



*Välkommen till
Brf Trädgårdsmästaren*

Brf Trädgårdsmästaren

Brf. Trädgårdsmästaren består av 64 lägenheter och lokaler.

De tre husen byggdes mellan 1945–1947 och det första årsmötet hölls våren 1947.

Namnet Trädgårdsmästaren kommer från den handelsträdgård som tidigare fanns i kvarteret.

Välkommen till din lägenhet och medlemskap i BRF Trädgårdsmästaren

Här sammanfattar vi den viktigaste informationen och vart du går vidare för att få veta mer.

BRF Trädgårdsmästaren är en ekonomisk förening som äger tre fastigheter Södertäljevägen 1–3 samt Bondegatan 42.

Bostadsrätten innebär förutom nyttjanderätt av lägenheten även medlemskap i den ekonomiska föreningen med ett gemensamt ägande och ansvar för hus, mark och lägenheter.

Årsavgiften, fördelad per månad, avser kostnader för den gemensamma driften och löpande underhållet av fastigheterna.

Läs mer i lagen om Ekonomiska föreningar (FL) samt bostadsrättslagen (BrF).

Mer information om vår förening hittar du i stadgarna samt på föreningens hemsida . www.svenskbrf.se/forening/strangnas/tradgardsmastaren.

Inloggningsuppgifter får du av styrelsen.



Medlemmarnas ansvar

Ju mer aktiva och intresserade medlemmarna är i bostadsrättsföreningen, desto större är möjligheterna för styrelsen att verka för att föreningens angelägenheter sköts på bästa sätt.

Information, felanmälningar och andra synpunkter kan lämnas till styrelsen via hemsidan eller per brev i föreningens brevlåda, Bondegatan 42 C.

På årsstämman redovisar styrelsen Förvaltningsberättelse med balans och resultat från året som gått samt ny Verksamhetsplan med budget.

Motioner till årsstämman ska lämnas skriftligt senast den sista februari. Varje lägenhet har en röst på årsstämman.

Styrelsens ansvar

Föreningens styrelse väljs på årsstämman och varje styrelsemedlem väljs på två år. Konstituerande av styrelseposter sker inom styrelsen.

Styrelsen har medlemmarnas uppdrag att se till att föreningens fastigheter sköts på bästa sätt, att besluta om månadsavgifternas storlek, reparationer, teckna förvaltningsavtal etc.

Styrelsens protokoll är inte offentliga, framför allt för att ärenden som berör enskilda medlemmar kan komma upp på dagordningen.

Namn på styrelsemedlemmarna samt deras telefonnummer finns anslagna i varje port samt på hemsidan.

Vicevärden fixar småfel

Föreningen har två vicevärdar, tillsatta av styrelsen. Deras uppgift är att vara första kontakt vid felanmälan samt vara behjälpliga med att åtgärda småfel i lägenheterna och på fastigheterna.

Vd icke akuta fel, kontakta vicevärden (fel som kan vänta med att åtgärdas inom ca en vecka), görs enklast via hemsidan.

Akuta fel anmäls till vicevärdarna, ordförande eller styrelseledamot. Kontaktinformation finns uppsatta i varje trapphus.

Stadgar

Föreningens stadgar beskriver mer detaljerat vilka regler som gäller mellan dig och föreningen. Stadgarna finns att läsa på hemsidan. De är till för att vi gemensamt ska kunna få bästa möjliga boende.

Skötsel och underhåll

Vem ansvarar för vad?

I Brf Trädgårdsmästaren finns ingen avsättning till inre reparationsfond, det är varje medlems eget ansvar.

Grundprincipen i bostadsrätt är att bostadsrättshavaren har ansvar för underhållet i sin lägenhet och bostadsrättsföreningen har ansvar för det yttre underhållet, stammar och gemensamma inre utrymmen.

Bostadsrättshavarens underhållsansvar innebär att man ansvarar för i princip allt som finns i lägenheten. Golv, väggar, tak, fönster och dörrar, kabel, sanitetsporlin och köksutrustning är exempel på sådant som bostadsrättshavaren har ett underhållsansvar för.

Årsavgiften per lägenhet är beräknad för att täcka dels löpande kostnader samt underhåll av stammar för avlopp, värme, el och vatten i fastigheterna, samt även fönster och lägenhetsytterdörrar med lås.

Försäkring

Föreningens försäkring täcker skador på fastigheten, t ex vid vattenskador eller brand. Bostadsrättsinnehavaren ska teckna hemförsäkring för bostadsrätt.

Kontakta gärna ditt försäkringsbolag för närmare information.

Vad får man göra?

Bostadsrättshavaren förvaltar den egna lägenheten och har därför rätt att till stor del utforma den efter egen smak. Det avser ytskikt, vitvaror och badrumsutrustning.

Förändringar i bostaden som kan skada husets stabilitet eller påverka grannarna är inte tillåtna. Informera alltid styrelsen för samråd och godkännande innan du utför större arbeten, särskilt vid badrumsrenoveringar. Ta alltid kontakt med styrelsen om du känner dig osäker.

Balkongen

För att området ska behålla en enhetlig karaktär, är det inte tillåtet att sätta upp något utanpå balkongerna eller på husfasaden. Rådgör med styrelsen om du är osäker innan du gör några förändringar.

- Infravärme går bra att sätta upp i taket på balkongen.
- Balkonglådor får av säkerhetsskäl endast hängas på balkongräckets insida.

Brandvarnare

Alla lägenheter ska ha en fungerande brandvarnare. Föreningen håller med dessa. men varje bostadsrättshavares skyldighet är att regelbundet kontrollera att brandvarnarens fungerar. Kontakta vicevärden om din brandvarnare inte fungerar korrekt.

Elinstallationer

Anlita alltid en behörig elektriker vid elektriska installationer. Försäkringsbolagen ersätter inte skada på grund av felaktig elinstallation utförd av obehörig.

Digital-TV och bredband

Föreningen har avtal med Telia, gällande grundutbud av TV-kanaler samt service av bredbandsnätet. Varje lägenhet har genom avtalet en router och en TV-box, som tillhör lägenheten och ska lämnas kvar i lägenheten när man säljer sin bostadsrätt.

Det ingår ett basutbud av kanaler i avtalet, kostnaden faktureras via föreningen, en separat post på avgiftsräkningen.

Man kan köpa till ytterligare TV-box som man själv äger, liksom utöka funktioner och kanaler i den befintliga boxen. Kontakta Telia så hjälper de till.

Samma nät som används för TV, kan också nyttjas för höghastighetsbredband. Se www.telia.se för mer information om vilka tjänster som erbjuds. Beställningar och fakturafrågor kan göras direkt på nätet, eller kontakta Telias kundtjänst.

Nycklar

Vid inflytt ska lägenhetens nycklar kvitteras med föreningens låsansvarige. Förkommer någon nyckel blir man ersättningsskyldig för ny låscylinder med nycklar. Extran Nycklar beställs via låsansvarig, kontaktinformation till låsansvarig finns anslagen i porten och på hemsidan.

Portar

Ytterdörren till respektive trappuppgång är låst mellan klockan 20.00–06.00 varje dygn och kan endast öppnas med nyckel under den tiden.

06.00–20.00 är portarna låsta men öppnas med kodlås. Koden byts emellanåt, kontakta vicevärdarna om du glömt bort den.

Ytterdörrarna får aldrig lämnas uppställda – för att undvika att obehöriga kommer in i fastigheterna.

För allas trivsel

Hänsyn

Störande ljud såsom hög musik, snickeriarbeten eller annat ljudligt får inte förekomma efter 22.00 söndag – torsdag eller efter 23.00 fredag – lördag samt helgaftnar. Kom ihåg att ditt golv är dina grannars tak och att du delar väggar med dina grannar.

Husdjur och rökning

Det är tillåtet med husdjur i vår förening men de ska hållas under god uppsikt begränsat till den egna bostaden och får inte störa grannar med oljud eller på annat sätt. Hundar får inte rastas vid den gemensamma uteplatsen.

Rökning ska undvikas både i lägenheter och på balkonger. Röken tar sig fram genom ventiler etc och kan upplevas mycket störande. Rökning i gemensamma utrymmen såsom trapphus och källargångar är inte tillåten.

Parkeringsplatser

Föreningen har 46 parkeringsplatser, kontakta vicevärden om du vill hyra en plats. Parkeringsplatserna är personliga och följer inte med lägenheten vid överlåtelse.

Vintertid ansvarar föreningen för framkomligheten på gården till parkeringsplatserna. Varje parkeringsplatsinnehavare ansvarar själv för snöröjning och sandning av sin egen parkeringsruta. Snöskyfflar och andra verktyg finns i respektive trappuppgång samt i sophuset.

Barnvagnar och cyklar

För cyklar och barnvagnar finns speciella förvaringsrum i källarna. Barnvagnar kan också, på eget ansvar, placeras innanför porten i de trapphus där utrymme för barnvagnar finns. *OBS! Finns inte särskilt utrymme får man inte förvara barnvagnar eller annat i trapphuset då det kan hindra framkomlighet vid t ex brand.*

Tvättstugor

Följ de ordningsregler som finns uppsatta vid respektive tvättstuga. Tvättning och torkning med fläkt får endast ske mellan 07:00 – 22:00. Endast ett tvättpass i taget får bokas.

Det är viktigt att känna till hur de olika maskinerna fungerar, informationsblad finns i varje tvättstuga.

Vid fel på utrustningen – felanmäl till Vicevärdarna, försök aldrig att själv reparera en maskin.

Växthuset, övernattningslägenhet, hobbyrum och uteplats

Föreningen har en gemensam samlingslokal – Växthuset. Denna källarlokal är belägen i Södertäljevägen 1 och kan lånas fritt av medlem.

Föreningen har också en övernattningslägenhet, belägen i Bondegatan 42 B, som medlemmar kan hyra för 150 kr per natt. Du bokar båda lokalerna enkelt via hemsidan.

Det finns två hobbyrum inom våra fastigheter, fråga vicevärden var det närmast dig finns. *OBS! På grund av ventilationen kan man inte använda färger som luktar starkt och självklart ska man respektera reglerna avseende tyst i huset.*

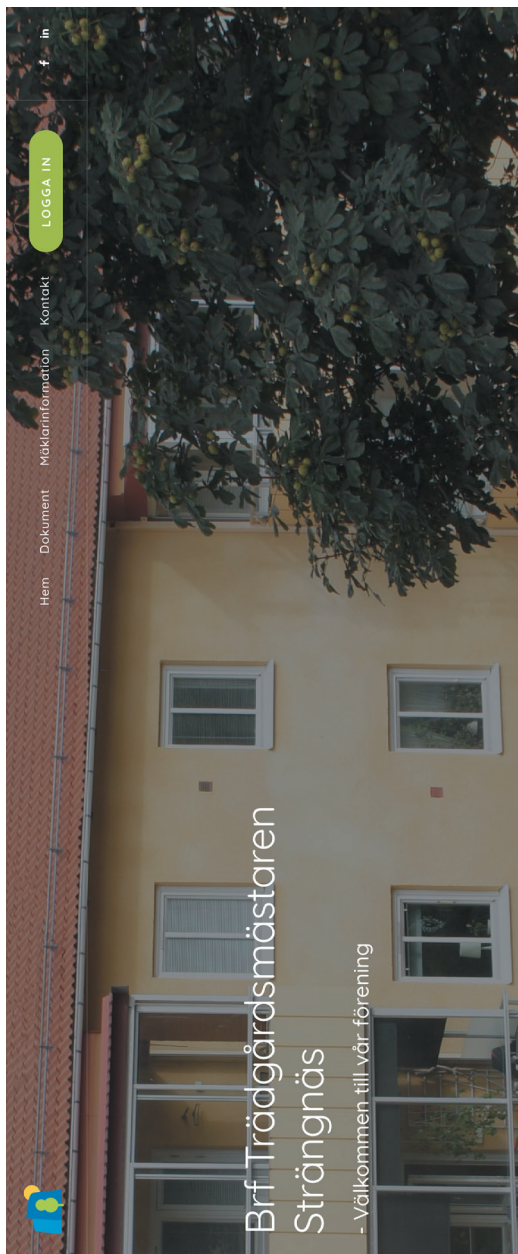
I föreningens trädgård finns uteplats med fast grill installerad. Grillens fyra fack tillåter att fler grillar samtidigt. Uteplatsen behöver man inte boka utan vi samsas om platsen.

Sopor

I det gemensamma sophuset på gården finns kärl för sopsortering – hushållsavfall, hushållskompost, förpackningsplast, pappersförpackningar, wellpapp, metallförpackningar, tidningar och glas. Kodlåset till sophuset öppnas med samma kod som ytterportarna.

Grovsopor, batterier, glödlampor etc får man själv transportera till kommunens avfallshantering.





Brf Trädgårdsmästaren Strängnäs

Här hittar du uppdaterad information som rör vår bostadsrättsförening.

Välkommen till Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren i Strängnäs!

Adress

Adress: **Bondegatan 42C**

Postort: 645 32 STRÄNGNÄS

Information

Mer Information

Kort om föreningen

Fastigheterna renoveras och underhålls kontinuerligt, vilket har stor påverkan på ekonomin. Föreningen har för detta avsatta medel för att undvika höjningar av avgiften.

Föreningens enskilt största löpande kostnad varje år utgörs av fjärrvärmens med varmvatten.

Viktigt att veta

Ni som boende har fullt besittningsskydd, vilket innebär att medlemmarna gemensamt äger fastigheten genom bostadsrättsföreningen och tillsammans bestämmer över ekonomi och förvaltning. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans.

Om en bostadsrättshavare missköter sig kan nyttjanderätten förverkas, t.ex:

- om månadsavgiften inte betalas in i tid till föreningen,
- om bostaden upplåts i andra hand utan tillstånd,
- om innehavaren av bostaden hyser någon eller något på ett sådant sätt att det är till skada eller störning för föreningen eller någon medlem.
- om bostadsrätten vanvårdas,
- om föreningen efter beslut kräver tillträde för lägenheten och vägras utan anledning,
- om innehavaren bedriver brottslig verksamhet i sin lägenhet.

För att få hyra ut sin lägenhet i andra hand måste bostadsrättshavaren få tillstånd av styrelsen. Däremot behövs inget tillstånd för att tex. hyra ut ett rum .

Bostadsrättshavaren ansvarar själv för försäljning av sin lägenhet. Köparen ska godkännas som medlem i föreningen innan köpet kan gå igenom.

Nyttjanderätten kan säljas och lägenheten ärvas på samma sätt som andra tillgångar.

Hemsidan

Inloggningsuppgifter till hemsidan får du av styrelsens sekreterare.

Maila till tradgardsmastaren@gmail.com



www.svenskbrf.se/forening/strangnas/tradgardsmastaren
E-post: tradgardsmastaren.strangnas@gmail.com