



BRF Loke

INFORMATION TILL NYINFLYTTADE
WWW.BRFLOKE.SE



Innehåll

Områdeskarta	3
Presentation av BRF Loke.....	4
Storlek och byggnader.....	4
Närområdet.....	4
Vi tillsammans är BRF Loke	5
Du har inflytande över ditt boende	5
Styrelsen.....	6
Valberedningen	6
Information.....	7
Medlemsmöten	7
Medlemstidning	7
Hemsida.....	7
Service och förvaltning	7
Förvaltningskontor	7
Kundtjänst och felanmälan.....	8
Parkeringsplatser och garage.....	8
Passagesystemet.....	9
Porttelefonen.....	9
Parabolantennor	9
Lägenhetsnummer	10
Entreprenörer anlitade av BRF Loke	10
Internettjänster, kabel-TV och telefoni	10
Sophantering och källsortering.....	10
Skadedjur	10
Barnvagns- och cykelrum	10
Tvättstugor.....	11
Trapphus.....	11
Förråd.....	11
Trivsel och samvaro	12
Grannsamverkan	12
Föreningsgården Midgård	12
Loke Seniorerna	12
Underhåll och stadgar	12
Stadgar	12
Styrelsens ansvar.....	12
Eget underhåll.....	13
Varmt välkommen till BRF Loke!.....	13

Sleipnervägen



Vallavägen

Presentation av BRF Loke

Storlek och byggnader

Loke är en stor bostadsrättsförening med stora och öppna ytor om ca 130 000 kvm. Du får en lång skön promenad om du går runt hela området. Bostadshusen byggdes mellan 1965 och 1968. Det är 28 fristående eller sammanhängande byggnader i fyra våningar. BRF Loke har 634 lägenheter varav 85 är ettor, 73 tvåor, 395 3-4:or (treor som kan göras om till fyror och tvärtom), 63 femmor samt 18 lägenheter med sex rum. Det finns även ett antal uthyrningsbara lokaler varav en affär/butik – idag ICA Nära.

Inom området finns fristående kallgaragelängor med ca 200 platser. Garagen är byggda på eller vid parkeringsytor med ca 500 uppställningsplatser. Garage och parkeringsplatser ligger i områdets ytterkant med direktutfarter mot Sleipnervägen och Vallavägen.

Inom våra stora grönområden finns lekplatser med EU-anpassade lekredskap. Här finns också två fotbollsplaner samt två mindre bollplaner. I föreningens område finns även fem grillplatser. De är belägna på innergårdarna vid Sleipnervägen 5-15, 33-49, 61-75, 83-95, i rondellen vid Sleipnervägen 83-95 samt vid Vallavägen 19-23 i skogsdungen nedanför fotbollsplanen. Observera att det ej är tillåtet att grilla på balkonger/uteplatser.



Modern lekplats på baksidan av Vallavägen 3-19.

Närområdet

Loke har ett centralt och lugnt läge i tätort med komplett och närliggande utbud av arbetsplatser, kommersiell service, skolor, förskolor, samhällsservice och vägar. Det är nära till lokaltrafik med bussar och pendeltåg. Det tar ca 10 minuter att promenera till fräscha Haninge centrum med ett stort utbud av butiker. Nära Haninge centrum finns även Handens Närsjukhus. I direkt anslutning till Loke finns ICA Nära som också är ombud för Posten. Dessutom finns Valla Livs, kiosk, pizzeria och vårdshus samt ett gatukök.

Det finns fantastiska strövområden på nära håll som exempelvis Rudans friluftsområde och Slät mossens naturpark. Dessa är perfekta områden för dig som har hund. Inom Haninge Kommun råder koppeltvång men om du vill låta din hund springa fritt finns två inhägnade hundgårdar. Dessa ligger bakom Vikingaskolan i början av Sleipnervägen.

Nära Handens pendeltågsstation ligger Rudans friluftsområde med många möjligheter till aktiviteter. Här finns motionsspår och vandringsleder, en stor frisbeegolfbana och flera badplatser.

I sjön Nedre Rudan kan du fiska ädelfisk. Fiskekort finns att köpa bl a i receptionen i Haninge kommunhus. Inom Rudans friluftsområde ligger även Teaterladan med kulturföreningen Ormen som har föreställningar sommartid. Vintertid finns fina spår för längdskidåkning och på sjön Övre Rudan plogas en skridskobana.

I direkt anslutning till Loke ligger även Torvalla idrottsplats med bland annat simskridsko- och idrottshallar. Mer information om Haninge Kommun och allt denna har att erbjuda kan du hitta på kommunens webbplats www.haninge.se. Du kan även besöka Haninge kommunhus på Rudsjöterrassen 2 för att få information om kommunal service och vad som är på gång i kommunen.



Närbelägna naturparken Slät mossen

Vi tillsammans är BRF Loke

Du har inflytande över ditt boende

Fördelarna med att bo i bostadsrätt är många. Tillsammans bestämmer vi hur ekonomi och underhåll ska skötas och hur de gemensamma utrymmena ska användas. Alla medlemmar har insyn i ekonomi och förvaltning genom föreningens årsredovisning. I en förening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna sig trygga.

Föreningsstämman är det tillfälle då du som medlem kan granska verksamheten för det gångna året. Ju större engagemang vi i Loke visar föreningens angelägenheter, desto bättre blir gemenskapen och trivseln.

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Mellan föreningsstämmorna beslutar styrelsen i frågor som rör förvaltningen. Då Loke är en mycket stor bostadsrättsförening anlitar styrelsen diverse entreprenörer som sköter den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Det är dock styrelsen som ansvarar för att besluten om åtgärderna fattas.



Ordförande hälsar välkomna till föreningsstämma i Midgård 2011.

Styrelsen

Bostadsrättsföreningens största syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Byggnader och mark är bostadsrättsföreningens viktigaste tillgångar. Dessa måste underhållas och utvecklas både för ekonomins och för trivsels skull. Den valda styrelsen ansvarar för planering, styrning, underhåll och utveckling av föreningens egendom. Styrelsen ska genom gott underhåll och god finansiering se till att fastigheterna behåller och helst ökar sitt värde.

Styrelsen har ansvar för föreningens ekonomi och att föreningens tillgångar sköts om på bästa sätt. Det är dock inte styrelsen som sköter den dagliga driften av vår förening. Detta gör olika entreprenörer som är anlitade av styrelsen och mer om dessa samt hur du kommer i kontakt med dem kan du läsa på sidan 8.

BRF Lokes styrelse föreslås av valberedningen och väljs på den årliga föreningsstämman i maj. I styrelsen ingår också en representant från HSB samt en personlig ersättare för denne. Förteckning över vilka som arbetar i styrelsen finns anslaget i portarna.

Valberedningen

Valberedningen består av tre till fyra personer och deras arbete är mycket viktigt för föreningen. De ska föreslå föreningsstämman en styrelse som består av engagerade och intresserade medlemmar som kan arbeta tillsammans för att på bästa sätt driva föreningen framåt.

Valberedningen utser styrelseledamöter för olika långa mandatperioder. Detta för att säkerställa kontinuiteten och förhindra onödiga avbrott i styrelsearbetet.

Beslut om styrelsens antal och sammansättning fattas av de närvarande på stämman. Styrelsen beslutar sedan själva hur man ska konstituera sig, det vill säga vem som ska vara ordförande, vice ordförande, sekreterare osv.

Valberedningen söker ständigt medlemmar som är intresserade av styrelsearbete eller som kan hjälpa styrelsen med fackkunskaper. En förteckning över vilka som arbetar i valberedningen finns anslaget i portarna. Du kan nå dem via föreningens förvaltningskontor.

Vi välkomnar också medlemmar som vill engagera sig i tillfälliga eller återkommande aktiviteter såsom kultursamarbete med andra föreningar, gårdsfester mm. För att anmäla ditt intresse, kontakta föreningens förvaltningskontor.

Information

BRF Lokes informationskanaler är medlemsmöten, medlemstidningen Loke NYTT, Lokes webbplats samt anslag i portarna. Lokes informationsgrupp kan du nå via **information@brflope.se** eller via förvaltningskontoret.

Medlemsmöten

Styrelsen ska enligt stadgarna kalla alla medlemmar till den årliga stämman vilken är föreningens högst beslutande organ. Till stämman kan medlemmarna ge förslag till frågor genom att skriva motioner. Motionerna ska vara inskickade till styrelsen senast den 31 december varje år för att behandlas på vårens stämma. Styrelsen eller medlemmarna kan vid behov kalla till extrastämma.

Öppet hus och andra typer av trivselkvällar är ett annat sätt att skapa möten och tillfälle till informationsutbyte. Formella möten lockar tyvärr dock bara ca 10% av medlemmarna och därför är det viktigt att vi har fler kanaler för att få ut information till alla som bor i Loke.

Medlemstidning

Loke NYTT ges ut av BRF Lokes styrelse och har en upplaga om ca 650 ex. Målsättningen är att Loke NYTT ska komma ut i samband med varje styrelsemöte, dvs. ca en gång per månad. För att Loke NYTT ska bli ett bra och informativt medlemsblad ser vi gärna att du som medlem bidrar med exempelvis frågor, synpunkter eller dylikt. Skicka in bidraget per e-post till **information@brflope.se** eller lämna din text till förvaltningskontoret på Sleipnervägen 109.

Hemsida

BRF Loke har en egen hemsida som du hittar på **www.brflope.se**. Föreningens hemsida är under ständig förbättring och vår vision är att den ska vara föreningens främsta informationskanal. Här ska all nödvändig information om föreningen och dess projekt, samt kontaktuppgifter till förvaltning och styrelse finnas.

Service och förvaltning

För service och förvaltning inom BRF Loke anlitar styrelsen olika entreprenörer.

Förvaltningskontor

Föreningens förvaltningskontor ligger på Sleipnervägen 109 (136 42 Handen) i samma byggnad som ICA Nära. Här kan du lämna in nycklar när föreningen ska utföra arbeten i din lägenhet samt få hjälp med taggar till passagesystemet. Genom förvaltningskontoret kan du också komma i kontakt med styrelsen samt få information om vad som pågår i föreningen.

Öppettider:

Måndagar 13.00 – 19.00

(Med reservation för eventuella ändringar i samband med exempelvis semestertider, storhelger och röda dagar etc.)



Föreningens förvaltningskontor på baksidan av ICA, Sleipnervägen 109.

Kundtjänst och Felanmälan

Vår förvaltning är uppdelad i två delar. Om du har frågor rörande ekonomi, t.ex. betalning av avier kontaktar du den ekonomiska förvaltningen. Den ekonomiska förvaltningen kontaktar du även vid frågor som rör parkeringsplatser och garage eller om du vill hyra ett extra förråd etc. Om du har övriga frågor som rör ditt boende, samt om du vill göra felanmälningar, kontaktar du kundtjänst/felanmälan.

Från och med den 31 januari 2012 gäller nytt telefonnummer (08-55 11 43 20) och nytt faxnummer (08-55 11 43 21) till vår förvaltning. Det nya telefonnumret gäller vid all kontakt med förvaltningen. Du ringer med andra ord 08-55 11 43 20 oavsett om du behöver komma i kontakt med den ekonomiska förvaltningen, kundtjänst/felanmälan eller – efter kontorstid – jouren. Det går även bra att skicka e-post till **felanmalan@brflope.se** eller **ekonomi@brflope.se**. Observera att all tid utanför kontorstid går till telefonnummer till jouren dit du ringer och anmäler **akuta fel som inte kan vänta till nästa vardag**. Fel som jouren rycker ut på och som visar sig inte vara akuta faktureras den enskilde medlemmen (minimidebiteringen är drygt 2.000kr). Anmäl alltid fel, störningar, skadegörelse och klotter till Kundtjänst.

Vi önskar att alla medlemmar trivs i föreningen och visar varandra hänsyn som goda grannar. Om det trots allt skulle uppstå allvarliga och/eller upprepade störningar i huset, kontakta **polisen** samt anmäl även händelsen till Kundtjänst/felanmälan. Om du ser något misstänkt kan du ringa 114 14. Du kommer då till växeln hos polisen som kopplar samtalet vidare till rätt enhet. Vid allvarligare brott eller akuta ärenden bör du självklart ringa 112. När du vill komma i kontakt med polisen i Handen, ring 08-401 74 63.

Parkeringsplatser och garage

Inom föreningens område finns fristående kallgaragelängor med ca 200 platser. Garagen är byggda på eller vid parkeringsytor med ca 500 uppställningsplatser. Garage och parkeringsplatser har separata köer och ligger i områdets ytterkant med direktutfarter mot Sleipnervägen och Vallavägen. Kontakta föreningens ekonomiska förvaltning om du vill hyra en parkeringsplats eller ett garage.

Passagesystemet

Loke har ett väl utbyggt och fungerande elektroniskt passagesystem och alla medlemmar är därför försedda med ett antal passerbrickor, sk. *taggar*. Administration av passagesystemet sköts via förvaltningskontoret och nyinflyttade ska erhålla en egen uppsättning taggar och alltså inte överta den förra ägarens. Önskar du extra taggar finns dessa att köpa på förvaltningskontoret.

Upptäcker du något fel i passagesystemet eller har problem med dina taggar är du välkommen att felanmäla detta alternativt kontakta förvaltningen.



Elektroniskt passagesystem med porttelefon vid varje trapphus. Taggarna finns i olika färger.

Porttelefonen

Porttelefonen är kopplad till föreningens passagesystem. Alla medlemmar väljer själva vilket telefonnummer de vill att porttelefonen ska vara kopplad till, fast eller mobil. Om du vill byta telefonnumret som är kopplat till systemet är du välkommen att kontakta förvaltningen via kundtjänst/felanmälan eller förvaltningskontoret.

Så fungerar porttelefonen:

För att ringa på porttelefonen dagtid slår du #9 och sedan det 3-siffriga lägenhetsnumret. Anropsnumren står även på tavlan vid porttelefonen.

För att ringa på porttelefonen efter 21:00 slår du # och sedan det telefonnummer som du lämnat in till förvaltningen, inklusive riktnummer.

För att öppna dörren svarar du i telefonen när det ringer. Kontrollera att det är besökare till dig. Tryck på # under pågående samtal så öppnas dörren och samtalet avslutas automatiskt.

Parabolantenner

Parabolantenner är endast tillåtna om de är placerade innanför den egna balkongen och monterade på angivet sätt (att borra hål i balkong/fasadvägg för montage är ej tillåtet etc). Kontakta föreningens förvaltning om du har ytterligare frågor om parabolantenner.

Lägenhetsnummer

Föreningens lägenheter är sedan många år tillbaka numrerade från 001-634 och dessa nummer sitter i överkant på lägenheternas ytterdörrar. I september 2009 sattes ytterligare ett nummer upp på dörren. Detta nya 4-siffriga nummer är ett "folkbokföringsnummer" i det lägenhetsregister som Lantmäteriet har upprättat. Lägenhetsregistret är upprättat för hela landet och skatteverket har ändrat i folkbokföringen så att du är folkbokförd på din lägenhet istället för som tidigare på den fastighet som du bor i. Mer information finns på www.lagenhetsregistret.se. Folkbokföringsnumret är framtaget baserat på var i trapphuset du bor (vilken våning och dörr) och därför återkommer i princip samma nummer i alla portar i Loke. Vid kontakter med bostadsrättsföreningen skall därför det gamla 3-siffriga lägenhetsnumret (001-634) användas.

Entreprenörer anlitade av BRF Loke

För att få information om vilka entreprenörer som arbetar i vår förening kan du vända dig till förvaltningskontoret. I alla portar finns det dessutom listor över av föreningen anlitade entreprenörer.

Internettjänster, kabel-TV och telefoni

Samtliga lägenheter är utrustade med uttag för Ownits och ComHems tjänster. Internetuppkoppling med Ownit samt ComHems basutbud ingår i din månadsavgift till föreningen men en eventuell anslutningskostnad bekostar man själv. För anslutning kontakta respektive bolags kundtjänst.

Ownit, www.ownit.se – 08 - 525 073 00

ComHem, www.comhem.se – 0771- 55 00 00

Sophantering och källsortering

På gårdarna finns sopsortering för hushållssopor/brännbart avfall samt för metall och annat ej brännbart avfall. För sortering av återvinningspapper, glas och kartong finns containrar vid parkeringen vid infarten till Vallavägen 87-117 samt vid ICA-butiken på Sleipnervägen 109.

Vid några tillfällen under året finns containers för grovsopor uppställda inom området. Dessa finns då vid vändplanen, Vallavägen 3 samt på Sleipnervägen mitt emot Vikingaskolan. Information om tider för dessa anslås i portarna samt annonseras i Loke NYTT.

Observera att vi inte får lämna elavfall, glas, däck, färgrester, sprayflaskor, kemikalier, kvicksilvertermometrar eller rengöringsmedel i containrarna.

Smått elavfall såsom glödlampor, lysrör och småel (max storlek mikrovågsugn) kan lämnas till förvaltningskontoret. Större elavfall lämnas på inköpsstället där du köper ny maskin eller på återvinningscentralen i Jordbro. För att få tillgång till återvinningscentralen i Jordbro behöver du ett passerkort. Detta är gratis och finns att beställa på www.srv-atervinning.se.

Skadedjur

Om du får problem med små skadedjur i din lägenhet kan du kontakta förvaltningskontoret för information om eventuella åtgärder.

Det är inte tillåtet att mata harar, rådjur, fåglar eller andra djur inom området. Harar och rådjur lockas in på området av maten och äter även upp våra växter. På grund av detta kan även problem med råttor uppstå, något vi verkligen vill undvika.

Barnvagns- och cykelrum

Låsta barnvagnsrum finns vid de flesta portar och minst ett låst cykelrum finns i varje huskropp. Du har rätt till tillträde till ett cykelrum och ett barnvagnsförråd och kommer in i dessa med hjälp av dina taggar. Kontakta förvaltningen om du behöver tillträde men inte kommer in i dessa utrymmen.

Tvättstugor

Inom BRF Loke finns åtta tvättstugor. Dessa är placerade på Sleipnervägen nr 9, 25, 45, 73 och 97. På Vallavägen finns de på nr 11, 31 och 49. I några tvättstugor finns maskiner för grovtvätt av exempelvis mattor, filter, täcken och överkast.

Bokning av tvättstuga sker via en elektronisk bokningstavla i varje tvättstuga. Du använder dina taggar för att logga in i systemet och följer sedan angivna instruktioner för att boka tvättstuga eller grovtvättstuga.

Det finns även möjlighet att boka tvättstuga via internet på <http://boka.brfloke.se>. Logga in med ett procent-tecken följt av ditt lägenhetsnummer som användarnamn, och sedan lösenordet du själv valt. Alltså, om du bor i lägenhet 650 så blir ditt användarnamn %650. För att få ett lösenord mailar du ditt namn, lägenhetsnummer (består av 3 siffror, t ex. 650) och ett önskat lösenord till felanmalan@brfloke.se.



Information om pågående mark- och byggprojekt under Öppet Hus i Midgård, maj 2010.

Trapphus

Av säkerhetsskäl får inte barnvagnar, cyklar eller andra föremål förvaras i trapphusen. Detta för att minska brandrisken och undvika att giftig rök sprids från exempelvis plasten och färgen på föremålen. Dessutom är det för att underlätta för räddningstjänst vid en eventuell utryckning. Föremål som förvaras i trapphusen kan när som helst under året forslas bort på ägarens bekostnad.

Förråd

Alla lägenheter i BRF Loke ska ha tillgång till varsitt förråd. En del av bottenvåningslägenheterna har dock sitt lägenhetsförråd inne i lägenheten och har således inget gallerförråd i källaren.

Utöver de förråd som tillhör varje lägenhet har föreningen ca 100 st extra förråd i storlekarna 4-34 m² för uthyrning. Kontakta den ekonomiska förvaltningen om du är intresserad av att hyra ett av dessa extra förråd.

Trivsel och samvaro

Styrelsen i BRF Loke har som målsättning att ordna någon form av trivselaktivitet varje år. Är du intresserad att vara med och arbeta med detta är du välkommen att kontakta styrelsen genom förvaltningskontoret.

Grannsamverkan

Grannsamverkan finns i vårt område. Med polisen som motor kan vi tillsammans minska brott och störningar i området och därmed få ökad trivsel och trygghet.

Gruppen för grannsamverkan träffas regelbundet och vem som helst är välkommen till mötena för att få mer information. Broschyrer rörande grannsamverkan finns även att hämta på förvaltningskontoret. För att komma i kontakt med grannsamverkan kan du kontakta förvaltningskontoret.

Föreningsgården Midgård

Midgård Konferenscenter ligger på Sleipnervägen 115, intill Gamla nynäsvägen, och ägs tillsammans av de närliggande bostadsrättsföreningarna HSB BRF Balder, Loke, Runstenen och Vikingen. Som boende i någon av dessa föreningar har man medlemspris när man hyr lokaler i Midgård Konferenscenter för privata fester (max 100 personer). Midgård är mycket eftertraktat under helgerna, så det är viktigt att vara ute i god tid med sin bokning.

Från och med 1 januari 2012 gäller Midgårds nya priser för uthyrning. Medlemmar kommer kunna hyra festlokalen under helger för 2.500kr per kväll och övriga betalar 5.000kr. Nytt för år 2012 är även att det subventionerade priset endast får användas av medlemmar två gånger per lägenhet och år, därefter betalar man det ordinarie priset.

Det går även bra att hyra Midgård under veckodagarna för konferenser, kurser/föreläsningar och andra tillställningar.

Kontakta HSB för bokning på tel. 08-777 53 54.

Loke Seniorerna

Loke Seniorerna bildades under våren 2011 och blev snabbt mycket populär. För att bli medlem betalar man en årsavgift på 100 kr som går till olika aktiviteter. Information om dessa aktiviteter samt kontaktuppgifter till Loke Seniorernas styrelse anslås i portarna löpande under året.

Underhåll och stadgar

Stadgar

Föreningens stadgar finns bifogade till detta informationshäfte.

Styrelsens ansvar

Föreningens styrelse ansvarar för det yttre underhållet samt fastighetens installationer (stamledningar) för vatten, värme, el och ventilation.

För att kostnaderna för det periodiska underhållet ska fördelas jämnt över åren upprättar styrelsen en långsiktig underhållsplan. Varje år görs avsättning till fonden för yttre underhåll i enlighet med planen. Avlyft sker från fonden i takt med att periodiskt underhåll utförs.



Föreningens ventilationssystem är styrelsens ansvar. Här är taken på Vallavägen öppnade för aggregatbyte i maj 2011.

Eget underhåll

Du ansvarar för och bekostar själv det inre underhållet och de reparationer som behövs i lägenheten. Föreningens stadgar reglerar vad du får göra i lägenheten.

Observera!

Du får inte göra ändringar/ingrepp i byggnadernas bärande konstruktioner såsom väggar, golv och tak. Du får inte heller ändra i föreningens avlopps-, ventilations- och ledningssystem. Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter finns redovisade i § 25 i stadgarna.

Rörande målning av balkonger gäller att bostadsrättshavaren ansvarar för målning av insida av balkongfronten samt golv. Balkongens övriga väggar får ej målas med annan än av föreningen tillhandahållen färg. Kontakta förvaltningskontoret för vidare information.

Varmt välkommen till BRF Loke!