
Tre bostadsrättsföreningar har sitt säte på Månadsvägen respektive Veckovägen: Brf Västerby i Järfälla, Brf Västerby 2 i Järfälla och Brf Norrby. Dessa tre föreningar bildar en samfällighet. Samfälligheten delar på Norrbyparkeringen som ligger vid infarten till Veckovägen från Viksjöleden.

Parkering på Norrbyparkeringen kan ske endast om man har ett giltigt parkeringstillstånd och tagg till bommen. Man är inte garanterad egen parkeringsplats utan kan parkera i mån av plats. Tillstånd säljs i begränsat antal och gäller från 1 februari till 31 januari året efter. Information om när försäljning av nya tillstånd startar meddelas i föreningens informationskanaler. För 2023 är kostnaden för tillstånd 600 kr, för tagg 200 kr.

Brf Västerby i Järfälla består av A-huset, B-huset, K-huset och H+I huset i kartan nedan.

Brf Västerby 2 i Järfälla består av Veckovägen 31–69 samt Månadsvägen 32–74.

Brf Norrby består av Veckovägen 3–27.



Regler för köks- och badrumsrenovering

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

- Ingrepp i en bärande konstruktion
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Ingrepp i en bärande konstruktion är till exempel att ta bort en bärande vägg. Att sätta igen dörrar, ta bort icke bärande väggar eller sätta upp extra väggar anses däremot oftast inte som en väsentlig ändring.

Kök och badrumsrenoveringar påverkar nästan alltid befintliga ledningar och kräver därmed alltid styrelsens tillstånd. Tillståndet gäller endast om arbetet utförs enligt branschnormer från GVK eller BKR.

För att försäkringar mot framtida fukt- och vattensador ska gälla krävs att en entreprenör med dokumenterad behörighet för våtrumsarbeten anlitas. Med andra ord kan styrelsen begära en kopia på behörighetsdokumenten. **Boende kan bli skadeståndsskyldig gentemot föreningen om fastigheten skadas på grund av icke fackmannamässigt utförda arbeten.**

Styrelsen har rätt att begära att den boende visar hur renoveringen ska gå till. Föreningen kan även be om att få en hållfastighetsberäkning eller liknande om så krävs.

I samtliga fall måste en behörig hantverkare utföra anslutningarna och lämna garanti på utfört arbete.

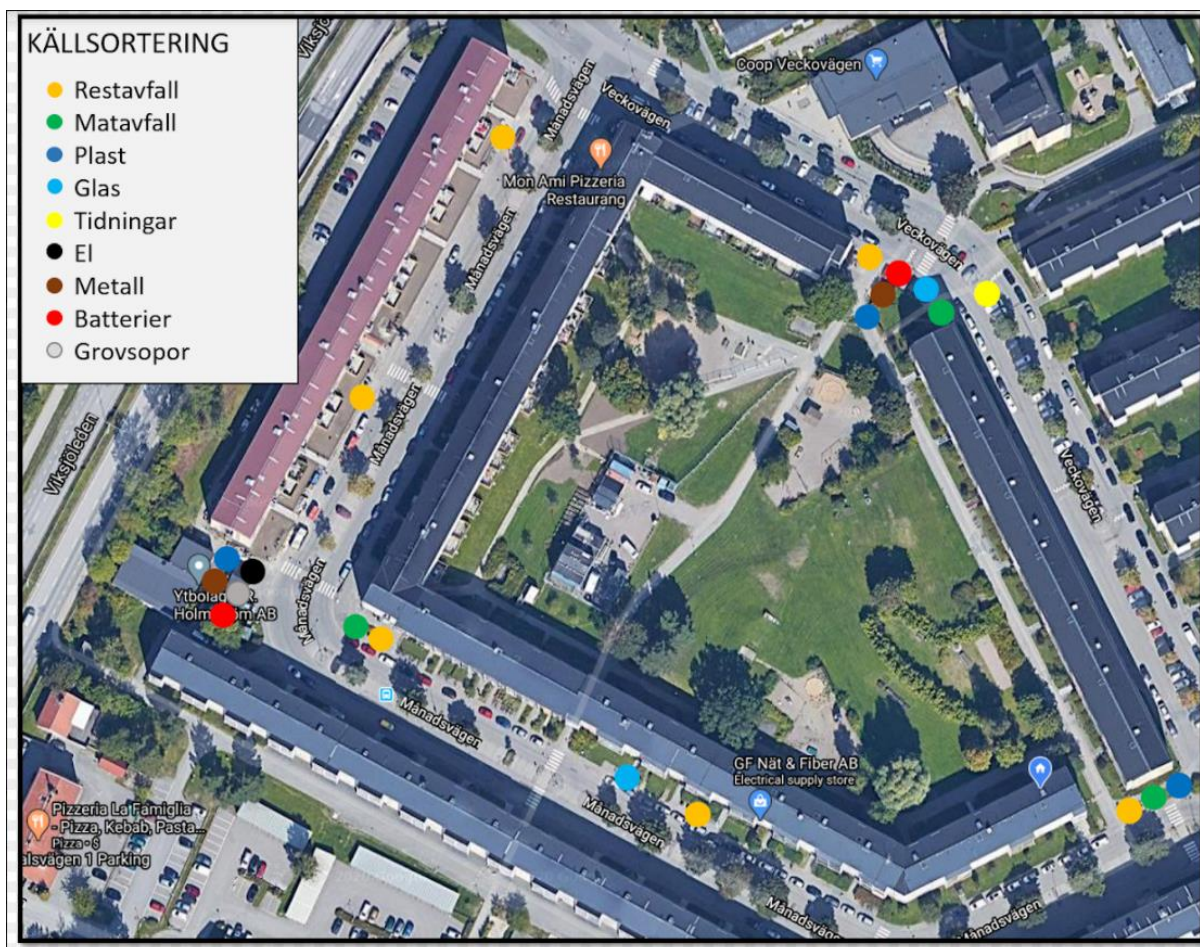
Lägenheterna har reparationsfond. Lägenhetens saldo för fonden finns att se i senaste avin. För uttag från inre reparationsfond kontakta HSB:s kundcenter.

Källsortering

På Månadsvägen 30 finns ett grovsophus för mindre grovsopor och el-avfall samt batterier (se karta nedan). Öppettider: måndagar och torsdagar, 07.00 – 09.00 samt 17.00 – 19.00.

Vitvaror (kyl, frys, spis och tvättutrustning), badrums-/köksinredning, byggmaterial och skrymmande möbler samt miljöfarligt avfall måste du själv transportera till Görvälns återvinningsstation. För öppettider, se hemsidan.

Det finns dessutom behållare för plast (mörkblå prickar på kartan) och metall (bruna prickar) på gaveln till grovsophuset och vid ingången till innergården mellan Veckovägen 30 och 32 samt 44 (= plast). Behållare för återvinning av glas (ljusblå prickar) finns på Månadsvägen 67 respektive Veckovägen 32. Behållare för tidningar (gul prick) finns vid Veckovägen 32.



Hushållssopor sorteras i restavfall och matavfall, och läggs i behållarna markerade med orange respektive grön prick på ovanstående karta över Västerby.

Exempel på **restavfall**: Äggskal, blöjor, cigaretter, aska, dammsugarpåsar, disktrasor, kattsand, snus, tuggummi, kuvert, blommor, blomjord (små mängder), bindor/tamponger, våtservetter, etc.

Exempel på **matavfall**: Bröd, fisk, frukt, grönsaker, kaffesump och filter, kött, matrester, skaldjur, tepåsar, ägg (dock ej äggskal), ris, mjöl, pasta, mindre ben från kött, fisk och fågel, popcorn, godis och choklad.

Påfyllning av papperspåsar för matavfall finns att hämta hos Coop på Veckovägen.

Undvik matfett i avloppet

Det är förbjudet att hälla ut het olja i avloppet. Överblivet fett som uppkommer i hushållet får inte hällas ut i avloppet. Olja och matfett stelnar och kan ge upphov till beläggning i ledningsnätet.

Stammarna i våra fastigheter består i rör av plast. Dessa rör klarar inte av olja, i synnerhet het olja, vilket gör att rören går isär och orsakar vattenskador. Vi har haft två stora vattenläckor på grund av att boende hällt stora mängder het olja i avloppet.

Brf Västerby i Järfälla

2023-05-20

Hantering av fettavfall

Fett som använts vid matlagning ska inte hällas direkt i avloppet (vasken) utan hanteras separat och lämnas till återvinning. Mindre mängder fett, till exempel från en stekpanna, kan du torka bort med hushållspapper och sortera som matavfall.

Större mängd fett, till exempel olja ifrån fritering ska samlas upp i en behållare. Du kan hämta en tratt som du kan skruva på en petflaska hos Järfälla kommuns servicecenter på Riddarplatsen 5. Tratten kan återanvändas flera gånger. När du fyllt petflaskan kan du sortera denna som restavfall.

Regler för parkering, motorvärmare och laddstolpar

Parkering kan ske på gatan i mån av plats. För att inte hindra tömning av sopbehållare behöver parkeringsskyltningen i områden kontrolleras.

Kontakta HSB för att ställa dig i kö om egen parkeringsplats med motorvärmare eller garage önskas.

För närvarande saknas laddstolpar för laddning av elbilar.

Tvättstugebokning

Bokning av tvättstuga görs antingen i digitaltavlan i entrén eller i Electroluxappen.

Gå till "AppStore" på mobilen och hämta appen: "Electrolux vision mobile".

Logga in på din dator på "WEB tvättstugebokning".

På huvudsidan där, klicka på en länk: "Använd mobilen för att boka" som finns längst ner på sidan.

Det går också att boka tvättid i "Min Förening"-appen.

Appen "Min Förening"

Brf Västerby har valt att använda appen "Min Förening" för att kommunicera inom föreningen. Appen kan laddas ner från AppStore eller GooglePlay. Mer information finns på Brf Västerbys hemsida under flik A: appen.

Föreningslokal Pub81

Föreningslokalen är renoverad 2021.

Den finns på baksidan av Månadsvägen 81, ingång från gatusidan.

Bokning sker via email till styrelsen. Bokningsavgiften är 500 kr samt deposition 1 000 kr. Depositionen återbetalas efter godkänd inspektion. Lokalen är tillgänglig från 10.00 på förmiddagen till 22.30 på kvällen då lokalen måste lämnas som senast. Lokalen måste lämnas städad 09.30 nästa morgon. Bokning får endast göras till eget bruk. Lokalen får inte överlämnas till någon annan.

Det får vistas 75 personer i lokalen. Lokalen är fullt utrustad. Rökförbud gäller i föreningslokalen.

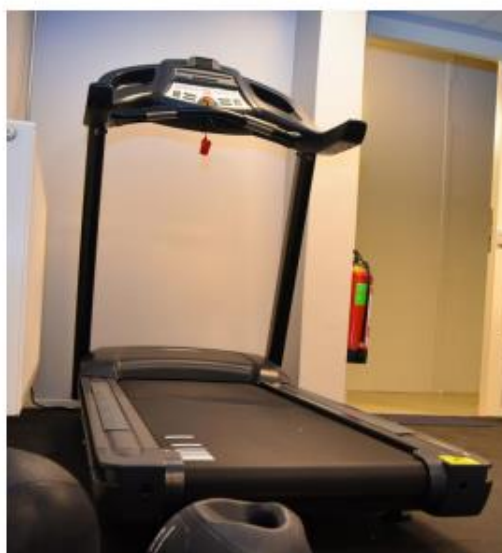


Gym och bastu/relax

Gym och bast/relax är renoverade 2021. Dessa lokaler ligger i källaren på Månadsvägen 81.

För att få tillgång till lokalerna ska ett avtal signeras. Kontakta styrelsen för visning och tecknande av avtal. Kostnad är 600 kr per år respektive avtal. Den som har avtal får en tagg till lokal och kan boka fyra tillfällen per vecka antingen via webben eller bokningstavlan bredvid gymmet. Antal tillfällen kan ändras beroende på behovet.





Lokaler och förråd att hyra

Det finns några lediga lokaler och källarlokalerna att hyra. Kontakta HSB vid intresse.

Felanmälan/beställning

Du kan skapa en felanmälan eller göra en beställning via mitthsb.se, via länken <https://felanmalan.hsb.se/> eller ringa 010-442 11 00.

Följande kan felanmälas till HSB:

- Namnändring
- Byte av telefonnummer i porttelefonen
- Nyckel/taggbeställning
- Pantsättningsbrev
- Kö till parkeringsplats eller/och garage
 - Problem med dörrar, ventilation, rör
- Problem med tvättstugan, porttelefonen, inpassering

Fastighetsjour akut: Jourmontör nås på 08-657 77 22

Kontaktuppgifter

Styrelsemejl: styrelsen@brfvasterby.se

Valberedning: valberedning@brfvasterby.se

Teknisk förvaltaren: sofia.ovebring@hsb.se telefon 010-442 50 43

Fastighetsskötere: Max Musil

Felanmälan: 010-442 11 00, <https://felanmalan.hsb.se/> eller via mitthsb.se

Jourmontör efter kontorstid Tel: 08-657 77 22

Störningsjouren: Svenska Störningsjouren Tel. larmcentral 08-568 214 00

Stadgar för Brf Västerby

<https://www.hsb.se/stockholm/brf/vasterby/vasterby-abc/s/>