



INFORMATION
Till Nya medlemmar i Brf Trädgårdsstaden
2024

<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.

Frågor till styrelsen

Ställer du till info@tradgardsstaden.net

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ordförande: Sven P Ohlsson, tfn: 070-636 9586, email: sven.ohlsson@tradgardsstaden.net

Vice ordförande: Stefan Rydell, tfn: 070-591 16 20, email: stefan.rydell@tradgardsstaden.net

Sekreterare:

Anna Carlsson Cheikh, email: anna.carlsson-cheikh@tradgardsstaden.net

Ordinarie ledamöter:

Annica Haglund-Rodriguez, tfn: 070-147 29 11, email: annika.haglund-rodriques.net

Wilhelm Norelius email: wilhelm.norelius@tradgardsstaden.net

Anna Carlsson-Cheikh anna.carlsson-cheikh@tradgardsstaden.net

Gabriele Gordon Rozada gabrielle.gordon.rozada@gmail.com

Suppleant:

Lill-Marie Pangeri lillpan@tradgardsstaden.net

Peter Olsson peterolsson@gmail.com

Representant HSB: Jan Olofsson

HSB OMRÅDESKONTOR

Helsingörsgatan 38 i Kista 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 finns på Helsingforsgatan 45, Telefon 010 - 442 11 00

Öppet för besök. måndag – fredag 07.00-08.00

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. Vid de tillfällena kan du även hyra lokalen för privata sammankomster, hyra övernattningsrummet mm, se mer nedan.

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.

EL

Som nyinflyttad i Trädgårdsstaden ska du inte teckna ett eget elavtal.

Trädgårdsstaden har avtal för elleveranser till hela Brf Trädgårdsstaden. Föreningen mäter respektive bostads förbrukning i KWh och lägger på elkostnaden på månadsavierna kvartalet efteråt

Om du har några frågor eller undrar något som rör el och din elförbrukning ta kontakt med styrelsen genom info@tradgardsstaden.net

BASTU

Tillgång till bastu finns för föreningens medlemmar i föreningslokalen på Imatragatan 130.

Det kostar 600 kr/per år och avgiften betalas på plats i föreningslokalen.

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

KÖK-RUM/GÄSTRUM

Tillgång till kök och rum för exempelvis barnkalas, släktsammankomster mm finns i föreningslokalen. Där finns också ett gästrum för tillfälligt övernattande gäster (uthyrs max 3 dygn/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 betalas en avgift på 400: -/dygn och för gästrummet 300: -/dygn

Det är viktigt att ni återlämnar nyckeln nästkommande torsdag.

Visa hänsyn till kringboende grannar vid era sammankomster.

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 tre cykelrum. Om det finns behov av nyckel dit, ta kontakt med styrelsen på torsdagskvällar 18.00–18.45 på föreningslokalen, Imatragatan 130.

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 gratis tillgång till: kanak 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 , 9 samt Medium 8 Favoriter, ett kanalpaket från ComHem. Se information i broschyren.

BREDBAND

Brf Trädgårdsstaden ingår i Akalla-Husby-Nätort (AHN) och har ett fibernät draget 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 bostadsrättsinnehavare inte får upplåta sin lägenhet i andra hand utan föreningens samtycke.

Föreningen informerar medlemmarna om att tillstånd krävs och rekommenderar 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 att pröva föreningens nekande av tillstånd till upplåtelsen.

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 strår i Brf Trädgårdsstadens 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 inne 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 ner kontonummer till ert bankkonto, annars blir det automatiskt på utbetalningskort.

INRE OCH YTTRE OMBYGGNADER

Det är viktigt att ta kontakt med styrelsen info@tradgardsstaden.net om ni avser göra ombyggnader såväl inomhus som utomhus innan ni påbörjar något arbete. Läs också vår hemsida <http://tradgardsstaden.net/>.

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 med branschcertifikat "säkert vatten". Självrisiker och andra kostnader som uppstår på grund av vattenskador på grund av felaktigt utfört rörarbete kommer Brf Trädgårdsstaden debitera den boende.

Angående Parabolantennor och hur dessa ska monteras läser ni på vår hemsida under rubriken Boendeinformation/ **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 uthyrning för större fordon finns vid utomhusparkeringen.

Kontakta HSB områdeskontor för ytterligare information.

SECURITAS

Vid störning eller misstanke om 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 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 duschrum:

- Vägg- och golvbeklädnad: plastmatta, kakel, våttapet.
- Kontrollera att skarvar och rörgenomgångar 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. Du kan som medlem i Brf Trädgårdsstaden få tillgång till bokning via webben. Skriv till info@tradgardsstaden.net och begär detta, ange adress och lägenhetsnummer.

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:

Igång från parkeringssidan på Imatragatan 4.

Det finns en (1) grovtvättstuga inom området. Den är 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 eller via webben (se ovan).

Generellt:

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 (elva stycken) som finns inom Brf Trädgårdsstaden. Verandorna FÅR INTE användas som tillfälliga avställningsplatser för hushållssopor då det lockar till sig råttor, katter och fåglar.

Matavfall: (sådant som kan rötas och bli biogas) lämnas i de gröna behållarna på Imatragatan 4, Imatragatan 230, Nykarlebygatan 10 och Nykarlebygatan 6. Det viktigt att alla använder de påsar som finns i särskilda korgar i entréerna till tvättstugorna. Respektera detta, inga plastpåsar i detta kärl.

Grovsopor:

Grovsopor lämnas var fjortonde dag i en övervakad container som utplaceras på Imatragatan eller Nykarlebygatan på torsdagar kl. 16.30 - 20.00 (eller tills den blir full). Ta del av Infobladet där finns mer information om vilka dagar grovsopor kan lämnas.

Pappersinsamling (returpapper) samt glas:

Tidningar och dyl. skall läggas i behållarna avsedda för returpapper. Det ska vara 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, Nykarlebygatan 60.

Lämna inte gamla mjölkförbakningar eller gamla äggförpackningar våra miljörum, det är hushållssopor

OBS! Sopor Sorteringskostnad:

Föreningen debiterar den boende en kostnad för felaktigt slängda hushållssopor, t ex i våra papperskorgar. 300 kr i sopsorteringskostnad gäller för detta. För saker som inte är avsedda för återvinning i våra miljörum utgår 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.

Matförbud av vilda fåglar på uteplatser i Brf Trädgårdsstaden

Generellt gäller ett matförbud av fåglar på bostädernas uteplatser och till gräsytorna utanför dessa. I föreningen finns stora problem med råttor och möss som både sprider smitta och förstör egendom. Om du matar fåglar så matar du också dessa skadedjur.

Följs denna regel så kommer råttproblemen minska i Trädgårdsstaden.

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 och staket 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 förbättringar.

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 viktigt 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 gemensamma utgifter vi sparar på.**

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 ”välvårdat”.

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.

Bollspel

All bollsport, oavsett om utövarna är barn eller vuxna, är förbjuden på innegårdarna. Vi förutsätter att detta respekteras för att alla ska trivas. Trädgårdsstaden är omgiven av stora gräsytor där era barn med fördel kan utöva bollspel utan att störa era grannar.

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, Helsingörsgatan 38 Kista 010-442 11 00 Mån. och ons. kl. 8-12
Tis. och tors. kl. 13-18

Felanmälan Fasighetsskötsel 010-442 11 00

Vid nödsituation (akut händelse) 08-695 00 00

Securitas 010-470 11 00

Polisen Norrort 114 14

Vid nödläge **112**