

Välkommen till Brf Bagarby!



Välkommen till ditt nya boende i bostadsrättsföreningen Bagarby, med adresserna Rådjursstigen 2-88, 11-31 och Frejavägen 2-72, 1-35. Vi hoppas att du ska trivas bra i vårt område och vår förening!

Det här radhusområdet som du just flyttat in i, byggdes mellan åren 1964 och 1969 på mark som bostadsrättsföreningen äger. Området ligger i Sollentuna Kommun och tillhör den del som kallas för Töjnan. Det ligger i den västra delen av kommundelen Tureberg. Töjnan gränsar till områdena Turebergs trafikplats, Fågelsången, Bagarby, och Knista inom Tureberg, samt till Häggvik.

Antalet bostadsrättslägenheter är 107, fördelade på 9 radhuslängor - se bifogad karta.

Namn och adresser på längorna:

- A-längan Frejavägen 46-70
- B-längan Frejavägen 22-44
- C-längan Frejavägen 2-20
- D-längan Frejavägen 3-35
- E-längan Rådjursstigen 2-20
- F-längan Rådjursstigen 22-40

- G-längan Rådjursstigen 42-64
- H-längan Rådjursstigen 66-88
- K-längan Rådjursstigen 11-31

I längorna A, C, E, F och K finns det fyror i två plan. B, G och H har femmor i två plan och D har femmor i suterrängplan. Dessutom finns det två lokaler i D-längan, som hyrs ut till privata företag. Alla lägenheter, utom D-längan, har yttre förråd i anslutning till garagelängorna. Det finns också möjlighet till förvaring på vindarna. Det finns 61 garage och 21 parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare. Dessa hyrs ut till medlemmarna. Utöver detta finns det gratis parkeringsplatser utomhus för medlemmar och deras besökande.

Brf Bagarby

Tillsammans bildar vi en förening i ett lugnt och attraktivt område. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där du är medlem och har rätt att bo. Bostadsrättsföreningar har inget vinstsyfte, utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intresse. Byggnaderna och marken ägs av föreningen och förvaltas gemensamt även om du har köpt din bostadsrätt. Ansvarsfördelningen mellan föreningen och enskilda medlemmar regleras av föreningens *Stadgar*.

Föreningen kan ställa vissa krav på medlemmarna och medlemmarna kan ställa vissa krav på styrelsen. I slutändan är det dock upp till var och en av oss att bibehålla trivseln och ett bra boende. Att vara medlem och att bo i en bostadsrättsförening innebär att vi har ett gemensamt ansvar för både trivsel och alla uppkomna kostnader. För att göra detta lättare har föreningen beslutat om gemensamma ordningsregler som alla medlemmar förväntas följa (se separat dokument *Ordningsregler*).

På vår hemsida: www.hsb.se/norrastorstockholm/brf/bagarby/ finns det mesta man kan behöva veta som medlem och boende inom Brf Bagarby. Läs gärna där för utförlig och senast uppdaterad information. Vid frågor som inte besvaras på hemsidan går det bra att mejla till styrelsen: bagarby@gmail.com.

Stadgar

I Brf Bagarby gäller stadgar antagna av föreningens årsstämma. Du bör känna till stadgarna för att veta om dina rättigheter och även dina skyldigheter. Aktuella stadgar finner du på föreningens hemsida.

Föreningsstämma

Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman. Ordinarie stämma hålls en gång per år, vanligen i början av maj. Då väljs styrelseledamöter och revisorer. Styrelsens förvaltning under året behandlas också.

Varje medlem i bostadsrättsföreningen kan genom motioner och rösträtt aktivt delta i föreningen. Även om flera medlemmar innehar bostadsrätten gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Att förbereda sig för och vara med på årsstämman är ett bra sätt att engagera sig i sitt boende och vara med och påverka vad föreningen gör.

Det kan hända att man kallar till en extra föreningsstämma om styrelse eller revisorer eller minst 1/10 av de röstberättigade så begär. Det eller de ärenden man önskar behandla måste då anges.

Styrelsen

Styrelsens aktuella sammansättning finner du på hemsidan. Om du vill ha kontakt med styrelsen är enklaste sättet att mejla till bagarby@gmail.com. Observera att mejlen hanteras i mån av tid.

En bostadsrättsförening har inga anställda. Arbetet leds av föreningens styrelse som är vald av årsstämman. Alla medlemmar har möjlighet att delta i årsstämmor, motionera, välja styrelse och/eller bli valda till styrelsearbete. Det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för föreningens ekonomi och förvaltning.

Styrelsen består alltså av medlemmar som också bor i föreningen och använder sin fritid för att få föreningen att fungera. Det innebär mycket jobb som även är väldigt roligt. Till hjälp finns många leverantörer och förvaltaren HSB, men vi behöver alltid bli fler som engagerar sig. Ta tillfället att få vara med och påverka ditt boende genom att delta i styrelsearbetet eller i årsstämman och lämna motioner. Mejla gärna en kort beskrivning av dig själv och några rader om hur du vill bidra till föreningen så hittar vi en form för det.

Informationsblad

Ungefär en gång i månaden kommer styrelsens nyhetsbrev "Bagarbybladet". Läs noggrant igenom denna information för att hålla dig uppdaterad om vad som händer i området.

Förvaltning

Brf Bagarby har HSB Norra Storstockholm som förvaltare för både de tekniska och de administrativa delarna i vår förening. Det innebär att vi har en fastighetsskötare, förvaltare och ekonom från HSB, som har ansvar för just vår förening. Föreningens kontaktperson på HSB Norra Storstockholm finner du på hemsidan eller i senaste Bagarbybladet. Det är även HSB Norra Storstockholm som bland annat sköter all avisering av avgifter.

Alla boende har även tillgång till HSB-Portalen, där du som medlem kan du hitta information om allt som rör dig och ditt boende. Det kan vara allt från uppgifter om din lägenhet till att du behöver en kopia eller ett OCR-nummer på din avgiftsavi. Vår utemiljö och våra grönområden sköts av Lövhagen Mark & Trädgård AB, som också ansvarar för snöröjning vintertid.

Felanmälan

Om du upptäcker något som inte fungerar i området eller i din lägenhet ska du anmäla det till HSB Norra Storstockholm. Du kan antingen mejla till felanmalan.mail@hsb.se eller ringa till 010-442 50 00. Om det skulle uppstå något verkligt akut problem utanför kontorstid ringer du samma nummer och får då en hänvisning till ett journummer. Det är dock mycket viktigt att inte ringa dit i onödan, eftersom det kostar föreningen extra pengar. Uppgifter om detta finns också

på föreningens hemsida. Vissa reparationskostnader får du själv stå för. Vem som har underhållsansvar regleras av stadgarna.

Om området och ditt boende

Utomhusmiljöerna

Föreningen har stora gemensamma ytor med gräsmattor, lekparkar och gångvägar, mellan längorna. Dessutom har alla hus en "framsida" och en "baksida" som i de flesta fall är avgränsade med häckar, staket eller liknande. Dock är det viktigt att känna till att all mark på området tillhör föreningen, det vill säga alla medlemmar tillsammans.

Den gemensamma boulebanan finns mellan F- och G-längan. För barnen finns det fyra lekplatser, en belägen mellan B- och C-längorna, en vid C-längans övre gavel, samt en mellan E och F samt mellan G- och H-längorna. I övrigt är det fritt fram för lek och umgänge sommar som vinter på de allmänna ytorna, men tänk på att visa hänsyn till grannarna (se *Ordningsregler* för detaljer).

Varje lägenhet har dessutom en egen uteplats som sträcker sig maximalt 4 meter ut från baksidan av huset och som medlemmen har nyttjanderätt till, det vill säga kan använda som "sin egen". På framsidan av huset är motsvarande yta ut till brevlådan/gångvägen (hur stor denna yta är varierar mellan längorna). Med nyttjanderätten följer en vårdplikt, det vill säga medlemmen förväntas underhålla sina uteplatser på fram- och baksida. Det är tillåtet att bygga trädäck på sin uteplats, max 4 meter ut från husväggen. Om det uppstår något problem som föreningen måste åtgärda så att trädäcket måste avlägsnas är kostnad som den boende själv måste stå för. Utomhus liksom inomhus svarar föreningen enligt stadgarna endast för återställande till föreningens ursprungsstandard.

Gräsklippning sköts av föreningens entreprenör på hela området, förutsatt att gräsytorerna är framkomliga. Växter, häckar och träd, som planterats av den enskilde bostadsrättsinnehavaren eller tidigare innehavare på allmänna ytor upp till ca 10 meter från huset på baksidan, ska skötas av bostadsrättsinnehavaren. I annat fall äger föreningen rätt att avlägsna dessa.

För detaljer kring vad föreningens mark får användas till, se *Ordningsregler*.

Nycklar

Vi vill att alla medlemmar ska trivas och känna sig trygga. Därför finns det ingen huvudnyckel och de nycklar som delats ut till din lägenhet är de enda nycklar som kan öppna den.

För att Brf Bagarby skall kunna utföra servicearbeten av olika slag är det ibland nödvändigt att vi får tillträde till lägenheten. För att du inte skall behöva vara hemma om du inte vill eller kan, använder vi oss av en så kallad dörrnyckeltub i lägenhetsdörren. Ger du Brf Bagarby eller annan servicepersonal tillåtelse att gå in i lägenheten fast du inte är hemma så lägger du bara lägenhetsnycklarna i tuben från insidan. Servicepersonalen låser upp tuben från utsidan med tubnyckeln och lägger efter avslutat arbete tillbaka nycklarna i dörrnyckeltuben. När du kommer

hem så tar du bort lägenhetsnycklarna från tuben.

Alla föreningens allmänna utrymmen, såsom cykelförråd, tvättstuga, soprum och tvätthall, har en gemensam nyckel som följer med lägenheten. Dessa gemensamma utrymmen är endast till för föreningens medlemmar och ska lämnas låsta när du lämnar dem.

Tvättstuga

Det finns en gemensam tvättstuga vid gaveln på Rådjursstigen 2 (E-längan), utrustad med fyra tvättmaskiner samt torkrum innehållande torktumlare och torkskåp. Tvättstugan hålls öppen alla dagar 07.00 - 22.00.

Tvättid bokas med låscylinder, en per lägenhet, på bokningstavlan i tvättstugan. Om den bokade tiden ej tagits i anspråk inom en halvtimme, är den fri att utnyttjas av annan boende.

Lämna alltid tvättstugan så som du själv vill finna den, det vill säga städad. Det är inte tillåtet att använda tvättvagnarna utomhus för att köra hem din tvätt.

Cykelförråd

Tre cykelförråd finns i området. Dessa är belägna i garage- och förrådslängorna nedanför Frejavägen 22-72 (A-B-längan) och Rådjursstigen 66-88 (H-längan). Cykelställ utomhus finns vid Rådjursstigen 20 på gaveln (E-längan).

Tvätthall för bilar

Tvätthall finns vid Frejavägen 35. Den är endast till för att tvätta ditt eget fordon – ingen annan användning är tillåten.

Öppettider är 08.00 - 21.00 alla dagar. Tvättiden är två timmar med undantag av fredagskvällar och helger då tvättiden är en timme. Tvättid bokas på en lista i tvätthallen. Om ingen kommer när tiden är slut, går det bra att fortsätta tvätta, men glöm inte att städa efter dig innan du går.

OBS! Oljebyte, däckbyte och reparationer är inte tillåtet. Endast miljömärkta kemikalier får användas.

Sandningslådor

Ett antal sandningslådor för halkbekämpning finns uppställda inom området och du får mer än gärna hjälpa till med snöröjning och halkbekämpning, om entreprenören inte har hunnit med.

Sophantering

Sopor och återvinningsmaterial kan slängas på tre platser: Kombinerat sop- och återvinningsrum på planen nedanför Frejavägen 2-44 (B-C-längan), på parkeringen nedanför Frejavägen 3-33 (D-längan), samt separata sop- och återvinningsrum i garage- och förrådsbyggnaden nedanför Rådjursstigen 42-64 (G-längan). Var uppmärksam så att dörren går i lås och att kärnen för matavfall är ordentligt stängda.

Vi uppmanar de boende till att sortera soporna. Ju bättre vi sorterar desto lägre sopheringskostnader och vi bidrar dessutom till en bättre miljö. Följande gäller:

Komposterbart hushållsavfall	Använd enbart papperspåsarna som finns att hämta i tvättstugan/soprummen på Frejavägen. De slängs i soprummet i komposttunnorna med bruna lock. Plast får absolut inte slängas i dessa kärl.
Glas, metall, plast, kartonger, papper	Sorteras och lämnas i de tre "Kretsloppsrummen" på planen framför B- och C-längorna och nedanför D-längan samt på Rådjursstigen.
Elektronikavfall (med sladd eller batteriuttag)	Läggs i gallerburen i soprummen. Vem som helst kan meddela SEOM, tel 623 88 00, när det är dags för tömning.
Vitvaror	Meddela SEOM kundtjanst@seom.se , som hämtar gratis.
Batterier, glödlampor, lysrör	Slängs i plastbehållarna som finns i gallerburen för elektroniksopor.
Trädgårdskompost	Finns på varje sida av Frejavägen, vid Rådjursstigen 88 och Frejavägen 44. <i>Endast</i> avfall från trädgården får kastas i komposten. Inga stenar och ingen fallfrukt.
Övriga grovsopor	Ca två gånger per år – i samband med städ- och fixardagar – beställer föreningen containrar där man kan slänga privata grovsopor, dock inte vitvaror, miljöfarligt avfall och byggavfall.

Man kan också lämna på Sörabs avfallsstationer – t. ex. Hagby.
Se www.sorab.se (Hushåll – Återvinningscentraler)

Bilkörning

Vi har förbud mot motorfordon på våra gångvägar. Utryckningsfordon samt postens mopeder är undantagna denna regel.

Garage, p-plats med eluttag för motorvärmare

Det är oftast väntetid för att få hyra ett garage och P-plats med eluttag. Mejla styrelsen om du vill ställa dig i kö. Observera att hyresrätten till ett garage inte övergår till köparen vid försäljning/övertagande av bostadsrätten. Garagen är till för parkering av fordon (personbilar, motorcyklar, cyklar). Det är inte tillåtet att förvara bensin och annat brandfarligt i garagen, och inte heller att använda garaget enbart som förråd.

Besöksparkering

Det är endast platser med motorvärmarruttag som är förhyrda. Övriga platser är avgiftsfria och kan nyttjas av både boende och besökande. Längs gatan gäller kommunens parkeringsregler (datumparkering).

Generella parkeringsregler:

Bostadsrättsföreningen (Brf) Bagarby har 107 lägenheter och 78 allmänna parkeringsplatser. För att parkeringsplatserna ska räcka till behövs ett regelverk för hur bilar får parkeras på området. Se separat parkeringspolicy.

- Parkering får endast ske på markerade platser. Undantag görs för kortare uppställning vid pågående urlastning av gods.
- Högst två bilar per lägenhet får parkeras på de allmänna parkeringsplatserna. Om man behöver parkera fler bilar mer än en vecka får medlem söka tillstånd från styrelsen.
- Då biltrafik är förbjuden på gång- och cykelvägar råder också ovillkorligt parkeringsförbud på dessa (endast utryckningsfordon är undantagna).

Bredband och telefoni

Föreningen har slutit gruppavtal med Telenor. Det innebär att alla bostadsrätter har tillgång till bredband och IP-telefoni. Abonnemangsavgifterna för dessa ingår i månadsavgiften. För att kunna koppla upp sig behöver man kontakta Telenor, samt betala en anslutningsavgift.

TV

Föreningen har ett avtal med Tele2 (tidigare Com Hem) genom HSB gruppavtal. I det avtalet ingår tjänsten Digital-TV Small. Du kan givetvis också själv koppla in en digitalbox, om du vill ha ännu fler kanaler. Se gärna hemsidan för mer information.

Du som bostadsrättsinnehavare får, efter godkännande av föreningen, sätta upp parabol för tv-mottagning. Förutsättningen är att det inte finns risk för att människor eller fastigheten skadas. Föreningen bestämmer hur du som boende får montera din parabol, eftersom det är föreningen som har det yttersta ansvaret för säkerheten både för människor som vistas i huset och för själva fastigheten. Det är

också bra om du viddtalar dina närmaste grannar om placeringen, så att parabolen inte blir störande för deras utsikt och ljusinsläpp.

Ombyggnader/renovering

Som bostadsrättsinnehavare har du rätt och möjlighet att renovera och bygga om i din bostad. Du får dock bara anlita hantverkare som har de certifikat som krävs för arbetet som ska utföras, t. ex. GVK (Golvbranschens våtrumskontroll), Säker Vatteninstallation (VVS-installationer i våtrum). Detta krav är till för att säkerställa att arbetena blir fackmannamässigt gjorda och risken för skador på din eller andras lägenheter minimeras.

Tänk på att det i kök och badrum kan finnas asbest i fix och fog vilket gör att den entreprenör du använder ska kunna sanera och ta hand om detta på ett riktigt sätt. Ombyggnader ska överhuvudtaget vara fackmannamässigt utförda.

Det är inte tillåtet att tapetsera D-längans (Frejavägen 3-33) ”souterrängvägg”. Det beror på att fuktskador kan uppstå. Kostnaden för sådana skador får lägenhetsinnehavaren själv stå för. Däremot kan man måla med fuktgenomsläpplig färg, dvs färg som “andas”. Färghandeln vet vilken som är rätt sorts färg.

Om du har planer på större ombyggnader, tex flytta/riva väggar vill vi att du kontaktar styrelsen för ett utlåtande. Det är självklart absolut förbjudet att riva bärande väggar, det vill säga de längsgående tjocka betongväggarna.

Tänk också på att en del reparationer kan vara störande för dina grannar. Se därför till att sluta i tid på kvällarna och inte börja för tidigt på helgerna. Det är alltid bra att informera dina närboende, när du vet att störande arbete kommer att utföras. Detaljer kring tider framgår av föreningens ordningsregler.

Färgrester och liknande ska lämnas på en återvinningscentral, inte i soprummet eller i avloppet. Tänk också på att byggsopor som tillfälligt förvaras i området kan orsaka bränder. Det är du som renoverar som ansvarar för att byggavfall forslas bort och inte blir kvar.

Luftvärmepump

Du som vill installera en luftvärmepump måste först få godkänt av styrelsen. Föreningens regler finns på hemsidan. Tänk på att du inte får utföra arbetet innan du fått godkännande av styrelsen.

Du måste också fråga dina närmaste grannar (närmaste grannar är de som bor bredvid dig och de som har lägenhet mitt emot den tänkta placeringen av aggregatet).

Brandinformation

Att bo i radhus innebär att vi har ett kollektivt ansvar för brandsäkerheten. Våra vindar har brandtätats under 2020 för att minimera risken för att en uppkommen brand ska sprida sig. Det är dock mycket viktigt att alla har brandvarnare i sina bostäder och iakttar försiktighet i samband med grillning och levande ljus. Vi uppmanar även medlemmarna att ha brandfilt och brandsläckare lätt tillgängliga.

Systematiska kontroller av brandskyddet genomförs kontinuerligt av HSB enligt kontrollplaner och checklistor. På föreningens hemsida finns mer information om brandsäkerhet.

Grillning

Att grilla tycker många är trevligt men tänk på att det kan innebära en brandrisk och att os kan vara störande för omgivningen. Placera gärna grillen en bit ut från husväggen/uteplatsen och håll uppsikt. Respektera eventuellt eldningsförbud.

Rökning och nedskräpning

Det är förbjudet enligt lag att röka vid entréer till gemensamma utrymmen och lekplatser samt att slänga fimpar på gårdarna. Ser du skräp liggande på marken, får du gärna bidra till att sänka föreningens kostnader genom att plocka upp det och kasta det på lämpligt ställe.

Närliggande service

I närheten av Brf Bagarby hittar du:

Livsmedelsbutiker

Lidl ca 400 m, Coop ca 600 m, Malmvägen ca 600 m, Ica Maxi Häggvik ca 1 700 m, Coop Forum ca 2 200 m

Köpcentra

Sollentuna Centrum ca 900 m, Kista Centrum 3 500 m

Restauranger i närområdet

Pizzeria Rosabella ca 300 m, Kolgrill Habayeb ca 300 m samt ett flertal olika restauranger längs med Malmvägen och sedan vidare bort mot Sollentuna Centrum.

Förskolor

Igelkottens förskola ca 100 m, Rödluvans förskola ca 400 m, Terrassens förskola ca 400m och Bagarbyvägens förskola ca 300 meter. Se kommunens hemsida för mer information.

Grundskolor

Turebergsskolan ca 400 m, Töjnaskolan ca 600 m. Vittra Sollentuna ca 1000 m och Sofielundsskolan ca 1200 m. Se kommunens hemsida för mer information

Tåg- buss- och spårtrafik

Sollentuna Pendeltågsstation ca 800 m, Sollentuna Station (bussterminal) ca 800 m. Busshållplatser finns vid ett flertal ställen i utkanten av området. Var de är belägna och vilka linjer som trafikerar dem framgår på www.sl.se.

Bad

Edsviken, Strandvägen (badplats) ca 1,7 km, Tegelhagen ca 4 km, Sollentuna Sim- & Sporthall ca 2,3 km. Närmaste utomhusbassängbad är Järvabadet.

Idrottsanläggningar

Vid Töjnaskolan finns idrottshall, konstgräsplan, basketplan samt stora lekytor.

Vid Turebergsskolan finns konstgräsplan och basketplan.
Sollentunavallen som innefattar både friidrott, fotboll, ishockey, bandy mm. ca 1,5 km

Lekparker

Kommunala lekplatser finns: mellan Rådjursstigen 88/Frejavägen 3 och Igelkottsvägen, vid Bagarbyparken ("Tunnelparken") ca 400 m, Malmparken ("Krumelurparken") ca 500m, Torgvägen ("Indianparken") ca 750m.

Bilagor som följer med denna information:

Ordningsregler

Parkeringspolicy

Orienteringskarta

Dina sopor – inte vilket skräp som helst

Varmt välkommen till Brf Bagarby. Vi hoppas att du kommer trivas hos oss!

Styrelsen i Brf Bagarby

2021-06-22