# Trädgårdsmästaren 8

****

****

**Information och trivselregler**

**Innehåll**

Trädgårdsmästaren 8 1

Husets och föreningens historia 3

Generellt om att bo i bostadsrätt 3

Inflytt 3

Årsavgift 3

Stadgar 3

Hemförsäkring 4

El, internet, tv & telefoni 4

Våra lägenheter och förråd 4

Hiss 4

Portkod 4

Gemensamma utrymmen 4

Tvättstugan 5

Cykel & Barnvagnsförråd 5

Entrén/Trapphuset 5

Innergården 5

Trädgården 6

Rökning 6

Sopor och Återvinning 7

Snöröjning och trädgårdsskötsel 7

Andrahandsuthyrning 7

Lägenhetsunderhåll 7

Förändringar i lägenheten - Renovering 7

Utflytt 8

# Husets och föreningens historia

Hemsida: [www.tradgardsmastaren8.se](http://www.tradgardsmastaren8.se)

# Generellt om att bo i bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt innebär att vi ingår i en gemenskap av människor med samma intresse för sitt boende. Tillsammans äger och förvaltar vi huset där vi bor och tillsammans gör vi vårt boende ännu mer trivsamt. Det är svårt att hålla koll på allting, och därför har vi satt samman detta dokument med tips för att det ska bli så bra som möjligt för dig och dina grannar.

## Inflytt

Vid inflytt tas det ut en medlemsavgift för att täcka föreningens omkostnader vid byte av bostadsrättsinnehavare. Denna avgift är 1500 kr och det ingår byte av dörrskylt, och uppdatering av namntavlan. Kontakta styrelsen för att ge dem rätt namn så snart som möjligt vid inflytt.

Vid inflytt är det många som vill renovera, se avsnittet om renovering för mer information om vad som gäller kring detta.

## Årsavgift

På samma sätt som hyresgäster betalar hyra måste den som har en bostadsrätt betala en så kallad årsavgift. Beloppet delas upp i tolv delar, så att inbetalningen görs varje månad.

Årsavgiften ska täcka föreningens kostnader för drift, förvaltning och underhåll av fastigheten, räntor och amorteringar på lån, skatter, försäkringspremier samt för vatten och avlopp, renhållning, trappstädning, uppvärmning, el m.m. Årsavgiften beräknas efter bostadsrätternas andelstal.

Vi strävar efter att hålla månadsavgiften för alla lägenheter låg, vilket endast är möjligt om alla hjälper till att undvika onödiga kostnader.

För att förenkla betalningar som rekommenderar vi autogiro.

## Stadgar

Som boende i bostadsrätt är du medlem i en förening. Detta innebär att det finns stadgar för denna förening.

# Hemförsäkring

En hemförsäkring måste du alltid ha för att skydda dig ekonomiskt vid skador, inbrott eller andra större eller mindre olyckshändelser. Som medlem är du skyldig att ha ett bostadsrättstillägg till din hemförsäkring. Ta reda på vilka regler som gäller och vad som krävs av dig som försäkringstagare. Kontakta ditt försäkringsbolag, så hjälper de dig. Föreningen har en försäkring i Moderna, där det också ingår försäkring för resp lägenhet.

Varje medlem är skyldig att installera fungerande brandvarnare i sin lägenhet. Vi rekommenderar att även ha brandfilt och brandsläckare i lägenheten.

# El, internet, tv & telefoni

I föreningen finns det fiberkabel från Ownit och kabel från ComHem. Inga extra kostnader för detta kommer att tas ut utan ligger i avgiften.

Telefonabonnemang ingår inte, men kan fås som tillval. Detsamma gäller digitala TV-

abonnemang. Fastigheten har kabel-TV från ComHem med det markbundna basutbudet som standard.

# Våra lägenheter och förråd

Varje bostadsrättsinnehavare har idag möjlighet att disponera ett förråd för förvaring. Förrådet är märkt med ditt lägenhetsnummer (med några få undantag). Förvaring av kläder i förråden ska ske i tätt förslutna plastpåsar eftersom det annars kan spridas skadedjur som t.ex. mal.

Förvaring av möbler, kartonger m.m. utanför förråden är inte tillåten och kommer att forslas bort om så sker.

# Hiss

Det finns en hiss i gatuhuset. Den är helt beroende av att dörren stängs ordentligt för att den ska fungera. Gör därför alltid en extra koll att du stängt dörren ordentligt när du stiger ur hissen.

Om det verkar som att hissen inte fungerar, kolla alltid först att dörrarna är ordentligt stängda. Plocka bort gruskorn eller annat som kan göra att dörrarna inte stängs innan du fel anmäler hissen. Felanmälan görs alltid via styrelsen och i första hand till hissansvarig vars namn och telefonnummer finns i hissen.

# Portkod

Se till att portdörren går i lås efter dig vid in- eller utpassering till huset. Detta är ett enkelt sätt att minska risken att få oinbjudna gäster. Lämna inte ut portkoder till obehöriga. Porten mot Odengatan från gången kan ibland hänga upp sig, oftast beror det på att det kommit grus under dörren och då stängs den sig inte. Använd kvasten som står innanför dörren.

# Gemensamma utrymmen

Tillsammans ansvarar vi för entré, trapphus, cykelrum och övriga gemensamma lokaler. Därför är det viktigt att vi förvarar våra saker i de utrymmen som har tilldelats oss och låter övriga utrymmen vara fria.

Cyklar, barnvagnar m.m. får inte förvaras i trapphusen, eftersom att dessa utrymmen är klassade som utrymningsvägar vid brand.

## Tvättstugan

Det finns en bokningslista i tvättstugan som varje medlem kan anteckna en tvättid i taget.

Tvättiderna är:

Vardagar 7-22 max 6 timmar åt gången.

Lördag/söndag samt helgdag 10.00–22.00 max 4 timmar

Du har rätt att torka 45 min efter att din tvättid är slut.

OBS! Du får endast boka en tvättid åt gången.

I övrigt gäller så klart att du lämnar tvättstugan i ett bra skick när du tvättat klart. Gamla tvättmedelsförpackningar slängs i soprummet (dörren bredvid), alltså **INTE i** soppåsen i tvättstugan. Se städanvisningar på insidan av tvättstugedörren.

## Cykel & Barnvagnsförråd

I källaren under gathuset finns det utrymme för cyklar och barnvagnar. Tänk på att hänga upp din cykel om du inte använder den så ofta samt att inte ställa den i vägen. Om du har en trasig cykel som du inte längre använder, sortera bort denna, så får fungerande cyklar bättre plats. I samband med städdagar märks cyklar upp och de som är fortsatt inte märkta i samband med nästkommande städdag kommer att plockas bort.

Barnvagnar eller andra föremål får inte stå i trapphusen på grund av brandrisk och i enlighet med brandmyndigheternas bestämmelser.

## Entrén/Trapphuset

Om skräp eller renoveringsmaterial t.ex. ställs mot husens väggar och orsakar skada på vätten/fasaden kommer medlem eller hantverkare som denne ansvarar för som ställt materialet där debiteras kostnaderna för skadorna. Detsamma gäller om mattorna i trapphusen blir smutsiga i samband med renovering etc.

Lämna inte skräp i trapphusen eller i andra gemensamma utrymmen. Två gånger per år (vår och höst) har vi grovsopshämtning och då i samband med gårdsstädningen. Information om när kommer att sättas upp på anslagstavlorna.

## Innergården

Använd gärna innergården och vår gemensamma grill. Om du har planerat att vara där, bokar du en tid i almanackan i tvättstugan och det gäller även för att använda föreningslokalen, så att andra boende vet. Det finns flera sittgrupper på gården och flera sällskap kan vara där samtidigt. Det är den medlemmens ansvar som använt innergården för grillning/middag att se till att det är rent och snyggt senast dagen efter.

Tider som gäller på innergården är att det ska vara tyst kl 22 på vardagar och kl 00 på fredag/lördag. Tänk på de som har fönster in mot gården.

Skötselråd och instruktioner till vår gemensamma grill

1. Gasen förvaras i det röda skjulet. Observera att gasen alltid ska ställas tillbaka och inte får förvaras i skåpet under grillen.
2. Fäst gastuben till grillen. Obs. Vänstergängad.
3. Starta den eller de delar av grillen du vill använd genom att vrida ett eller flera av de tre runda vreden.
4. Tänd på gasen genom att trycka ner gasknappen.
5. Vänta 5 min till grillen är varm. Dags att grilla!
6. Efter grillning låter du grillen svalna och tänder sen på samtidigt som du borstar med stålborsten.
7. Ta loss gastuben och sätt in den i röda skjulet igen.

Att tänka på:

* + Lämna alltid grillen så som du vill den ska vara när du kommer
	+ Sköts inte rengöringen och underhållet av grillen kan vi inte ha kvar den
	+ Använd aldrig diskmedel för att göra rent grillen.
	+ Använd gärna grillbesticken och gallret som finns i röda skjulet men glöm inte att rengöra dem efteråt.

## Trädgården

På innergården finns det blommor och lite andra växter. Här får man gärna vattna och pyssla om blommorna/växterna om man tycker om det.

# Rökning

Rökning är inte tillåten inomhus i de allmänna utrymmena (trappor, hiss, källare vädringsbalkonger). Släckta fimpar slängs i soporna eller i de två askkoppar som finns utställda på muren på gården, inte genom fönster/balkonger ut på gården eller trottoaren. Askkopparna ska tömmas regelbundet.

# Sopor och Återvinning

Vanliga brännbara hushållssopor kastas i soptunnorna i soprummet. Inga sopor får ställas utanför kärlen, även om de är fulla eftersom de kan locka till sig råttor.

Vi sorterar sopor i vår förening och det finns kärl för tidningspapper, wellpapp, plast, metall, vitt glas och färgat glas. Vi här även återvinning av matrester och grönsaksavfall etc. Det är den bruna behållaren och påsar att lägga avfallet i finns till vänster i soprummet.

OBS! Vik ihop plast och kartong innan ni slänger det i behållarna, så får vi plats med mer.

Lämna inte saker i trapphuset, entrén eller utanför förråden, eftersom det dels finns brandrisker med detta och hindrar lokalvårdare från att städa ordentligt. Dessa sopor fraktar du själv bort till närmaste sopstation. Mobil miljöstation stannar exempelvis vid Östra station. För turlista se:
<http://www.stockholm.se/ByggBo/Avfall-och-atervinning/Har-lamnar-du-sopor/Mobila-miljostationen1/>

.

# Snöröjning och trädgårdsskötsel

Snöröjning sköts av samtliga i föreningen. Vid städdagar en gång på våren och en gång på hösten hjälps vi alla åt gemensamt att göra trädgården fin. Dag och tid för detta anslås på anslagstavlan vid postfacken.

# Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning måste godkännas av styrelsen.. Blankett för detta finns på föreningens hemsida.

# Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla sin lägenhet. Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är du skyldig att omgående se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador är kostsamma och leder i allmänhet till stort obehag för dem som drabbas. Teckna en särskild bostadsrättsförsäkring som ger ett bra skydd om olyckan är framme.

Mer information om vad som ligger på dig som bostadsrättsinnehavare finns i våra stadgar, så det är viktigt att du läser igenom dessa.

# Förändringar i lägenheten - Renovering

Ibland vill man förnya och komplettera sin lägenhet. Renoveringar innebär i regel oljud för dina

grannar. Sätt därför upp en lapp vid entréplan. Med information om vilken

lägenhet det gäller, hur länge renoveringen skall pågå samt ditt namn och telefonnummer. Vid

vattenavstängning sätt upp en lapp senast två dagar innan med information om vilka tider vattnet

Kommer att vara avstängt.

Syftet med dessa regler är att förhindra dels vattenskador, dels förändringar i fastighetens grundkonstruktion. Sådana skador kan bli mycket kostsamma och dessa måste den vållande själv stå för. Det kan också medföra att hus- respektive bostadsrättsförsäkringen upphör att gälla. Du kan också åläggas att återställa förändringar som genomförts utan tillstånd av styrelsen.

Lägg om golv, måla, tapetsera, byt ut skåp och så vidare efter egen bedömning. Begär styrelsens godkännande innan du river väggar eller utför arbeten som berör vatten och avlopp.  Byt aldrig ut ventilationsanordningar som är en del av fastighetens system.  Köksfläkten eller AC utrustning får INTE kopplas till ventilationen.  Kontakta styrelsen om du vill göra förändringar i elinstallationerna.

Vid rörarbeten ska Samsons Rör anlitas

Byggavfall får inte slängas bland grovsoporna utan ska fraktas till återvinningscentralen. Du kan också lösa problemet genom att köpa en sopsäck som inkluderar frakt.  Anlitar du hantverkare ska dessa ta hand om byggskrotet.

Du är ansvarig för att städa upp i de gemensamma utrymmena efter det att du fraktat ut byggavfallet, detta inkluderar även hissen.

Eventuella skador för allmänutrymmen som uppkommit vid ombyggnationen ansvarar du som lägenhetsinnehavare för. Exempel på detta kan vara skador på väggar i entré och trapphus, skador på hiss, jack i golven eller nedsmutsade mattor.

# Utflytt

Vid utflytt är det viktigt att ta med allt, exvis cyklar, barnvagnar som tillhör er.