

Bostadsrättsföreningen

TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 5

MEDLEMSBOK

Maj 2025

Välkommen till Döbelnsgatan 77 och Odengatan 42



Det här är föreningens medlemsbok. Här finner du information som är bra att veta för dig som medlem i Brf Trädgårdsmästen 5. Glöm inte att också läsa Föreningens stadgar som finns återgivna i slutet av denna medlemsbok. - särskilt § 11 - 26 som rör bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter. Tycker du att något saknas? Mejla då gärna styrelsen om detta till styrelsen@brftradgardsmastaren5.se

Mvh,

Styrelsen

Brf Trädgårdsmästaren 5

Att vara medlem i en förening innebär engagemang. När man köper en bostadsrättslägenhet skaffar man sig inte bara nyttjanderätten till en bostad, man blir dessutom medlem i en förening. I en förening förväntas alla dra sitt strå till stacken. Som alltid engagerar sig en del mer än andra, men det minsta alla förväntas göra är att ta del av information i brevlådor, via mail och på anslagstavlor samt på föreningens årsstämma (maj/juni). Vi välkomnar varmt nya medlemmar att engagera sig i styrelsen.

Renovering av lägenhet

Bostadsrättsinnehavare får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar (i) ingrepp i bärande konstruktion, (ii) installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, (iii) installation eller ändring av anordning för ventilation, (iv) installation eller ändring av eldstad eller rökkanal eller annan påverkan på brandskyddet, eller (v) annan väsentlig förändring av lägenheten. Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att söka och få eventuella myndighetstillstånd inför en renovering.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Föreningen kräver att de hantverkare som anlitas är auktoriserade och har ansvarsförsäkringar som kan ersätta de skador som de kan orsaka.

Så länge som en renovering pågår ska ett anslag finnas i trapphuset som informerar om vem det är som renoverar, vad som görs, hur länge det är planerat att pågå samt kontaktuppgifter till lägenhetsinnehavaren eller till den som ansvarar för renoveringen. Renoveringsarbete som medför oljud får endast utföras på vardagar från kl. 8 till kl. 17.

Bostadsrättsinnehavare som utför en renovering ansvarar för att allmänna ytor (trapphus, hiss m.m.) inte skadas under pågående renoveringsarbete. Om skador ändå uppkommer är det den bostadsrättsinnehavare som har åsamkat skadorna som är skyldig att betala eventuella kostnader för att åtgärda skadorna.

Vattenavstängning

Om bostadsrättsinnehavare har behov av att stänga av vattnet, exempelvis vid en lägenhetsrenovering, behöver styrelsen informeras därom minst 4 veckor innan den planerade vattenavstängningen. Planering är nödvändig då vattenavstängning är något som får stor påverkan för våra kommersiella hyresgäster och deras verksamheter, varvid avstängning behöver göras i samråd med dem.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar beskriver bl a hur föreningen skall fungera, vad man får och inte får göra, när stämman skall hållas och hur ofta. Ändringar i stadgarna görs av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Föreningsstämma utgörs av alla föreningens medlemmar och skall hållas minst en gång per år före utgången av juni månad. Föreningsstämman är det ytterst beslutande organet i föreningen och den väljer styrelsen.

Styrelsen

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Det står var och en av medlemmarna i föreningen att fritt kandidera till en styrelsepost. Ledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman.

För att kontakta styrelsen går det bra att skicka mail till: styrelsen@brftradgardsmastaren5.se.

Klagomål

Eventuella klagomål framförs i första hand till den som är upphov till problemet och i andra hand till styrelsen.

Föreningens brevlåda

Finns på Döbelnsgatan 77 på entréplan.

Motioner

Motioner är förslag från föreningens medlemmar till föreningsstämman. Motioner skall vara styrelsen tillhanda senast den 30 april för att kunna tas med till föreningsstämman. Det står var och en fritt att motionera om vad som helst.

Propositioner

Propositioner är motioner som kommer från styrelsen, se motion.

Pantsättning

Vid pantsättning, förändring av pantsättning eller avnotering av pantsättning ska handlingar skickas direkt till Fastum. Fastum har fullmakt att hantera pantsättning och för register över pantsättningar i föreningen.

Vid pantsättning ska handlingar i original skickas till
Fastum AB
A035
19091 Rosersberg

Vid avnotering av pantsättning ska handlingar skickas (kopior) till adressen ovan alternativt till panter@fastum.se

Fastum skickar sedan vidare påskrivna handlingar direkt till banken.

Förvaltning

Fastighetens ekonomiska förvaltning sköts av Fastum AB. Ekonomisk förvaltning innebär att de administrerar föreningens hyresinbetalningar, avgiftsaviseringar och lån samt hjälper oss med redovisningen. Föreningens revisor finns hos Finnhammars Revisions-byrå.

Teknisk förvaltning (fastighetsskötsel) hanteras av AB Energibevakning. Energibevakning kan nås via mail (helpme@energibevakning.com) eller per telefon: 08-647 66 10.

Bra saker att känna till

Spelar grannen hög musik på kvällarna?

Särskild hänsyn ska visas dina grannar mellan 22.00 och 07.00. I första hand skall du själv kontakta en eventuell granne som stör. Om det efter en eller flera tillsägelser fortfarande är problem kan man be om hjälp från styrelsen.

Hemförsäkring

För att hemförsäkringen skall täcka fullt ut, måste den ha ett speciellt tillägg för bostadsrätter. Detta är speciellt viktigt vid mer kostsamma olyckor, som t ex vattenskador. Till skillnad mot en hyresrätt, så blir lägenhetsinnehavaren ofta skyldig att betala även de skador som han eller hon orsakar en granne.

Nycklar

Varje lägenhet har olika antal nycklar beroende på familjesituationen. Men "fastighetsnyckel" är den som går till ytterdörr, tvättstuga, soprum, källare och cykelförråd. Då nyckelsystemet är av speciell säkerhetstyp kan den endast kopieras av någon i styrelsen.

Andrahandsuthyrning

Om du inte kommer att bo i din lägenhet under en kortare tid kan du hyra ut den i andra hand förutsatt att du innan uthyrningen påbörjas erhåller ett skriftligt godkännande av styrelsen. Skulle du hyra ut i andra hand utan att ha samtycke från styrelsen riskerar du att förverka din bostadsrätt.

Föreningen tar ut en avgift för uthyrning om 10 % av prisbasbeloppet per år och lägenhet

Gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen skall hållas fria från alla föremål. Detta gäller speciellt trapphus, entréer och korridorer med tanke på att dessa är utrymningsvägar i händelse av brand. Ertappas någon med att förvara skrymmande föremål i utrymningsvägar i händelse av inspektion kan brandskyddsmyndigheten utdöma vite. I mindre allvarliga fall kan styrelsen låta forsla bort skrymmande föremål som står kvar 1 vecka efter uppmaning och därefter debitera enskild medlem för kostnaden.

Sopnedkast

I sopnedkassen slängs endast vanliga hushållssopor. Hushållssopor skall slängas i en försluten soppåse. Skrymmande eller lösa föremål får inte slängas i sopnedkastet då det orsakar stopp, onödiga kostnader och bekymmer i allmänhet.

Grovsopor

Föreningen tar inte hand om grovsopor utan hänvisar till de sopstationer som finns.

Sopåtervinning (glas, metall, papper, plast, batterier och matavfall)

I vårt soprum kan man slänga tidningar, färgat - och ofärgat glas, plast, papper mindre metallburkar, kapsyler etc och det finns även en behållare för batteri samt matavfall. **OBS!** Allt handlar om vanligt hushållsavfall - ej flyttkartonger eller stora förpackningar av olika slag. Detta måste respekteras för att vårt soprum skall fungera.

Cykelrummet Döbelnsgatan 77

Cyklar som inte används hängs med fördel upp på krokarna för att spara utrymme. Tänk på att hjälpa till att hålla ordning.

Källarförråd

Alla lägenheter har ett källarförråd. Observera att man måste ha ett lås på sitt förråd även om man inte använder det! Detta för att förhindra att skräp samlas i outnyttjade förråd. Det är inte tillåtet att ställa saker i korridorerna i källaren.

Tvättstugan

Tvättstugan ligger på Döbelnsgatan 77. Endast ett pass per hushåll får bokas åt gången för att förhindra att de mest attraktiva tiderna blockeras.

Barnvagnar

På entréplan på Döbelnsgatan finns ett barnvagnsförråd. Meddela styrelsen om du vill ha en nyckel.

Markiser och balkongskydd

De som tänker köpa markiser eller balkongskydd måste följa Föreningens rekommendationer om färg (orange). Föreningen har anlitat Markishuset, Skarpnäck.

Bredband

Fibernät (1 000 Mbit) är indraget och installerat i varje lägenhet. Lägenhetsinnehavare ansvarar själv för att installera eventuell router, accesspunkt eller liknande i sin lägenhet. utöver detta finns gemensam trådlös uppkoppling (WIFI) som täcker hela fastigheten (lägenheter och allmänutrymme inklusive innergård). Föreningens trådlösa uppkoppling heter BRF-TM5 och BRF-TM5-5G. Kontakta styrelsen för att få lösenordet för att ansluta till detta. Kostnaden för bredband är inkluderad i månadsavgiften.

Namnskyltar

I entrén och på varje dörr finns namnskyltar. Namnskyltar kan ändras och sättas upp av vår tekniska förvaltare. Som nyinflyttad behöver du själv ta kontakt med energibevakning för att få din namnskylt uppsatt (se kontaktuppgifter under "Förvaltning").

Föreningens hemsida

Föreningen har en hemsida med följande adress: <https://brftradgardsmastaren5.se>

Maillista och medlemmars mailadresser

Föreningen har en maillista för att på ett enkelt sätt kunna skicka ut information till alla medlemmar. När du flyttar in i huset kan du kontakta styrelsen (styrelsen@brftradgardsmastaren5.se) för att få din privata mailadress tillagd till listan. Meddela även om du ändrar mailadress.