

Nyinflyttad i Brf Tre Källor?

Här följer information till dig som är nyinflyttad i Brf Tre Källor.

När du flyttar in i Brf Tre Källor så skall du från den tidigare ägaren erhålla följande föreningsunika APTUS-brickor och iLoc-nyckel:

4 st Orange-färgade APTUS-brickor med nummer 1 – 4. Dessa går till din port.

1 st Blå APTUS-bricka. Denna gäller för bokning av tvättstugan samt att den även fungerar till din port.

1 st iLoc-nyckel. Denna går till barvagnsrum / cykelrum samt din port.

När du flyttar in så kommer du att få ett brev hem från HSB's Kundtjänst där det står att du måste besöka dem på Kornvägen 18. Alla brickor och nycklar spärras med automatik senast 14 dagar efter du har flyttat in. Ta med allt och visa upp, så ser Kundtjänst till att ni har rätt antal brickor och att porttelefonen blir uppdaterad med rätt namn och telefonnummer.

Samtidigt kan ni, om ni så önskar, ställa er i kö till en parkeringsplats. Det finns inga garanterade parkeringsplatser, och heller inga tillfälliga parkeringstillstånd.

Förråd

När det gäller förråd så är det klädkammaren i respektive lägenhet som räknas som lägenhetens förråd, med några få undantag.

Har ni köpt en 1:a på Skarpbrunnsvägen 9 – 19 så finns det ett källarförråd, märkt med samma 3-siffriga lägenhetsnummer som på er lägenhet.

Källarförrådet finns antingen i er port eller porten jämte.

Barnvagnsrum

I varje port finns ett barnvagnsrum.

Inga barnvagnar får av brandsäkerhetsskäl stå i porten.

Cykelrum

På Skarpbrunnsvägen finns flera cykelrum. Vissa har ingång både från insidan och utsidan, andra endast från utsidan eller insidan.

På Tre Källorsväg finns endast två cykelrum, och det är på Tre Källorsväg 19 och 21.

För boende på Tre Källorsväg 3 - 11 gäller cykelrummet som finns utanför port 21, med ingång från parkeringssidan.

För boende på Tre Källorsväg 13 - 21 gäller cykelrummet som finns på nedre botten i port 19.

Precis som för barnvagnar så är det av brandsäkerhetsskäl förbjudet att förvara cyklar i trapphusen.

Version 2019:1

Tvättstugor

Tvättstugor finns på fem ställen i föreningen.

3 stycken på Skarpbrunnsvägen:

Skarpbrunnsvägen 9 (för boende i port 9 – 11)

Skarpbrunnsvägen 13 (för boende i port 13 – 15)

Skarpbrunnsvägen 19 (för boende i port 17 – 19)

2 stycken på Tre Källorsväg:

Tre Källorsväg 9 (för boende i port 3 – 11)

Tre Källorsväg 19 (för boende i port 13 – 21)

Bokning sker antingen via föreningens hemsida, www.trekallor.se (lösenord får du från HSB's Kundtjänst) eller direkt på bokningstavlan vid er tvättstuga.

Pool, bastu och gym

Pool, bastu och gym finns på Skarpbrunnsvägen 11. Behörighet till dessa tecknas på HSB's Kundtjänst. Bokning sker sedan via föreningens hemsida. Ingen annan lösning är i dagsläget möjlig.

Sophantering

Vi sopsorterar på en grundläggande nivå, se karta över området. De bruna papperspåsarna för matavfall finns att hämta på lite olika ställen. Första torsdagen i månaden så går det att hämta dessa hos styrelsen på Skarpbrunnsvägen 9 mellan klockan 18:00 – 20:00.

Internet och TV

Varje lägenhet har tillgång till ComHem och Telenor (tidigare Bredbandsbolaget). I månadsavgiften ingår det analoga grundutbudet från ComHem samt internet med IP-telefoni från Telenor. När ni flyttat in så måste ni kontakta Telenor för att få ut ett modem som kopplas i nätverksuttaket ovanför ytterdörren. Även om den tidigare ägaren lämnar kvar modemmet så måste ni ändå kontakta Telenor och meddela dem att ni flyttat in för att det skall fungera.

El-avtal

Varje lägenhet tecknar själv sitt el-avtal. Vattenfall är de som äger nätet och el-mätarna så det är de första ni måste kontakta, annars stängs strömmen av kort efter att ni flyttat in. Det är sedan fritt fram att välja leverantör av själva elen.

Fel och brister i er lägenhet.

Innan ni köper er bostadsrätt så rekommenderar vi att ni gör en noggrann undersökning av dess skick. Det är ni som köpare som står för eventuella fel och brister som är bostadsrättsinnehavarens ansvar. Dåligt utförda renoveringar kan bli dyrt.

Version 2019:1

Vattenlarm / läckagelarm

Sedan slutet av 2018 så monterar styrelsen ett vattenlarm under diskbänken i samband med lägenhetstillsynen. Batteriet i dessa räcker cirka 3 år, och byts i samband med lägenhetstillsynen. Själva larmet fungerar lite som en brandvarnare, fast detta reagerar på vatten. Larmet är föreningens egendom och skall vara placerat bakom / under diskbänken.

Brandvarnare

Föreningen rekommenderar att varje lägenhet har minst en brandvarnare. Detta ansvarar varje boende för, men föreningen delar på begäran ut dessa till de som vill ha, dock max en förpackning per år.

HSB KUNDTJÄNST
Kornvägen 18
145 68 Norsborg

Öppet: Måndag – fredag kl 09:00 – 12:00
Torsdagar även kl 16:00 – 18:00

För kundtjänst gällande nycklar, parkering, tillstånd, ansökningar, porttelefoni med mera. Ha alltid giltig ID-handling med er vid besök.

Viktiga telefonnummer:

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| SOS ALARM | 112 |
| Polis (ej akut / tips) | 11414 |
| HSB´s Kundtjänst | 08/6086800 |
| Fastighetsjour | 08/6576470 |
| Inbrottsjour | 08/40025006 |
| Telenor | 020-222 222 |
| ComHem | 0771-550000 |

***Styrelsen för Brf Tre Källor hälsar er varmt välkomna till föreningen.
På nästföljande sidor följer våra trivselregler.***

Version 2019:1

Allmän information och trivselregler för HSB´s Brf Tre Källor

| | | |
|------------------|--|-----------|
| Teknisk data: | Byggnadsår: | 1991-1992 |
| | Bostadsrätter: | 290 st |
| | Lokaler (bostadsrätt): | 1 st |
| | Lokaler (hyresrätter): | 24 st |
| Boendeparkering: | Parkeringsplatser ute: | 152 st |
| | Parkeringsplatser ute med el: | 8 st |
| | Parkeringsplatser i garage: | 44 st |
| | Parkeringsplatser i carport: | 37 st |
| Gästparkering: | | 30 st |
| Tvättstugor: | Totalt finns det 5 stycken tvättstugor i området | |
| Övriga lokaler: | Gym, Pool med bastu, Gästlägenhet, Festlokal | |

Brf Tre Källor byggdes åren 1991 – 1992 i slutet av finanskrisen. Föreningen har under många år fram till 2012 haft en tuff ekonomisk situation med höga lånekostnader. Tack vare en stabil ekonomi och bättre lånesituation har det under 2015 och åren framåt gjorts stora investeringar i föreningens underhåll.

Bostadsrättsförening

Vi är alla delägare i vår förening. Detta innebär att vi tillsammans äger alla lägenheter och lokaler inom föreningen. Det finns inget vinstintresse som driver upp våra avgifter / hyror, och vi försöker hålla nere onödiga kostnader.

Avgiften / hyran som varje medlem betalar månadsvis går till föreningens omkostnader.

Principen är att det skall vara billigare att bo i en bostadsrätt än i en hyresrätt där ägarna oftast är ett vinstdrivande företag.

Det förutsätter dock att samtliga medlemmar hjälper till att hålla nere alla onödiga kostnader. Nedskräpning och skadegörelse är en stor och tung post som varje år kostar flera hundratusentals kronor, vilket innebär att varje medlem betalar upp till 5000kr per år helt i onödan.

För att få vara ägare till en bostadsrätt så krävs ett medlemskap i föreningen. Det är styrelsen som beviljar medlemskap. Medlemskapet kan sägas upp vid misskötsel så som störande beteende eller att man inte betalar avgiften i tid.

När du köper en bostadsrätt så följer också ett stort ansvar att sköta underhållet av just din egen bostad. Principen är att varje medlem ansvarar helt och hållet för sin egen bostadsrätts underhåll, dock så finns det ett antal regler som måste följas, annars kan medlemskapet sägas upp och du kan bli ersättningskyldig till föreningen.

Version 2019:1

Styrelsen

Medlemmarna, de boende i Brf Tre Källor, utser årligen förtroendevalda till Brf Tre Källors styrelse. Styrelsen skall tillvarata föreningens ekonomiska intressen och säkerställa att föreningens underhåll blir utfört. Styrelsen är också juridiskt ansvarig för föreningen. Det är därför viktigt att alla medlemmar medverkar på årsstämman och gör sin röst hörd, då årsstämman är föreningens högsta beslutande organ.

Kontaktuppgifter till styrelsen finns i varje port och på föreningens hemsida, www.trekallor.se

Förvaltare

Till sin hjälp så har styrelsen en förvaltare. Denna tjänst köper Brf Tre Källor av HSB Södertörn. Förvaltaren hjälper styrelsen med exempelvis skadehantering och ansökningar om att få hyra ut bostadsrätt i andra hand.

Förvaltaren får också all post som skall till föreningen.

Föreningens postadress är:

**Brf Tre Källor
Box 1084
141 22 Huddinge**

Försäljning

Styrelsen prövar alla medlemskap. Detta innebär att styrelsen kontrollerar att en köpare av en bostadsrätt uppfyller de krav som krävs, bland annat att köparen kan fullgöra sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen.

Här följer ett antal regler som alla medlemmar i Brf Tre Källor måste följa.

Uthyrning av bostadsrätt i andra hand.

När du hyr ut din lägenhet till någon annan så räknas det som en andrahandsuthyrning. Detta kräver styrelsen tillåtelse. Du måste med andra ord ansöka om tillstånd för att få hyra ut din lägenhet i andra hand.

Gör du inte det så riskerar du att få ditt medlemskap uppsagt och du tvingas flytta.

Ansökan kan laddas ned från hemsidan, eller hämtas på HSB Kundtjänst. Ansökan skickar du sedan in per post, eller lämnar den på HSB Kundtjänst. Tänk på att handläggningstiden är upp till 4 veckor

Du måste även ansöka tillstånd om exempelvis en närstående kommer att bo helt själv i din lägenhet.

Version 2019:1

Balkonger / uteplatser

Du ansvarar för att hålla en god ordning på din balkong / uteplats. Det innebär att det är förbjudet att förvara sopor och övrigt skräp där. Det är heller inte tillåtet att hänga blomlådor på balkongens utsida, eller att skaka mattor från balkongen.

Uteplatserna är föreningens mark, men du som boende ansvarar för att hålla en välvårdad uteplats. Detta innebär exempelvis att du ansvarar för gräsklippningen.

Du är även skyldig att låta föreningen göra det underhåll som krävs på staket med mera.

Av brandsäkerhetskäl är det totalt förbjudet att grilla med kol eller briketter på din balkong eller uteplats. Vill du göra detta så är du hänvisad till grillplatsen på stora innergården.

Tänk på att grillning med el och rökning på balkong / uteplats kan räknas som ett störande beteende om dina grannar besväras av matos eller rök.

Inglasning av balkong / uteplats.

Önskar du glasa in din balkong måste du först ansöka bygglov från Botkyrka Kommun. När du fått det beviljat måste du även ansöka om tillstånd från styrelsen för att få glasa in din balkong. Gör du inte detta så kan du drabbas av dyra böter, samt att du kan tvingas att riva hela inglasningen.

Om föreningen behöver utföra underhåll på balkongen eller fasaden ansvarar du för att montera ned inglasning på din bekostnad om detta krävs för underhållet skall kunna utföras.

Av juridiska skäl är det inte möjligt att få tillstånd till att glasa in uteplatser.

Paraboler

Innan du monterar en parabol så måste du ansöka om tillstånd från styrelsen. Parabolen får aldrig monteras utanför eller på balkongräcket. Den får heller aldrig borraras fast i fasaden. Det finns speciella fästen som du spänner fast mellan golv och tak på din balkong. Inga andra lösningar är tillåtna.

Om parabolen måste plockas ned för att föreningen skall kunna utföra underhåll av balkong eller fasad ansvarar du för att göra detta på din egen bekostnad.

Markiser

Om du vill montera en markis måste du ansöka om tillstånd från styrelsen. Styrelsen är ytterst restriktiv med att bevilja tillstånd för detta, då montering av markis oftast kräver ingrepp i fasaden.

Version 2019:1

Renovering

Innan du börjar renovera skall du alltid kontakta styrelsen först. Det finns ett antal regler som du måste följa samt ett antal förbud.

Du får aldrig röra stammar för vatten, värme, avlopp och ventilation utan styrelsen skriftliga godkännande.

Det är också helt förbjudet att koppla motordrivna fläktar till köksventilationen samt att göra ingrepp i bärande väggar.

Gör du fel så kommer du tvingas att åtgärda felen på din egen bekostnad.

Du får heller aldrig röra uttag för TV / Kabel-Tv samt Internet

Tillsyn

Varje år genomförs en tillsyn på en tredjedel av alla lägenheter och lokaler i området. Du är enligt stadgar och lag tvungen att släppa in den som utför tillsynen. Vägrar du så kommer ditt medlemskap i föreningen att sägas upp. I samband med tillsynen upprättas ett protokoll med punkter som skall åtgärdas. De punkter som benämns "Bostadrättshavarens ansvar" är du skyldig att åtgärda på egen bekostnad.

De punkter som hamnar på "Föreningens ansvar" är du skyldig att låta föreningen utföra. Vägrar du låta föreningen göra detta kommer ditt medlemskap i föreningen att sägas upp.

Skyldighet att anmäla fel

Du är skyldig att snarast möjligt anmäla fel i din bostadsrätt som kan påverka föreningen och fastigheten negativt. Exempel på detta är misstänkt vattenläcka, skada på ventilation eller om du drabbats av skadedjur.

Försäkring

Du är skyldig att ha en giltig försäkring som täcker dina kostnader vid skada. Föreningen har i dagsläget ett kollektiv bostadsrättstillägg, men du måste själv teckna en hemförsäkring.

När du bor i en bostadsrätt så kan du drabbas av en skada som du själv inte rår över, det är tyvärr ändock du som får stå för kostnaden via din egen försäkring. Föreningen har endast ett begränsat ansvar vid exempelvis vattenskador.

Hantverkare

Det är du som bostadsrättsinnehavare som ansvarar för eventuella misstag och störningar som hantverkare utför. Tänk därför till en gång extra innan du anlitar någon för renovering av din bostad. I värsta fall så kan du få ditt medlemskap uppsagt på grund av fel eller misstag som en billig hantverkare utför.

Föreningen kräver att alla hantverkare som du anlitar följer branschstandard och att du efter utförd renovering kan uppvisa kopia på exempelvis våtrumsintyg.

Version 2019:1

Oväsen / störningar

Det är inte tillåtet att störa dina grannar. Mellan 22:00 och 07:00 skall det vara tyst. Renoveringar och övriga störande arbeten skall i möjligaste mån utföras dagtid.

Dock så är du som boende i en flerfamiljsbostad tvungen att acceptera ett visst mått av störning. Ljud sprids lätt via vattenrör och ventilation till grannar långt bort. Du kommer alltid att någon gång höra din granne och det får du acceptera.

Grundregeln är att behandla dina grannar så som du själv vill bli behandlad.

Trapphus och entreportar

I samtliga trapphus, våningsplan, entréer och övriga gemensamma utrymmen råder rökningförbud.

Samtliga trapphus och våningsplan skall vara helt tomma från skräp, kläder, barnvagnar med mera. Trapphusen är nödutgångar vid olyckor samt att räddningspersonalen använder dessa för att ta sig fram. Fastighetsskötaren ronderar regelbundet samtliga trapphus och plockar bort allt som inte får förvaras där.

Barnvagnar skall förvaras i egna lägenheten eller i de barnvagnsrum som finns. Cyklar skall förvaras i egna lägenheten, på gården i cykelställen eller i de cykelrum som finns i området. Motordrivna fordon så som mopeder och motorcyklar får inte förvaras eller parkeras i eller i närheten av trapphus och entréer. Detta av brandsäkerhetskäl.

Rökning

Det är förbjudet att röka i trapphus och övriga gemensamma utrymmen så som tvättstugor och cykelförråd. Om du inte vill röka i din egen lägenhet så finns det ett antal askkoppar utsatta i området.

Att kasta fimpar från balkongen är en störning och en brandrisk som är helt förbjudet att göra. Röker du på din balkong så ansvarar du själv för att ha ett lämpligt kärl att fimpa i. Förslagsvis en glasburk med lock.

Sopor

I Brf Tre Källor så sopsorterar vi på en grundläggande nivå. På fyra platser kan du slänga matavfall och restavfall (hushållssopor) och på tre platser finns återvinning för glas. Wellpapp och övriga förpackningar slänger du vid FTI-stationen (Förpacknings- och tidningsinsamlingsstationen).

Övriga grovsopor SKALL du själv transportera till Fittja Återvinningscentral. Just detta struntar en del personer i. Vi fotograferar allt och polisanmäler där vi kan spåra avfallet, eller får tips om vem som är skyldig. Denna typ av nedskräpning kostar föreningen över 100.000kr per år.

Nedskräpningen i området drar också till sig väldigt stora råttor och andra skadedjur.

Version 2019:1

Tvättstuga

Inom området så finns det 5 stycken tvättstugor som är utrustade med 1st grovtvättmaskin och 2st fintvättmaskiner. För torkning finns 1st torkskåp och 2st torktumlare. Du bokar hela tvättstugan för dig själv i pass om 3 timmar. Du har möjlighet att boka 5 pass per kalendermånad.

Efter varje pass är du skyldig att städa efter dig. Ingen annan gör det åt dig.

Alla maskiner skall torkas av, samtliga luddlådor och luddfilter skall rengöras, golvet skall sopas och våt torkas. Vasken skall torkas ur.

Det är inte tillåtet att tvätta kläder eller annat som kan förstöra maskinerna. Kom ihåg tvättpåse när du tvättar BH med byglar.

Följer du inte reglerna blir du avstängd.

Hundar och andra husdjur

Inom Brf Tre Källor råder det koppeltvång. Detta följer den lokala ordningsstadgan som gäller för Botkyrka Kommun. Det innebär att din hund skall vara kopplad hela tiden.

Du som ägare till ett husdjur är personligen ansvarig för eventuella störningar eller skador som orsakas av ditt husdjur.

Parkering i området

Brf Tre Källor består av 290 lägenheter. Antalet parkeringsplatser uppgår i dag till 271 stycken inklusive besöksparkeringarna. Ingen lägenhet är garanterad en parkeringsplats. HSB Kundtjänst sköter kösystemet till parkeringsplatserna.

För parkeringsplatserna gäller vissa regler. Förutom att din parkeringsplats skall hållas ren och städad så gäller att det fordon som parkeras skall rymmas inom parkeringsrutan utan att försvåra för den som parkerar jämte att komma i och ur sitt fordon.

Parkerar du ett för stort fordon riskerar du att få din parkeringsplats uppsagd.

Observera att avtalen för parkeringsplatsen endast gäller 3 till 4 månader åt gången, med automatisk förlängning om ingen part säger upp avtalet.

Föreningen kan alltid säga upp en hyresgäst som inte sköter sin parkeringsplats.

Bostadsanpassning

Behöver du göra en så kallad bostadsanpassning av din lägenhet, eller annat utrymme, så skall du kontakta Botkyrka Kommun och ansöka om detta. Du behöver också ett ägarmedgivande från föreningen. Ibland hjälper Botkyrka Kommun till med detta, men det kan även vara så att du själv måste ansöka om detta från föreningen.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen för Brf Tre Källor