

VÄLKOMMEN TILL HSB BRF KVARNEN

Härmed vill styrelsen välkomna dig till bostadsrättsföreningen Kvarnen.

För att underlätta för dig som är nyinflyttad har vi låtit sammanställa denna folder som ger dig en kortfattad information om hur det fungerar här i brf Kvarnen, så att du lättare ska finna dig tillrätta samt veta vilka regler som gäller i vår bostadsrättsförening.

Vi har ett gemensamt intresse av att våra boendekostnader i föreningen hålls nere. Du kan hjälpa till genom att följa de regler och rekommendationer som lämnas här.

Hoppas att du kommer att trivas här och vi tillsammans avgör hur vi bäst ska förvalta bostadsrättsföreningen Kvarnen.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen brf Kvarnen



SÅ SKAPAR VI TRIVSEL

Tillsammans skapar vi gemensamt trivsel i vår bostadsrättsförening. Vi har alla ett gemensamt ansvar för våra byggnader, vår mark och våra gemensamma utrymmen. Som medlem har du också ett ansvar för att skydda den egna investeringen som du har gjort när du köpt din lägenhet. Om vi alla visar hänsyn till våra grannar och vår boendemiljö så kommer vi alla trivas och må bra här.

Så fungerar bostadsrätt

Bostadsrätt innebär att man har nyttjanderätt till en lägenhet på obegränsad tid. Bostadsrätten betyder att lägenheten upplåtelse med syftet att du som bostadsrättsinnehavare själv ska bo där permanent. Det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten och lägenheterna, men bostadsrättsinnehavaren har nyttjanderätt och måste vara medlem i HSB. Innehavaren betalar en årsavgift till bostadsrättsföreningen, som avser de kostnader som föreningen har. Årsavgiften delas upp och betalas månadsvis. Det är viktigt att du betalar avgiften i tid.

Visa hänsyn till dina grannar

Visa hänsyn när du vistas i din lägenhet, i föreningens gemensamma utrymmen, på din balkong eller uteplats och även utomhus i lekparken, på grillplatsen eller andra gemensamma områden.

Information till boende

Det är viktigt att du själv håller dig informerad om vad som sker i föreningen. Det ligger på ditt egna ansvar.

Anslagstavla

På anslagstavlan finner du kontaktuppgifter till styrelsen, valberedningen, förvaltaren, felanmälan, med mera. Här kan styrelsen även sätta upp meddelande med viktig information.

Digital tavla

På digitala tavlan står det vilka som bor i trapphuset samt portmeddelandet. Här bokad även tvättstugan och grovtvätten.

KvarnNYTT

Nyhetsbladet skrivs fyra gånger per år och delas ut till boende via brevlådan. Här skriver styrelsen övergripande information till boende.

Portmeddelande

Portmeddelande visas på den digitala tavlan och skrivs efter varje styrelsemöte. Här skriver styrelsen information som är aktuell inom närtid.

Webbplats

Föreningen har en webbplats och en webbplats för balkongprojektet och stambyte.

På webbplatsen hittar du information, blanketter och dylikt.

Webbplats:

<https://www.hsb.se/stockholm/brf/kvarnen>

På projektwebbplatsen hittar du information som är specifika för projekten.

Projektwebbplats:

<https://brfkvarnenjakobsberg.se>

OM BRF KVARNEN

Våra hus färdigställdes 1972–73 och Brf Kvarnen bildades 1972 och består idag av 287 lägenheter.

Lägenheter

De 287 lägenheterna är fördelade på:

- 3 stycken höghus (7-våningshus som kallas hus A – C)
- 5 stycken låghus (3-våningshus som kallas hus D – H)
-

5 st. 2 rum och kök	53 kvm
2 st. 2 rum och kök	45 kvm
5 st. 1 rum och kök	39 kvm
6 st. 1 rum och kök	31 kvm
41 st. 1 rum och kokvrå	40 kvm
12 st. 2 rum och kokvrå	55 kvm
41 st. 2 rum och kök	63 kvm
57 st. 3 rum och kök	76 kvm
63 st. 3 rum och kök	81 kvm
24 st. 3 rum och kök	84 kvm
30 st. 4 rum och kök	94 kvm
1 st. 3 rum och kök	104 kvm

Förskola

Förskolan Mjölaren tillhör brf Kvarnen och räknas som en bostadsrätt. Bostadsrätten Mjölaren disponeras av Järfälla kommun, Socialförvaltningen.

INFORMATION TILL BOENDE

Akuta fel

Vid fel där reparation inte kan uppskjutas till normal arbetstid som exempelvis akut vattenskada eller liknande vänder du dig till jouren.

Telefonnummer till jouren: 08-657 77 22

> Föreningen har inga lägenhetsnycklar, vilket innebär att om du låser dig ute måste du tillkalla låssmed på egen bekostnad.

Ansvar för lägenheten

Som bostadsrättsägare har man ett stort ansvar för lägenheten. Skyldigheter och rättigheter regleras av Bostadsrättslagen samt av föreningens stadgar. Framför allt gäller det att hålla lägenheten i gott skick samt att följa föreningens stadgar och ordningsregler.

Brf Kvarnens stadgar:

<https://www.hsb.se/stockholm/brf/kvarnen/om-foreningen/stadgar>

Andrahandsuthyrning

Att hyra ut sin bostadsrättslägenhet i andra hand kräver tillstånd av styrelsen. För att hyra ut sin bostadsrättslägenhet krävs beaktansvärda skäl och tillåtelse av styrelsen. I stadgarna för brf Kvarnen anges vilka regler som gäller för andrahandsupplåtelse av din lägenhet. Föreningen kräver att den personen som skall hyra eller låna din lägenhet skall omfattas av en hemförsäkring, vilket du måste kontrollera. **Föreningen tar ut en administrativ avgift på 10%**

av ett prisbasbelopp per år. Avgiften kommer automatiskt att justeras årligen av HSB.

Om det skulle komma till styrelsens kännedom att någon hyr ut sin bostadsrättslägenhet, utan tillstånd och ingen rättelse om att omgående upphöra med andrahandsuthyrningen sker, är detta en grund för uppsägning av bostadsrättslägenheten.

Använd blankett som finns på vår webbplats:

<https://www.hsb.se/stockholm/brf/kvarnen/brf.-kvarnen/andrahandsuthyrning>

Badrum

Endast toalettpapper får kastas i toaletterna. Det är förbjudet att spola ner bindor, tamponger, blöjor, bomull och andra föremål.

Barnvagnsrum och rullatorutrymme

I eller i anslutning till alla portar finns barnvagnsrum. I mån av utrymme ska det även finnas möjlighet att placera rullatorer där. Dessa utrymmen är inte till för cyklar, mopeder, uteleksaker och dylikt.

> Din lägenhetsnyckel (de nycklar som ingår i Kvarnens nyckelsystem) passar hit.

Biltrafik

Biltrafik är inte tillåten inom området utom vid:

- Handikapp transporter
- I- och urlastning av skrymmande gods
- Flyttning.

Kvarnen har avtal med parkeringsbolag som utfärdar böter vid felaktig parkering.

> Uppställningstiden inom området vid porten är max 15 minuter.

Bredband

Inom föreningen finns det två möjligheter, att välja:

- Tele2s bredband
- Fibernät via mediaboxen som sitter i din lägenhet, där kan du välja på ett antal olika internetoperatörer.

> När du ansluter dig till mediaboxen som sitter i varje lägenhet kommer det automatiskt upp en portal där du kan välja operatör

Container

Föreningen ställer ut container två gånger om året. Anslag sätts upp i portarna. I föreningen finns det även tre miljöhus. För allas trevnad och för att minimera extra utgifter är det viktigt att soporna sorteras och att miljöhusen hålls fräscha.

> Grovsopor/vitvaror måste alla boende själv ansvara för att transportera till återvinningscentral. Närmaste återvinningscentral är Görvälns återvinningscentral. De har öppet de flesta dagarna förutom röda dagar och vid högtider. Det är absolut förbjudet att slänga grovsopor i våra vanliga miljöhus.
För mer information: <https://www.sorab.se/hushall/vara-anlaggningar/gorvaln-avc-jarfalla>

Cykelhus

Cyklar förvaras i de cykelhus som finns fristående intill våra hus eller parkeras i cykelställen. Cyklar som inte används ska långtidsparkeras i de särskilda cykelförråden i källaren på Kvarnvägen 36 eller Vibblabyvägen 11 (ingång nedanför trappan på gaveln av resp. hus). Detta för att ge bättre utrymme i cykelhusen.

> Din husmorsnyckel passar till långtidscykel-förråden.

Däckförvaring

Det finns möjlighet att hyra en plats att förvara bildäck i källaren vid Kvarnvägen 36. Antalet platser är begränsat.

Kontaktperson: Nyckelansvarig, kontaktuppgifter finns på informationstavlan i porten

Pris: 300 kr/år + deposition på 500 kr, som återfås vid återlämnandet av nyckel

EI

> Du kan inte välja elbolag eftersom föreningen köper in elen gemensamt. Fastigheterna är från början försedda med 1-fas el, men uppdateras till 3-fas i samband med stambytet. Enskild lägenhetsinnehavare betalar sin egen el förbrukning, via månadsavgiften. Huvudsäkring till lägenheten finns i elskåpen i vardera husen. I höghusen finns de på respektive våningsplan och i låghusen på entréplan.

> Genom att vara sparsam med förbrukningen medverkar du till att hålla årsavgiften på en rimlig nivå.

Felanmälan av åtgärder som är relaterade till stambytet

För att du som boende ska veta vart du ska vända dig så har vi tillsammans med Våtrumsteknik tagit fram en rutin.

- **Före:** har stambytet inte skett i din lägenhet, vänd dig till HSB.
- **Under:** har stambytet påbörjat/är pågående i din lägenhet, vänd dig till Våtrumsteknik, via portalen.
- **Efter:** har stambytet redan skett i din lägenhet, vända di till Våtrumsteknik, via portalen

> Förtydligande: felanmälan som ska göras till Våtrumsteknik är enbart för det som är relaterade till stambytet, allt annat ska felanmälas till HSB.

Felanmälan till HSB

Till felanmälan anmäler du fel i tvättstugorna, portlås, droppande kranar, hissar, belysning i allmänna lokaler samt utomhusbelysning etc.

Telefonnummer till HSB: 010-442 11 00

Felanmälan via portalen: <https://www.hsb.se>

> Angående felanmälan som avser den egna lägenheten, läs foldern "Vem skall underhålla bostadsrätten? "Vem gör vad?" som erhålls av HSB i samband med medlemskapet.

Fritidsaktivitet

- Boulebana finns i området
> Under tiden stambytet pågår kommer boulebanan inte att finnas tillgänglig tills den återställs.
- Pingisrum finns på Kvarnvägen 22
> Under tiden stambytet pågår kommer pingisrummet används som visningsrum, därav kommer den inte att finnas tillgänglig tills den återställs.
- Hobbyrum finns på Vibblabyvägen 11
Kontaktperson: Nyckelansvarig, kontaktuppgifter finns på informationstavlan i porten
Pris: Deposition på 500 kr, som återfås vid återlämnandet av nyckel
- Grillplatser finns i området
- Lekparker finns i området

Föreningslokal

> Under perioden då balkong- och stambytet pågår kommer Fyran inte att vara bokningsbar för boende, på grund av bland annat byggmöten.

Försäkring

Föreningen har ett gemensamt bostadsrättstillägg för alla boenden, tillsammans med fastighetsförsäkringen i Folksam.

> Du bör ha en egen hemförsäkring

Grillning

Det finns två iordningställda grillplatser samt förvaringslåda för grillgaller. Två parasoller finns att använda till trädgårdsmöblerna. Om du vill grilla på balkongen får du endast använda el-grill.

> Det är inte tillåtet att grilla men eld på balkongerna.

Gästlägenhet

Brf. Kvarnen har en gästlägenhet vid Kvarnvägen 8. Lägenheten består av hall, kök/pentry, vardagsrum med bord och stolar, tv, bäddsoffa, sovrum med våningssäng samt badrum/toalett. Trivselregler finns anslaget i gästlägenheten.

Telefonnummer till bokningsansvarig: 070-266 36 09

Pris: 200 kr/dygn

Gästparkering

Gästparkering finns på parkeringsplatsen vid Kyrkan, Vibblabyvägen (3 st.) samt ovanpå parkeringsdäcket G2 (10 st.).

Brf Kvarnen har även 3 parkeringsplatser som kan hyras ut till boenden som har gäster. Platserna finns på Vibblabyvägen samt ovanpå parkeringsdäck G2.

Det finns även möjlighet att hyra veckoparkering när du får besök.

> Kontakta styrelsen för att utfärda ett parkeringstillstånd.

Hiss

Det finns 8 hissar i föreningen och de finns enbart i höghusen. Nödsignal finns i alla hissar. Vid larm måste du hålla nödsignals knappen intryckt cirka 30 sekunder! Nödsignalen tas emot av förenings jourmontör. Du blir hjälpt, men som du förstår kan det ta en stund innan hjälpen hinner fram. Även en nödtelefon för personlig kontakt med jourcentralen finns i alla hissar. Om hissen inte fungerar, kontakta Hissgruppen, telefon nr. står både i och utanpå hissen. På kvälls- eller jourtid, se anslag i porten. Vid fel på hissarna, kontakta Hissgruppen.

Telefonnummer till Hissgruppen: 08-21 33 00

Hjärtstartare

Föreningen har en hjärtstartare som finns mellan Kvarnvägen 4–8.

Hobbyrum

Behöver du utrymme för att måla, snickra etc. kan du låna speciella hobbyrummet på Vibblabyvägen 11, källaren hus H.

Kontaktperson: Nyckelansvarig, kontaktuppgifter finns på informationstavlan i porten

Pris: deposition på 500 kr, som återfås vid återlämnandet av nyckel

HSB service

Behöver du hjälp med olika slags reparationsarbeten i din bostad kan du vända dig till HSB:s felanmälan.

Telefonnummer till HSB: 010-442 11 00

> Kostnaden för dessa arbeten betalar du själv.

Husdjur

För allas trevnad rasta inte din hund eller katt inom bostadsområdet. Låt inte hunden skälla i tid och otid i lägenheten eller på balkongen.

> Det är inte tillåtet att kasta kattsand i toaletten. Kattsand skall hanteras som hushållssopor.

Kontaktombud

Kontaktombud finns för varje hus. Med kontaktombudet kan du ta upp alla frågor som rör ditt boende i föreningen. Kontaktombuden kan även förmedla frågor vidare till styrelsen.

Miljöhus och sophantering

Inom föreningen finns det tre miljöhus.

Dessa miljöhus finns på:

- Kvarnvägen 22
- Kvarnvägen 36
- Vibblabyvägen 13–17

Öppettider: 05.00 – 22.00

I miljöhusen finns information om hur soporna skall sorteras och läggas i respektive kärl. Det finns särskild behållare/el bur för mindre el artiklar i miljöhusen.

> Boende ansvarar själva för att grovsopor, kyl -och frysskåp, badkar etc. transporteras till återvinningscentral.

Nyckelbox

Det finns en nyckelbox vid porten på Kvarnvägen 8. Boxen har en liten grå och oansenlig lucka på utsidan av fasaden till höger om porten. Det är där du skall lämna din nyckel när du fått besked om att lämna nyckeln i boxen för att en hantverkare skall in i din lägenhet.

Ombyggnation och renovering

Besök vår webbplats för mer information om vad som gäller vid ombyggnationer/renovering av t.ex. kök, el, badrum, med mera.

Instruktioner:

<https://www.hsb.se/stockholm/brf/kvarnen/brf.-kvarnen/instruktioner-vid-ombyggnad>

Parabol

Instruktioner för hur parabolantenn skall monteras finns att få på webbplatsen. Följs inte monteringsanvisningar kan du bli tvungen att montera ner din antenn.

Parkering

Brf Kvarnen har 247 parkeringsplatser och 2 MC platser (i markplan på Vibblabyvägen samt i och ovanpå parkeringsdäcken G1 och G2). 38 av platserna har el som enbart ska användas till kupévärmaren och finns i garage.

12 av platsens har laddningsstolpar för att ladda elbilar och finns i carporten.

Bokning av p-plats görs via HSB.

> Det är enligt brandförsäkringsvillkoren inte tillåtet att ha bensinvärmare påkopplad vid platser under tak.

> Följs inte angivna direktivet som finns på kontraktet kan det leda till att man blir av med sin parkeringsplats

Parkeringsförbud

Parkeringsförbud råder inom hela området utom på angivna parkeringsplatser. Vi anlitar ett parkeringsbolag som ser till att inga bilar parkerar längre tid än 15 minuter i området.

Rökning

Släng inga fimpar eller aska på marken, det skräpar ner och är en brandfara. Rök inte i våra trapphus, gemensamma utrymmen, lekplatser, tvättstugor, föreningslokalen eller utanför portar.

Skyddsrum

Föreningen har 3 skyddsrum:

- Höghus Kvarnvägen 4 – 8 har 245 platser
- Höghus Kvarnvägen 22 – 26 har 245 platser
- Höghus Kvarnvägen 32 – 36 har 245 platser

Där finns tillgång till: vatten, ventilation, toalettmöjlighet och värme.

> Att tänka på att det är först till kvarn och man får inte neka någon en plats så länge maxkapacitet har uppnåtts

> Styrelsen har även en rutin om det skyddsrummen skulle behöva användas

> Mer information hittar du på hemsidan MSB Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Styrelsen

Styrelsen för brf Kvarnen består av medlemmar valda på årsstämman. Vilka som ingår i styrelsen framgår av anslag i entrén och **webbplatsen**: <https://www.hsb.se/stockholm/brf/kvarnen>

Störningar och störningsjour

Enligt kommunens miljö- och hälsoskydds stadgar är det inte tillåtet att utföra störande arbete i lägenheten:

- Vardagar mellan klockan 22.00 – 07.00
- Helgdagar klockan 22.00 – 10.00

TV och radio

Vi är anslutna till kabel-TV via tele2. Abonnemangskostnaden för basutbudet är inbakad i årsavgiften. Du kan även ansluta Tv:n via fibernätet.

Tvättstuga och grovtvättstuga

Tvättstugor finns vid entréplanen i höghusen A – C samt i källaren på hus H, med ingång/trappa ner på gaveln. Höghusen har vardera två skilda tvättstugor.

Grovtvättstugan finns i källaren på Hus H, med ingång/trappa ner på gaveln. Grovtvättstugan är till för alla boende och ska enbart användas till att tvätta mattor, filter eller liknande.

Bokning av tvättstuga eller grovtvättstugan görs genom den digitala tavlan som finns i entrén i varje port. Tvättstugorna och grovtvättstugan är utrustad med en timer som stänger av strömmen klockan 22.00.

Många av våra tvättmaskiner är självdoserande. Om du inte vet hur tvättmaskinerna fungerar, kontakta ditt kontaktombud.

I övrigt respekterar vi de regler som finns uppsatta i tvättstugorna

Vid fel i tvättstugorna – se rubrik "Felanmälan till HSB"

> Du kommer inte in i tvättstugan förrän din bokade tvättid börjar gälla

Utomhusmiljö

För att vi alla ska trivas i utemiljön och för att minimera förökningen av råttor, så ber vi dig att hålla rent efter dig.

Att tänka på:

- Var rädd om våra planteringar, gräsmattor, buskar och träd.
- Kasta inte mat eller godis på marken
- Släng inga fimpar eller skräp på marken. Använd askkoppar och papperskorgar.
- Städa gärna dina barns leksaker så att de inte ligger kvar fritt utspridda i trapporna, utanför, huset, i sandlådorna, i lekparkerna och på gräsmattorna.
- Lägg inte ut mat, bröd eller fågelmat för att mata fåglar.

Vatten

Tänk på att ha droppskydd under diskmaskin och kyl/frys för att förhindra läckage. Avgiften för varmvatten ingår i månadsavgiften.

Värme

Våra hus är anslutna till fjärrvärmenätet. Avgiften för värme ingår i månadsavgiften.