



INFORMATION
Till Nya medlemmar i Brf Trädgårdsstaden
2020

<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

Vice ordförande

Stefan Rydell

Sekreterare

Julian Bahar

Ordinarie ledamöter:

Annika Haglund-Rodriguez

Johan Engvall

Dennis Brink

Soheila Mashhadighasem

Wilhelm Norelius

Man kan kontakta styrelsen genom att maila info@tradgardsstaden.net.

Kontaktuppgifter till olika personer i styrelsen finns på vår hemsida.

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 <https://felanmalan.hsb.se/>, ange Region HSB Stockholm och därefter din adress.

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.

Man kan också lämna in skrivelser till styrelsen via brevlådan, dessa diskuteras därefter 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. Avgiften är 600:- för 12 månader 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.

För kök-rum alternativt gästrummet betalas en depositionsavgift på 600: -samt en avgift på 400: - /dygn för kök-rum och 300: -/dygn för gästrummet.

Viktigt att ni återlämnar nyckeln nästkommande torsdag. Visa hänsyn till 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 i 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 Medium 8 Favoriter, ett kanalpaket från ComHem.

BREDBAND

Brf Trädgårdsstaden ingår i Akalla-Husby-Nätort (AHN) och har ett fibernät fram till varje bostad i Brf Trädgårdsstaden. Vår Internetleverantör är Bahnhof www.bahnhof.se.

Man beställer sitt abonnemang genom att kontakta Bahnhof direkt.

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 rekommenderar medlemmarna att använda de ansökningsblanketter för upplåtelse i andra hand som finns tillgängliga hos HSB.

För att upplåtelse i andra hand ska kunna godkännas ska det finnas förslag på en namngiven hyresgäst.

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.

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 via info@tradgardsstaden.net om ni avser göra ombyggnader såväl inomhus som utomhus innan ni påbörjar något arbete.

OBS! inga störande renoveringsarbeten får pågå före **kl 09.00 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 för föreningen vid en eventuell vattenskada på grund av felaktigt utfört rörarbete kan komma att debiteras den boende.

Angående Parabolantenner och hur dessa ska monteras läser ni på vår hemsida: <http://tradgardsstaden.net/paraboler/>

FORDONSTRAFIK INOM OMRÅDET

Generellt gäller förbud mot motorfordon, vilket inkluderar MC och mopeder, inom området, då det är trafikseparerat.

Nödvändighetstrafik är tillåten såsom olika typer av utryckningsfordon, handikapptransporter och liknande.

Det är också tillåtet att åka in med fordon för enstaka in- och urlastningar, iakttag största möjliga försiktighet.

Detta innebär att TAXI-bilar skall dirigeras till TAXI-stoppskylten vid Imatragatan, vändplan vid Nykarlebygatan, vid parkering Imatragatan eller annan plats angränsande till bostadsområdet.

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 tillgängliga, betalningsinformation finns uppsatt på skyltar.

Uppställning av större fordon:

Ett antal uppställningsplatser för uthyrning 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 54 38**

SKADEFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER – INBROTT

Märk, fotografera och dokumentera stöldbegärlig egendom. Om du lämnar bostaden för en eller flera veckor – förvara värdehandlingar, smycken och liknande 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 via bokningstavla och en elektronisk tvättstugenyckel (Tagg) som är placerad vid varje tvättstuga.

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.

Grovtvättstuga:

Det finns en (1) grovtvättstuga inom området avsedd för bland annat 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 och den bokas som de övriga tvättstugorna.

I övrigt gäller samma regler som för de andra tvättstugorna.

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

SOPOR

Hushållssopor:

Hushållssopor skall lämnas i de sopbehållare som finns inom Brf Trädgårdsstaden. Verandorna FÅR INTE användas som tillfälliga avställningsplatser för hushållssopor då dessa lockar till sig råttor, katter och fåglar väldigt fort.

Grovsopor och trädgårdsavfall:

Grovsopor lämnas var fjortonde dag i en övervakad container som utplaceras på Imatragatan eller Nykarlebygatan på torsdagar kl. 16.00- 20.00.

Mer information finns på hemsidan: <http://tradgardsstaden.net/miljorum-och-container/>

Pappersinsamling (tidningar), batterier samt glas:

Tidningar 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.

Miljöfarligt avfall:

Allt miljöfarligt avfall, såsom bilbatterier, färg eller elektronik, ska slängas på en återvinningsstation avsedd för detta ändamål.

Det får inte slängas i containern eller miljörummet.

OBS! Sopor Sorteringskostnad:

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

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.

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

Ansvaret 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 ”välvärdat”.

Grundidén 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 Fastighetsskötsel Kl. 07.00-08.00	010-442 11 00 08-751 11 12	
Akut felanmälan	08-695 00 00	
Securitas Polisen Norrort	010-470 11 00 114 14	Vid nödläge 112