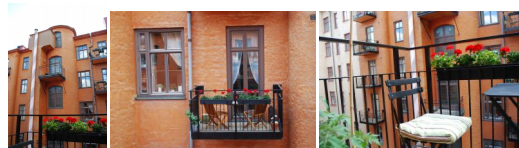


# BRF Trädgårdsmästaren nr 8



**Information och trivselregler**

**2022-03-08**

## **1. Bostadsrätten**

Tillsammans äger och förvaltar vi husen som vi bor i och tillsammans gör vi vårt boende trivsamt.

### **1.1 Inflyttning**

Vid inflyttning tar föreningen ut en medlemsavgift på 1500 kr för att täcka föreningens omkostnader vid byte av bostadsrättsinnehavare. I avgiften ingår byte av dörrskylt, kontakta styrelsen för att ge rätt namn för dörren så snart som möjligt.

### **1.2 Avgift**

Avgiften betalas månadsvis och är fastställd efter bostadsrätternas andelstal. För att förenkla betalningarna använd gärna E-faktura eller autogiro. Aviseringarna kommer från vår förvaltare NABO.

### **1.3 Stadgar**

Stadgarna tillsammans med bostadsrättslagen reglerar förhållandet mellan dig och föreningen. Ta en titt på dem!

### **1.4 Hemförsäkring**

En hemförsäkring med bostadsrättstillägg skyddar dig ekonomiskt vid skador, inbrott eller andra större eller mindre olyckshändelser. Föreningen är 2022 försäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring hos Söderberg & Partners (Folksam är försäkringsgivare), där det också ingår en delförsäkring för respektive lägenhet som gör att bostadsrättstillägget kan tas bort från hemförsäkringen. Håll dig kontinuerligt uppdaterad om vilken försäkring föreningen har och hur den eventuellt överlappar med din hemförsäkring.

### **1.5 Andrahandsuthyrning**

Andrahandsuthyrning kräver tillstånd från styrelsen. Blankett för detta finns på föreningens hemsida. Styrelsen ser restriktivt på andrahandsuthyrning.

### **1.6 Teknisk förvaltning**

Föreningen har ingen fastighetsförvaltare vilket ställer krav på ditt aktiva deltagande för att lösa den tekniska förvaltningen. Vissa av de löpande förvaltningsuppgifterna är utdelade för att skötas av respektive bostadsrättsinnehavare. Kolla upp så att du vet vad din uppgift är! Om du upptäcker något som är trasigt eller som behöver åtgärdas, ta kontakt den person som ansvarar för detta vilket anges på anslagstavlorna i trapphus och tvättstuga.

### **1.7 Visa dina grannar hänsyn**

Använd din lägenhet med hänsyn till dina grannar. För inte oväsen mellan kl. 22.00 och 08.00 på nätter före vardagar och mellan kl. 23.00 och 09.00 på nätter före lördagar, söndagar och andra helgdagar. Även t ex dammsugare, diskmaskin och tvättmaskin orsakar störande oväsen. Ska du ha fest, anslå detta i trapphuset i förväg och se till att även dina gäster visar hänsyn.

## 1.8 Husets och föreningens historia

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

## 2. Lägenheten

### 2.1 Brandskydd

Varje lägenhet har utrustats med en brandvarnare av föreningen. Ombesörj att det alltid finns minst en fungerande brandvarnare i lägenheten. Även brandfilt och brandsläckare rekommenderas.

Försäkra dig om att du känner till utrymningsvägarna från din lägenhet och andra utrymmen som du vistas i. Ta reda på var närmsta brandsläckare finns utplacerad.

Din lägenhet är en egen brandcell. Dörren är av massivt trä vilket står emot full brand i minst 30 minuter. Se till att dörren och dess karm är hel och tät.

### 2.2 Internet & tv

I lägenheterna finns det bredbandsfiber via Ownit och kabel-TV (basutbud) via Tele2 (tidigare Comhem). Till varje lägenhets wifi finns ett lösenord som följer med lägenheten.

### 2.3 El

Varje lägenhet har ett eget 3-fas elabonnemang. Elmätarna och mätarsäkringar sitter i elrummen i källarna. Du är ansvarig för din lägenhets elanläggning och ansvarar för kontroll, underhåll och reparation av anläggningen. Kontakta elinstallationsföretag för att utföra elinstallationer i din lägenhet. Undersök med hjälp av Elsäkerhetsverkets e-tjänst *Kolla elföretaget* att företaget verkligen får installera el.

### 2.4 Stadsgas

Enstaka lägenhet använder stadsgas men rörinstallationer för stadsgas finns i båda husen. Ingrepp får inte göras i dessa utan styrelsens tillstånd.

### 2.4 Kakelugnar

Många lägenheter har fungerande kakelugnar som kan användas för eldning. Före eldning ta reda på att den aktuella kakelugnen är godkänd i senaste brandskyddskontrollen. Ta också reda på hur man eldar säkert och miljövänligt i en kakelugn utan att skada den. Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du för underhållet av själva kakelugnen (t ex omsättning, kritning, lerputsning av eldstad, lagning av luckor o s v), föreningen ansvarar för dess röckanal, sotning och brandskyddskontroll.

## 2.5 Balkong

Njut gärna på balkongen men tänk på dina grannar. Ljud, tobaksrök, och grillos letar sig lätt in hos dina grannar via tilluftsventiler och fönster på glänt. Din balkong är dina grannars direkta utsikt. Balkongen måste hållas i god ordning och får inte användas för förvaring. Undvik blinkade och kulört belysning.

Grillar du på balkongen så är brandsäkerhet A och O. Tänd med elgaffel och håll hettan borta från brännbart material. Lämna inte glöden utan uppsikt. Släck lågor med lock om så krävs.

Underhåll trallen varje vår/sommar, se särskild instruktion. Lyft ej på trallen, balkongbotten tål ej belastning!

## 2.6 Förråd

Bostadsrättsinnehavare disponerar ett vindförråd för förvaring. Förrådet ska vara märkt med ditt lägenhetsnummer. Fem extraförråd finns att hyra vartefter de blir tillgängliga. Kontakta styrelsen om du vill ställa dig i kö till dessa.

Förvaring av kläder i förråden ska ske i tätt förslutna plastpåsar eftersom det annars kan spridas skadedjur som t.ex. mal. Vindarnas gångar måste av brandssäkerhetsskäl hållas helt fria och kvarlämnade saker kommer att forslas bort.

## 2.7 Lägenhetsunderhåll

Som bostadsrättsinnehavaren har du ett långtgående ansvar att hålla din lägenhet i gott skick. Vad som ingår i lägenheten framgår av föreningens stadgar. Läs där först!

Många underhållsåtgärder i din lägenhet får du utföra utan styrelsens inblandning men om du planerar att göra ingrepp i en bärande konstruktion, ändra befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten så krävs styrelsens tillstånd. Notera att vattenradiatorer med ledningar samt ventilations- och rökkanaler tillhör föreningens ansvarsområde. Gör aldrig ingrepp i ventilationsanordningar. Köksfläkt eller AC-utrustning får inte kopplas till ventilationen. Renovering av badrum och kök kräver nästan alltid styrelsens inblandning. Läs mer i dokumentet Policy BRF Trädgårdsmästaren nr 8: Reparation och renovering av lägenheter.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen samt kök. Läckageskador är kostsamma och leder i allmänhet till stort besvär. Undersök om ditt badrum och kök behöver renoveras.

Lägenhetens dörr är ditt underhållsansvar förutom målning av dörrens utsida som föreningen står för. Regelbundet underhåll av dörrens tätlistor krävs för att hålla drag, ljud och utläckage av matos/rök borta. Se regelbundet över din lägenhetsdörrens tätlistor!

Renoveringar innebär ofta störningar för dina grannar. Informera genom att sätta upp en lapp på entréplan med ditt namn, telefonnumret, lägenhet och uppskattad tid för störningarna.

Vid VA-arbeten anlita gärna föreningens samarbetspartner Samsons Rör. Tappvattnet stängs av i gatuhusets källare (huvudkranarna vid vattenmätarplatsen) och detta leder till att samtliga lägenheter och lokaler i båda husen blir utan vatten. Informera om avstängningen senast två dagar i förväg med lappar i båda husens entréplan samt genom brevkontakt med lokalinnehavarna.

Ombesörj att de gemensamma utrymmena städas efter transport av byggmaterial och rivningsavfall. Minska risken för nedsmutsning av och skador på mattorna och hiss genom att täcka med tjock papp som tejpas fast. Eventuella uppkomna skador på allmänutrymmen måste lagas. Nedsmutsade mattor måste tvättas. Kontakta styrelsen för information om hur du ordnar med detta.

## **2.8 Delstambyte**

När lägenheters badrum eller kök renoveras så utför föreningen delstambyte om det behövs. Kontakta styrelsen om du planerar att renovera badrum eller kök för en diskussion om frågan.

## **3. Gemensamma utrymmen**

### **3.1 Förvaring**

Vi förvarar våra saker i de utrymmen som har tilldelats oss och låter övriga utrymmen vara fria. Inte heller cyklar, barnvagnar m.m. får förvaras i trapphusen eftersom att dessa utrymmen är utrymningsvägar vid brand.

### **3.2 Portkod och låsta dörrar**

Se till att dörren går i lås efter dig vid in- eller utpassering till huset för att minska risken att obehöriga tar sig in. Var försiktig med att sprida portkoden. Porten Odengatan 48A kan ibland hänga sig, sopa då bort grus som letat sig in. Dörrarna till vindarna, källaren och tvättstugan hålls låsta.

### **3.3 Hiss**

Gatuhusets hiss kräver att dörren stängs ordentligt för att fungera. 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 via styrelsen och i första hand till hissansvarig vars namn och telefonnummer finns i hissen.

### **3.4 Tvättstugan**

Tvättstugan bokas via lista. OBS! Du får endast boka en tvättid åt gången. Tvättiderna är:

Vardagar                            07:00-22:00 max 6 timmar.  
Lördag/söndag/helgdag    10.00–22.00 max 4 timmar

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

I övrigt gäller så klart att du lämnar tvättstugan i ett gott skick när du har tvättat klart. Se städanvisningar på insidan av tvättstugedörren. Gamla tvättmedelsförpackningar återvinns i soprummet.

### **3.5 Cykel- & barnvagnsförråd**

I källaren under gatuhuset finns det utrymme för cyklar. Häng upp din cykel om du inte använder den så ofta. Om du har en trasig cykel som du inte längre använder avyttra den så får fungerande cyklar 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 i regelbunden användning får förvaras i barnvagnsförrådet i gången mot port Odengatan 48A. De får inte stå i trapphusen på grund av brandsäkerhet.

### **3.6 Gårdarna**

Använd gärna innergården och vår gemensamma grill. Om du har planerat att vara där, bokar du en tid i almanackan i tvättstugan. Det finns flera sittgrupper på gården och flera sällskap kan vara där samtidigt. Använd också gärna den mindre gården mot Surbrunnsgatan, där finns en sittgrupp.

Det är medlemmens ansvar att se till att det är rent och snyggt senast dagen. Hundar rastas inte på gårdarna. Tider som gäller är att det ska vara tyst 22:00 på vardagar och 00:00 på fredag/lördag. Tänk på de som har fönster in mot gården!

### **3.7 Grillen**

Gasentuben förvaras i det röda skjulet och ska alltid ska ställas tillbaka där. För att tända grillen se instruktioner på hemsidan. Lämna alltid grillen ren och fin men använd inte diskmedel för att göra rent den.

### **3.8 Möteslokal, bastu och gym**

I källaren finns det möteslokal, bastu och enklare gym. Boka dessa i kalendern som finns i tvättstugan. Städa senast dagen efter och glöm inte mat i kyl och frys och tömma alla sopor. Städmaterial finns i skåpet vid duscharna och under diskbänken. Fyll på städmaterial om det saknas.

### **3.9 Snöröjning och skötsel av gårdarna**

Snöröjning och halkbekämpning är ett delat ansvar. Ta gärna några minuter med skyffeln efter snöfall och sanda vid halka (sand finns i återvinningsrummet). Vid städdagar en gång på våren och en gång på hösten hjälps vi alla åt att göra gårdarna fina. På gårdarna finns det planteringar, rabatter och krukor. Vattna och pyssla gärna om växterna.

### **3.10 Rökning**

Rökning är inte tillåten inomhus i de allmänna utrymmena (trappor, hiss, källare vädringsbalkonger). Släckta fimpar slängs i soporna.

### **3.11 Städning**

Trappstädning sköts per entreprenad. För att det ska gå lättare att städa är det inte tillåtet att ha dörmattor utanför den egna ytterdörren. Ställ inte sopor eller andra föremål i trapphuset. Eftersom det är vi själva som städar i tvättstugan, föreningslokalen, bastun, övriga utrymmen i källaren, på gården, den bakre trädgården, vädringsbalkongerna och vindarna så måste vi alla hjälpas åt att hålla rent och plocka upp skräp. Det finns en dammsugare i tvättstugans städskrubb som endast är avsedd att städa föreningens gemensamma utrymmen med. Den får inte användas för privat bruk.

## **4. Avfall och återvinning**

### **4.1 Sortering av hushållsavfall**

Hushållsavfall sorteras så att fraktioner för tidningspapper, wellpapp, plast, papper, metall, ofärgat glas, färgat glas och matavfall hamnar i rätt behållare i återvinningsrummet. Vik särskilt ihop kartong innan det läggs i behållarna. Restfraktionen av brännbara hushållssopor efter sortering kastas i soptunnorna. Inga sopor får ställas utanför kärnen, även om de är fulla eftersom de kan locka till sig råttor.

### **4.2 Grovsopor**

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. Mellan dessa tidpunkter får du förvara grovsoporna i din lägenhet/förråd eller ombesörja egen borttransport.

### **4.3 Byggavfall**

Byggavfall får inte slängas bland grovsoporna utan du ordnar med borttransporten. Byggföretag tar vanligen hand om byggavfall som en del av de tjänsten.