



INFORMATION
Till Nya medlemmar i Brf Trädgårdsstaden
2016

<http://tradgardsstaden.net/>

INFORMATION till nya medlemmar i Brf Trädgårdsstaden

Denna information kompletterar Brf Trädgårdsstadens hemsida <http://tradgardsstaden.net/> där du som medlem kan hämta merparten av nödvändig information.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ordförande: Sven P Ohlsson, tfn: 070-636 9586, email: mb583759@bahnhofbredband.se

Vice ordförande: Stefan Rydell, tfn: 070-591 16 20, email: rydellstefan@gmail.com

Sekreterare:

Gun-Britt Nordstrand-Andersson, tfn: 08-751 71 62, email: gbritt.andersson@gmail.com

Ordinarie ledamöter:

Annica Haglund-Rodriguez, tfn: 070-147 29 11, email: tenerife_annica@hotmail.com

Torbjörn Rosén tfn: 070-540 96 56, email: torbjorn.rosen@stockholm.se

Dan Lindblad, tfn: 0708-91 13 52 email: dan.lindblad@bahnhof.se

Johan Engvall tfn: 070-847 2690 email: johan.engvall@gmail.com

Suppleanter:

Soheila Mashhadighasem tfn: 070-714 5255 email: soheila6@hotmail.com

Sirpa Sori tfn: 0708-633 650 email: sirpa.sori@outlook.com

Representant HSB:

Ann-Katrine Dandebjörn tfn: 010-442 11 00

Hans Öhman – suppleant: 010-442 11 00

HSB OMRÅDESKONTOR

Finlandsgatan 10 Tel 010 - 442 11 00

Öppettider: måndag och onsdag 08.00-12.00

tisdag och torsdag 13.00–18.00

Sommartid: 1/7-31/8 måndag 08.00-12.00

torsdag 13.00–18.00

FELANMÄLAN FASTIGHETSSKÖTSEL.

Görs via vår hemsida: <http://tradgardsstaden.net/> klicka på Felanmälan

Fastighetsskötarexpeditionen Helsingforsgatan 45, Telefon 010 - 442 11 00

Öppet för besök. måndag – fredag 07.00-08.00

Tel under öppettiden: 08-751 11 12

FÖRENINGSLOKALEN

Imatragatan 130

I föreningslokalen har du möjlighet att varje helgfri torsdag mellan klockan 18.00–18.45 träffa någon representant ur styrelsen. Dit kan du vända dig om du har några frågor som rör området eller om du har synpunkter/förslag som du vill diskutera.

Det är inte alltid du kan få ett svar direkt, många frågor bör diskuteras när hela styrelsen är samlad och tas då upp på nästkommande styrelsemöte.

Styrelsemöte äger rum andra tisdagen i varje månad med undantag under sommaren.

BASTU

Tillgång till bastu finns för föreningens medlemmar i föreningslokalen på Imatragatan 130. From 2015 så har vi ett nytt bokningssystem, vilket innebär att ni

som vill ha tillgång till bastun kommer till föreningslokalen någon torsdag mellan kl 18.00 - 18.45 och anmäler ert intresse.

Avgiften för 1 år är 600:- som betalas på plats i föreningslokalen.

Bokning av bastun sker därefter med samma tagg som ni har till tvättstugan.

KÖK-RUM/GÄSTRUM

Tillgång till kök och rum för exempelvis barnkalas, släktsammankomster m m finns i föreningslokalen samt ett gästrum för tillfälligt övernattande gäster (uthyrs max 3 dygn till samma medlem per kalendermånad).

Nycklar till dessa lokaler hämtas i föreningslokalen endast under torsdagar mellan klockan 18.00–18.45 och inte på annan tid.

För kök-rum alternativt gästrummet betalas en depositionsavgift på 300: -samt en avgift på 400: - /dygn för kök-rum och 300: -/dygn för gästrummet.

Viktigt att ni återlämnar nyckeln nästkommande torsdag. Visa hänsyn till kringboende grannar.

GRÄSKLIPPARE

Gräsklippare finns att låna på varje gård vid någon av gårdens förrådsingångar. Glöm ej att ställa tillbaka den när du är klar.

CYKELRUM

Inom området finns det 3 cykelrum. Om det finns behov av nyckel ta kontakt med styrelsen på torsdagskvällar 18.00–18.45 på föreningslokalen, Imatragatan 130, för att erhålla en nyckel.

TV

ComHem levererar Tv-kanaler till oss. Har du några frågor, kontakta ComHem på www.ComHem.se.

Brf Trädgårdsstaden har tillsammans med Akalla Husby Närt (AHN) slutit ett treårigt gruppavtal med ComHem som innebär att du får tillgång till:

Analogt grundutbud: 15 kanaler

Medium 8 Favoriter, ett kanalpaket från ComHem, se information i broschyren.

BREDBAND

Brf Trädgårdsstaden ingår i Akalla-Husby-Nätort (AHN) och har ett fibernät fram till varje bostad i Brf Trädgårdsstaden. Vår Internetleverantör är Bahnhof bredband www.bahnhof.se
Kontakta styrelsen om du har några frågor som rör vårt bredband.

ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Huvudregeln i bostadsrättslagen är att en bostadsrättshavare inte får upplåta sin lägenhet i andra hand utan föreningens samtycke eller hyresnämndens tillstånd.

Föreningen informerar medlemmarna om att tillstånd krävs och rekommendera medlemmarna att använda de ansökningsblanketter för upplåtelse i andra hand som HSB tagit fram. För att upplåtelse i andra hand ska kunna godkännas ska det finnas förslag på en namngiven hyresgäst. Generella samtycken utan namngiven hyresgäst bör inte ges. Om föreningen inte ger sitt samtycke, kan bostadsrättshavaren ansöka om att få hyresnämndens tillstånd till upplåtelsen. Hyresnämnden ska ge tillstånd till upplåtelsen om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Om styrelsen avslår bostadsrättshavarens ansökan bör styrelsen ange skälen till detta och upplysa bostadsrättshavaren om möjligheten att vända sig till hyresnämnden.

Föreningen har rätt att ta ut en avgift 10 % av ett prisbasbelopp/år från den bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

En förutsättning för att avgiften ska kunna tas ut är att det anges i stadgarna. Organisationernas mönster/ normalstadgar innehåller en sådan reglering och det har Brf Trädgårdsstaden i sina stadgar.

Föreningen är fri att bestämma om avgiften ska tas ut årligen, månadsvis eller med annan periodicitet. Om lägenheten är upplåten endast en del av ett år, beräknas avgiften efter de kalendermånader som upplåtelsen faktiskt pågår. Om föreningen ger sitt samtycke till en uthyrning som är kortare än en månad, får föreningen fortfarande ta ut den högsta tillåtna avgiften för en månad

INRE FOND

Ur fond för inre underhåll kan du få ersättning för reparationskostnader i din egen bostad. Till exempel målning, nytt golv, ny spis eller ny kyl och frys allt enligt § 33 i stadgarna.

Lämna underlag till HSB områdeskontor. Skriv gärna ner ert kontonummer till er bank annars blir det automatiskt på utbetalningskort.

INRE OCH YTTRE OMBYGGNADER

Det är viktigt att ta kontakt med styrelsen om ni avser göra ombyggnader såväl inomhus som utomhus innan ni påbörjar något arbete. Läs också vår hemsida <http://tradgardsstaden.net/>. För närvarande tillåts inga yttre ombyggnader, föreningen har ett arbete med kommunens byggnadsnämnd för godkännande av utbyggnad och uppsättande av skärmtak över verandor. OBS! inga störande renoveringsarbeten får pågå före kl 9.00 och efter kl 20.00. Detta gäller veckans alla dagar. Alla vatteninstallationer eller ombyggnader av dessa ska utföras av certifierad hantverkare. Självrisiker och andra kostnader som uppstår på grund av vattenskador på grund av felaktigt utfört rörarbete kommer Brf Trädgårdsstaden debitera den boende på. Angående Parabolantennor och hur dessa ska monteras läser ni på vår hemsida under rubriken Information/ **Parabol**.

FORDONSTRAFIK INOM OMRÅDET

Generellt gäller förbud mot motorfordon inom området, som faktiskt är trafikseparerat. Dock finns viss nödvändighetstrafik såsom olika typer av utryckningsfordon, handikapptransporter och liknande. Detta innebär t. ex att TAXI-bilar skall dirigeras till TAXI-stoppskylten vid Imatragatan, vändplan vid Nykarlebygatan, vid parkering Imatragatan eller annan plats angränsande till bostadsområdet, t. ex vid övergångsställe.

Det är rimligt att medge uppfart för enstaka in- och urlastningar. Uppfart med bil inom området för bagatellartade in- och urlastningar accepteras inte, iakttag största möjliga försiktighet.

Ovanstående gäller givetvis även motorcykel- och mopedåkning inom området.

PARKERING

Utomhusparkering:

Föreningen kan erbjuda utomhusparkering i mån av plats. Dessa platser finns vid infarten till området. Bokas via HSB områdeskontor, Finlandsgatan 10.

Varmgarageparkering:

Varmgarageparkering kan förmedlas i mån av plats i Brf Imatras garage. Bokas via HSB områdeskontor, Finlandsgatan 10.

Gästparkering:

Ett antal gästparkeringar finns. Parkeringsmätare finns vid infarten till parkeringsområdet.

Uppställning av större fordon:

Ett antal uppställningsplatser för större fordon finns vid utomhusparkeringen.

Kontakta HSB områdeskontor för ytterligare information.

SECURITAS

Vid störning eller misstanke pågående brott inom Brf Trädgårdsstaden bostadsområde ringer ni till vårt vaktbolag Securitas på telefon 010-470 11 00

SKADEFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER – INBROTT

Märk, fotografera och dokumentera stöldbegärlig egendom. Om du lämnar bostaden för en eller flera veckor – förvara värdehandlingar, smycken m.m. i bankfack eller på annat säkert sätt. Meddela grannarna om du är bortrest mer än en vecka.

En bra grannkontakt är det allra bästa sättet att förebygga inbrott.

SKADEFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER – VATTEN

Badrum och duschrut:

- Vägg- och golvbeklädnad: plastmatta, kakel, våttapet.
- Kontrollera att skarvar och rör genomgångar är täta,
 - Att plastmattan är intakt vid golvbrunnen,
 - Rengör golvbrunnar och tvättställsavlopp varje halvår.

Kök:

- Kontrollera vatten- och avloppsrör till diskbänken (känn med handen),
- Kontrollera slangar till- och från diskmaskinen,
- Kontrollera under diskmaskinen när den är i gång.

Värmeradiatorer:

- Kontrollera eventuellt läckage från radiator- och luftningsventiler.

TVÄTTSTUGOR

Det finns fyra tvättstugor, bokning sker med s.k. elektronisk bokningstavla och en elektronisk tvättstugenyckel (Tagg), på en tavla vid tvättstugorna. Om tvättmaskinerna inte används inom 30 minuter efter tvättpassets början så gäller inte bokning, d.v.s. någon annan har rätt att ta maskinerna i anspråk.

Vilken tvättstuga du skall använda upplyser HSB områdeskontor om. Det är annars säljaren/mäklaren som skall upplysa om och visa vilken tvättstuga du ska nyttja samt även var ditt förråd är beläget!

Det är inte tillåtet att använda maskinerna i tvättstugorna till färgning av kläder eller tvätt av skor m.m.

Grovtvättstuga:

Det finns en (1) grovtvättstuga inom området avsedd för bl.a. mattor.

Grovtvättstugan ligger i samma hus som den s.k. vanliga tvättstugan vid Imatragatan 4, ingång från baksidan, mot parkeringen. Alla elektroniska tvättstugenycklar (Taggar) passar. Bokning med den ordinarie taggen. I övrigt gäller samma regler som för de andra tvättstugorna. Bokning av grovtvättstugan sker i din ordinarie tvättstuga!

Det är inte tillåtet att använda maskinerna i tvättstugorna till färgning av kläder eller tvätt av skor m.m.

SOPOR**Hushållssopor:**

Hushållssopor skall lämnas i de sopbehållare som finns inom Brf Trädgårdsstaden.

Verandorna FÅR INTE användas som tillfälliga avställningsplatser för hushållssopor då soppåsar med hushållssopor lockar till sig råttor, katter och fåglar.

Grovsopor:

Grovsopor lämnas var fjortonde dag i en övervakad container som utplaceras på Imatragatan eller Nykarlebygatan på torsdagar kl. 16.00- 20.00 Ta del av Infobladet där återfinns mer information om vilka dagar grovsopor kan lämnas.

Pappersinsamling (returpapper) samt glas:

Tidningar och dyl. skall läggas i lådor avsedda för returpapper, väl förpackade, antingen i buntar eller i papperskassar. **Ej** i plastpåsar då plasten förstör återvinningsprocessen. Lådorna är placerade i Miljörummen på Imatragatan 4 , Nykarlebygatan 10 och Nykarlebygatan 60.

OBS! Sopor Sorteringskostnad:

Föreningen debiterar den boende en kostnad för felaktigt slängda hushållssopor tex i våra papperskorgar på 300 kr i sopsorteringskostnad samt för saker som inte är avsedda för återvinning i våra miljörum en sorteringskostnad på 5 000 kr. Följ reglerna!

Trädgårdsavfall:

Container finns uppställd på Imatragatan samt på Nykarlebygatan under olika perioder (i regel var fjortonde dag) under året. Se anslag, infoblad och hemsidan när dessa ställs ut.

UNDERHÅLL

Målningsarbeten i egen regi:

Vitmålning av räcken och de s.k. ”överliggarna” samt träoljning av verandagolv får ske i egen regi.

Vissa ställen är emellertid mycket utsatta och kräver ommålning betydligt oftare. Hit hör räcken vid altaner och verandor. I viss mån även de s.k. överliggare och inoljning av verandagolv. Det blir mycket kostsamt för föreningen med separata – ofta återkommande – entreprenadupphandlingar för dessa bättringar.

Styrelsen har därför beslutat tillhandahålla vit färg och träolja till de som själva vill måla/olja vid dessa ställen. Det skall betonas att detta endast får utföras på nämnda ställen, således inte på fasader, runt fönster m.m.

I samband med dessa arbeten är det väsentligt att de bruksanvisningar som finns på burkarna noga efterföljs. Särskilt skall observeras den risk för självantändning som kan finnas i samband med träolja. Styrelsen vill särskilt påpeka att detta sker helt på frivillighetens grund, således kan ingen tvingas till att utföra detta. I sak är dock arbetena enkla och det är ju inget som hindrar att grannar hjälp åt. **Det är ju våra pengar vi sparar.**

Färg, träolja och penslar kan hämtas vid föreningens städdag samt så långt lagret räcker därefter i föreningslokalen, torsdagar mellan klockan 18.00–18.45

TRÄDGÅRDSUNDERHÅLL

Ansvar för ett gott underhåll av den egna täppan vilar på den enskilde bostadsrättsinnehavaren.

Det är inte tillåtet att utöka uteplatsens storlek.

Trädgårdsunderhåll i övrigt såsom klippning av buskar, luckring av rabatter, städning av planteringsytor, sopning av gångvägar, gräsklippning m. m ombesörjes av föreningen anlita trädgårdsentreprenör enligt avtal. Det skall påpekas att enligt avtalet svarar entreprenören i korthet för att föreningens gemensamma mark ges den omvårdnad och skötsel som krävs för att svara mot begreppet ”välvårdat”.

Grundidé i stadsplanen för Trädgårdsstaden är att husen ligger runt gemensamma gårdar. I och med att bostadsrättsföreningen bildades förvaltar vi gårdarna tillsammans. Detta innebär att gårdarna är vår gemensamma egendom men det åligger varje bostadsrättsinnehavare att sköta sin uteplats.

Alla nya träd och buskar som planteras på gårdarna, har vi gemensamt ansvar för.

Vattning ingår inte i markentreprenadens avtal.

Gemensamma anläggningar

Imatragatan 4
GROVTVÄTTSTUGA
TVÄTTSTUGA
MILJÖRUM

Imatragatan 230
TVÄTTSTUGA
CYKELRUM

Imatragatan130
FÖRENINGSLOKAL

Nykarlebygatan 5
FÖRSKOLA

Nykarlebygatan 10
TVÄTTSTUGA
MILJÖRUM
CYKELRUM

Nykarlebygatan 60
TVÄTTSTUGA
MILJÖRUM
CYKELRUM

Nykarlebygatan 163
FÖRSKOLA

VIKTIGA Telefonnummer

HSB-kontoret	010-442 11 00	Mån och Ons kl. 8-12 Tis. och Tors. kl. 13 - 18
Felanmälan Fasighetsskötsel Kl. 07.00-08.00	010-442 11 00 08-751 11 12	
Endast Nödsituation	08-695 00 00	
Securitas Polisen Norrort	010-470 11 00 114 14	Vid nödläge 112