



VÄLKOMMEN TILL HSB BRF KVARNEN

För att underlätta ditt boende som nyinflyttad har vi låtit sammanställa denna folder som ger dig en kortfattad information från A-Ö 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.

Vi tillsammans avgör hur vi bäst ska förvalta Brf. Kvarnen.

KÄNN DIG MYCKET VÄLKOMMEN!

HSB:s Brf KVARNEN

Styrelsen

Denna informationsfolder är reviderad november 2018



Våra hus färdigställdes 1972-73 och Brf Kvarnen bildades 1972.

De 287 lägenheterna är fördelade på 3 stycken höghus (8-våningshus som kallas hus A - C) samt 5 stycken låghus (3-våningshus som kallas hus D - H) med en lägenhetsfördelning enligt följande:

5 st. 2 rum och kök	53 kvm nyproduktion 2001/2002
2 st. 2 rum och kök	45 kvm nyproduktion 2001/2002
5 st. 1 rum och kök	39 kvm nyproduktion 2001/2002
6 st. 1 rum och kök	31 kvm nyproduktion 2001/2002
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

Förskolan Mjölaren tillhör Brf Kvarnen. Bostadsrätten för Mjölaren disponeras av Järfälla kommun, Socialförvaltningen.

Områdeskarta finner Du längst bak i detta häfte.

AKUTFEL

Vid fel där reparation inte kan uppskjutas till normal arbetstid (exempelvis hissfel) vänder du dig till JOUR-MONTÖR. Se anslag i porten.

OBS! Föreningen har inga huvudnycklar. Om du låser dig ute måste du tillkalla låssmed på egen bekostnad.

BALKONGERNA

Balkongen/uteplatsen är en del av fasaden och den ansvarar föreningens styrelse för. Du får inte vidta några åtgärder som innebär att ett föremål förankras på den del av fasaden som befinner sig utanför din egen lägenhet.

Markiser är tillåtet att sätta upp om fästnanordningen sätts upp på insidan av balkongen. Enligt styrelsebeslut är endast vit färg tillåten vid målning av innerväggarna på balkonger.

Balkonglådor ska sitta på insidan av balkongräcket/staketet till uteplatsen.

Var försiktig när du vattnar dina balkonglådor så att inte vatten eller jord rinner ner till grannen under.

Det är inte tillåtet att skaka mattor, sängkläder o dylikt över balkongräcket. Det är förbjudet att lägga ut mat till fåglar och att hänga ut talgbollar etc. Grillning på balkonger/uteplatser är endast tillåtet med el-grill. Tänk på att grill-os kan besvära dina grannar, så visa hänsyn.

BALKONGER/INGLASNING OCH BALKONGER/UTBYGGNAD I BOTTENPLAN

Önskar du glasa in din balkong eller bygga ut balkong i bottenplan måste du kontakta föreningens styrelse innan arbetet påbörjas. Bostadsrättsinnehavaren svarar själv för ansökan om bygglov. Innan inglasning påbörjas skall kopia av beviljat bygglov överlämnas till styrelsen samt avtal om inglasningen tecknas med Brf Kvarnen.

BARNVAGN- OCH ROLLATORUTRYMMEN

I eller i anslutning till alla portar finns barnvagnsutrymmen.

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

Dessa utrymmen är inte till för cyklar, mopeder, uteleksaker och dylikt.

BILTRAFIK

Biltrafik är inte tillåten inom området, utom vid handikapp transporter, i- och urlastning av skrymmande gods samt vid flyttning. Uppställningstiden inom området vid porten är **max 15 minuter**. Kvarnen har avtal med parkeringsbolag som utfärdar böter vid felaktig parkering.

BREDBAND

Vi har möjlighet att välja på Comhem:s bredband eller föreningens egna fibernät där du kan välja på ett antal olika internetoperatörer. När du ansluter dig till uttaget som sitter i varje lägenhet kommer det automatiskt upp en portal där du kan välja operatör.

Det sitter en media box i varje lägenhet.

CONTAINERHUSET/GROVSOPSCONTAINER

Grovsopor/vitvaror måste alla boende själv ansvara för att transportera till återvinningscentral. Närmaste återvinningscentral är Görvälns återvinningscentral. Öppet: Mån. - Tors. 12:00 - 20:00 , Fred. o Lör. 09:00 - 16:00. Det är absolut förbjudet att slänga grovsopor i våra vanliga miljöhus. Föreningen ställer ut container två gånger om året. Anslag sätts upp i portarna.

CYKLAR

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 tvättstugenyckel passar till långtids-cykelförråden.

DÄCKFÖRVARING

Du kan hyra en plats för att förvara dina bildäck. Denna finns på Kvarnvägen 36 i källaren. Antalet platser är begränsat. Pris: 500 kr i deposition, 300 kr/år

EI

Fastigheterna är från början försedda med 1-fas el. Kostnad för uppgradering till 3-fas bekostar den boende själv. Enskild lägenhetsinnehavare betalar sin egen elförbrukning, den rörliga delen av kostnaden för elförbrukningen i sitt eget hushåll, via månadsavgiften. Det innebär att det är upp till dig att avgöra vilken elräkning du vill ha. Genom att vara sparsam med förbrukningen medverkar du till att hålla årsavgiften på en rimlig nivå. Du kan inte välja elbolag eftersom föreningen köper in elen gemensamt.

Huvudsäkring till lägenheten finns i elskåpen i varderas hus. I höghusen finns de på respektive våningsplan och i låghusen på entréplan. För att komma in el rummen, kontaktar du någon i styrelsen. Kontaktinformation finns anslaget i portarna.

FELANMÄLAN

Felanmälan sker per telefon 010-442 50 00 eller via www.hsb.se. Telefonnummer till felanmälan finns anslaget i portarna och på vår webbplats. Till felanmälan anmäler du alla fel i tvättstugor, portlås, droppande kranar, hissar, belysning i allmänna lokaler samt utomhusbelysning etc. Angående felanmälan som avser den egna lägenheten, läs foldern "Vem skall underhålla bostadsrätten? "Vem gör vad?" som erhålls av HSB i samband med medlemskapet.

FRITIDSAKTIVITETER

Boulebana finns i området.

Pingisrum finns på Kvarnvägen 22. Din tvättstugenyckel passar dit.

Hobbyrum finns på Vibblabyvägen 11.

FÖRENINGSLOKAL

Brf Kvarnen har en föreningslokal som heter Fyran.

Lokalen är 95 kvm och finns på Kvarnvägen 4, bottenplanet i Hus C.

Lokalen består av en entré med toalett, ett stort rum och ett kök med kyl och frys, diskmaskin, spis (endast för att värma mat), mikrovågsugn, kaffebryggare och vattenkokare. I lokalen finns bord och stolar för cirka 30 personer. Lokalen är utrustad med tallrikar, glas, bestick och kaffemuggar.

När lokalen inte är upptagen av styrelsens möten eller föreningsaktiviteter kan den lånas för privat bruk av bostadsrättsföreningens medlemmar. Lokalen inrymmer även styrelserum.

Observera dock att styrelsen har tillgång till styrelserummet även när lokalen är utlånad.

Följande regler gäller:

En deponeringsavgift måste alltid betalas och återfås efter uthyrningen sedan lokalen besiktigats och godkänts.

För att undvika att de närboende störs får lokalen inte användas efter klockan 18.00 måndagar - söndagar.

Rökförbud gäller i hela lokalen. Övriga trivselregler finns anslagna i lokalen.

Telefonnummer till bokningsansvarig: 073-062 39 76

Pris: 300 kr + en deposition på 500 kr. (återfås vid återlämnandet)

GRILLNING

Det finns två iordningställda grillplatser samt förvaringslåda för grillgaller inom området.

Två parasoller finns att använda till trädgårdsmöblerna. De förvaras i pingisrummet. Det är inte tillåtet att grilla på balkongerna.

GÄSTLÄGENHETEN

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. En deponeringsavgift måste alltid betalas och återfås efter uthyrningen sedan gästlägenheten besiktigats och godkänts.

Trivselsregler finns anslaget i gästlägenheten.

Pris: 200 kr/natt + en deposition på 500 kr. (återfås vid återlämnandet)

Telefonnummer till bokningsansvarig: 070-266 36 09

GÄSTPARKERING

Gästparkering finns på parkeringsplatsen vid Kyrkan, Vibblabyvägen (3 st.) samt ovanpå parkeringsdäcket G2 (10 st.) Brf Kvarnen har 3 P-platser som hyrs 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.

HEMFÖRSÄKRING

Föreningen har ett gemensamt bostadsrättstillägg för alla boenden, tillsammans med Fastighetsförsäkringen i Trygg-Hansa.

HISSAR

Nödsignal finns i alla hissar. Vid larm måste du hålla nödsignalknappen intryckt cirka 30 sekunder! Nödsignalen tas emot av JOUR-MONTÖR.

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.

HOBBYRUM

Behöver du utrymme för att måla, snickra etc. kan du låna speciella hobbyrummet på Vibblabyvägen 11, källaren hus H. För att erhålla nyckel fordras en depositionsavgift och nyckeln kvitteras ut hos bokningsansvarig/nyckelansvarig.

HSB SERVICE

Behöver du hjälp med olika slags reparationsarbeten i din bostad kan du vända dig till HSB:s felanmälan. Kostnaden för dessa arbeten betalar du själv.

HUNDAR OCH KATTER

För allas trevnad - rasta inte din hund eller katt inom bostadsområdet.

OBS! 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/SOPHANTERING

I miljöhusen finns information om hur soporna skall sorteras och läggas i respektive kärl.

Öppettider: 05.00 - 22.00

De 3 Miljöhusen finns på:

Kvarnvägen 22, vid tennisplanen.

Kvarnvägen 36, vid vändplanen.

Vibblabyvägen mellan 13-17.

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.

PARABOLANTENN

Instruktioner för hur parabolantenn skall monteras finns att få hos styrelsen. Enligt beslut av styrelsen måste dessa monteringsanvisningar följas. Följs inte dessa kan du bli tvungen att montera ner din antenn.

Parabolantenn får inte monteras så att den går utanför balkongräcket, den får inte heller monteras på fasaden.

PARKERING

Brf Kvarnen har 247 parkeringsplatser och 2 MC platser (i markplan på Vibblabyvägen samt i och ovanpå parkeringsdäcken G1 och G2). Eluttag för motorvärmare finns på 38 platser.

Bokning av P-plats görs hos HSB-kontoret.

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

Parkeringsförbud råder inom hela området utom på angivna P-platser. Se områdesskissen.

Vi anlitar ett parkeringsbolag som ser till att våra outhyrda parkeringar inte används samt att inga bilar parkerar längre tid än 15 minuter i området.

STYRELSEN

Styrelsen för Brf Kvarnen består av medlemmar valda på årsstämman.

Vilka som ingår i styrelsen framgår av anslag i porten samt på föreningens hemsida

www.hsb.se/norrastorstockholm/kvarnen.

TV OCH RADIO

Vi är anslutna till kabel-TV via Comhem.

Abonnemangskostnaden för basutbudet är inbakad i årsavgiften. Du kan även ansluta Tv:n via fibernätet.

TVÄTTSTUGOR

Tvättstugor finns på entréplanen i höghusen A - C samt i källaren på hus H. Höghusen har vardera två skilda tvättstugor.

Grovtvättstuga för alla boende för tvätt av mattor finns i Hus H. Ingång/trappa ner på gaveln. Tvättstugenyckeln, som är spärrad, tillhör lägenheten.

Saknar du nyckel, kontakta HSB-kontoret eller NorrLås direkt.

Du bokar tvättid med hjälp av en bokningscylinder som är märkt med ditt lägenhetsnummer som du också använder för att låsa tvättstugan så ingen annan kommer in under din tvättid.

OBS!! Bokningscylindern ska sitta kvar hela tvättiden på bokningstavlan om du inte läser tvättstugan.

Tappar du nyckeln till bokningscylindern får du skaffa en ny hos NorrLås i Jakobsbergs centrum.

Tvättstugan är utrustad med en timer som stänger av strömmen klockan 21.30.

Om du inte vet hur maskinerna skall skötas, kontakta ditt kontaktombud.

I övrigt respekterar vi de regler som finns uppsatta i tvättstugorna.
Vid fel i tvättstugorna - anmäl detta till HSB:s felanmälan.

STÖRNINGAR/STÖRNINGSJOUR

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

Vardagar mellan klockan 22.00 - 07.00

Helgdagar klockan 22.00 - 10.00

Vi har ett avtal med HSB:s störningsjour dit du skall ringa vid störningar.

Telefonnummer finns på anslagstavlan i din port.

Varje uttryckning kostar för närvarande 1 200 kronor exklusive moms som debiteras störande boende.

UPPLÅTELSE/UTHYRNING AV LÄGENHET I ANDRA HAND

I stadgarna för Brf Kvarnen anges vilka regler som gäller för andrahandsupplåtelse av din lägenhet (du hyr eller lånar ut din lägenhet till en annan person).

Föreningen kräver att den personen som skall hyra eller låna din lägenhet skall omfattas av en hemförsäkring, vilket du måste kontrollera.

Du kan förlora din rätt att bo om du hyr ut din bostad olovligt.

Observera att Styrelsens godkännande krävs.

Använd gärna blankett som finns på föreningens webbplats:

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

Vatten

Tänk på att ha droppskydd under diskmaskin och kyl/frys för att förhindra läckage.

Köper du ny blandare, skall den vara anpassade till flerbostadshus. I annat fall får dina grannar problem. Avgiften för varmvatten ingår i månadsavgiften.

Värme

Om du bygger om ditt badrum kan du ersätta elementet i badrummet med en vattenburen handdukstork. Vattenburen värme skall finnas i alla lägenheter och kan bestå av ett vattenburet element alternativt vattenburen handdukstork. Detta gäller ej marklägenheterna i höghusen då de inte har vattenburen värme. Ska du installera golvvärme, är det bara tillåtet att installera elektrisk golvvärme som ett komplement till det befintliga vattenburna värmesystemet. Våra hus är anslutna till fjärrvärmenätet. Avgiften för värme ingår i månadsavgiften.

För mer information om vad som gäller vid ombyggnationer av t.ex. kök, el, badrum mm., vänligen besök vår webbplats där du kan ta del av våra instruktioner:

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