



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ÖRTAGÅRDEN



Information för boende i Brf Örtagården Vallentuna

Om bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen Örtagården bildades 1984.

Husen uppfördes av Skanska på en tomt som tidigare varit trädgårdsmästeri. Det finns 6 tvåor, 6 treor, 48 fyror och 6 sexor, d.v.s. totalt 66 lägenheter/hus runt tre gårdar.

Husen är byggda på betongplattor som vilar på pålar och står därför stadigt även om marken sjunker.

Fastighetsbeteckning: Bällsta 2:149

Gård 1:

Örtagårdsvägen 41-75

Gård 2:

Örtagårdsvägen 9-39, 77-89

Gård 3:

Örtagårdsvägen 91-139

Brf Örtagården är en fristående bostadsrättsförening.





Innehåll¹

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN	5
Allmänt	5
Stadgar	5
Ekonomi	5
Försäkringar	5
Möten	6
Förvaltning	6
Styrelse	6
Boendeförteckning	6
Föreningens hemsida	6
Kontaktuppgifter till styrelsen	6
LÄGENHETEN/HUSET	7
Skötsel och underhåll, inre och yttre	7
Fönster	7
Besiktning	7
El och värme	8
Felanmälan	8
Ventilation	8
Ändringar	9
TOMTEN	9
Skötsel och underhåll	9
Tomtgräns	9
FÖRENINGENS MARK OCH BYGGNADER	9
Skötsel och underhåll	9
Tomtgräns, kommunens mark	9
Hobbyrum	10
Återbruksstuga	10
BILAR OCH CYKLAR	10
Biltrafik	10
Biltvätt	10
Parkering, garage	10
Utomhusparkering	11
Motorvärmarruttag	11
Cykelförråd	11
AVFALLSHANTERING	11
Hushållssopor	11
ÄNDRINGAR	12
Ändring på tomten	12
Ändring av huset	12
FIBERNÄTVERK	13
Telefon	13
Teve	13
SKADOR OCH FEL	13
ÖVERLÅTELSE	14
Köp och försäljning av bostadsrätt	14
BELÄNING	14
Styrelsens roll	14
ANDRAHANDSUTHYRNING	14
Ansökan	14
FASTIGHETSFÖRRÅD	15
Utrustning	15
Släpvagn	15
Nyckel	15

¹ Senast reviderad augusti 2022



Redskapsbod	15
SÄKERHETSFRÅGOR	15
Inbrott.....	15
Vatten.....	16
Brand.....	16
Trafik.....	16
Bluffkontakter	16
Skyddsrum	17
Ansvarsfördelning mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningen	18



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Allmänt

Boendet i en bostadsrättsförening innebär bland annat att man tillsammans med de andra bostadsrättshavarna har gemensamt ansvar för föreningens egendom och att man äger rätten att bo i bostaden. Man äger inte själva bostaden (huset) så som de flesta villaägare gör. Man hyr inte heller bostaden som i hyreshus.

Det hela regleras huvudsakligen i Bostadsrättslagen (Bostadsrättslag 1991:614) och i föreningens stadgar.

Att vara medlem i en bostadsrättsförening innebär att man har möjligheter att påverka föreningens verksamhet genom föreningsdemokrati. Det är självfallet bra om en förening har aktiva och intresserade medlemmar, då en bostadsrättsförening blir sådan som medlemmarna gör den till. En bostadsrättsförening är en form av gemensamt ägande. Ägarandelen beräknas som ett andelstal som framgår av bostadsrättsbeviset.

Stadgar

Alla bostadsrättshavare bör ha ett exemplar av föreningens stadgar. De finns att tillgå via föreningens hemsida. Ändringar av stadgarna kan göras på ordinarie föreningsstämma och därpå följande (extra) stämma, alternativt vid en och samma stämma om samtliga bostadsrättshavare röstar för ändringen. Ändringen får inte stå i strid med Bostadsrättslagen (Bostadsrättslag 1991:614).

Ekonomi

Styrelsen i föreningen ansvarar för ekonomin. Det faller på styrelsen att fastställa årlig avgift till föreningen (tas ut som månadsavgift och betalas i förskott). Ordinarie föreningsstämma behandlar också föreningens ekonomi och beslutar om hur eventuell vinst ska disponeras/placeras eller hur eventuell förlust ska täckas.

Styrelsen har som ledande princip i den ekonomiska planeringen att varje års kostnader ska täckas av intäkter samma år. Undantag kan eventuellt göras för större investeringar som måste finansieras med ytterligare lån eller tas ur dispositionsfonden.

Föreningen har också en fond för underhåll av fastigheten, dit årligen medel överförs i enlighet med stadgarna.

Försäkringar

Föreningen har fastigheten försäkrad mot brand och annan skada. Valet av försäkringsgivare avgörs av vilka premier och försäkringsåtaganden som kan erbjudas.



Varje hushåll bör ha en hemförsäkring. Som tilläggsförsäkring bör man också teckna s.k. bostadsrättsförsäkring. För närvarande (2022) ingår denna tilläggsförsäkring i föreningens fastighetsförsäkring och gäller för alla våra hushåll. Erfarenheterna har visat att det är bra både för den enskilde och för föreningen om dessa försäkringar finns. Det är ett starkt önskemål från föreningens styrelse att medlemmarna har dessa försäkringar.

Möten

Föreningen håller ordinarie föreningsstämma före april månads utgång varje år. Därutöver hålls föreningsmöte efter behov. Extra föreningsstämma kan inkallas om det skulle vara nödvändigt.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen administreras av styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämman väljer styrelse, och styrelsemedlemmarnas mandatperiod är två år. Se återkommande utdelade boendeinfo för aktuell styrelsesammansättning. Infobladen finns också att tillgå via föreningens hemsida.

Styrelsens protokoll är i sin helhet inte tillgängliga för medlemmarna eftersom man ibland behandlar ärenden rörande enskilda medlemmar. Däremot går det bra att få utdrag ur protokoll i förekommande fall.

Boendeförteckning

Styrelsen upprättar en medlemsförteckning som visar adress, telefonnummer, e-postadress och garageplatsnummer. Denna förteckning förfogar enbart styrelsen över och är viktig att ha till hands vid t.ex. lägenhets- eller bilbrand.

Föreningens hemsida

Brf Örtagården har en hemsida på SBC:s webbplats. Adressen till hemsidan är brfortagarden.com

Kontaktuppgifter till styrelsen

Styrelsens kan kontaktas via e-postadressen styrelsen@brfortagarden.com Se återkommande utdelade boendeinfo-bladen för aktuell styrelsesammansättning och telefonnummer till styrelsemedlemmarna.



LÄGENHETEN/HUSET

Skötsel och underhåll, inre och yttre

Bostadsrättshavaren ansvarar för lägenhetens inre underhåll. Detta innebär att den inre "ytan" i lägenheten (tapeter, målning, parkettgolv, golvmattor o.s.v.) ska hållas i gott skick så att skador på själva fastigheten inte uppstår.

Underhållet är särskilt viktigt där fuktskador kan uppstå. Till det inre underhållet hör också skötsel av fönsterbågarna och ytterdörrarna – dock inte för målning av yttersidorna. Karmar hör i båda fallen till föreningens ansvar.

Det är av stor vikt att bostadsrättshavaren håller lägenheten i gott skick. Reparation av fel och skador som beror på bristande underhåll från innehavarens sida kan komma att debiteras denne. Spruckna kakelplattor och otäta plastmattor i badrum t.ex. måste åtgärdas omgående.

Yttre underhåll ansvarar bostadsrättsföreningen för. Föreningen har en underhållsplan framtagen av styrelsen. Vid uppkomna fel och skador görs akuta insatser. Uppkomna fel och brister måste utan dröjsmål rapporteras till styrelsen för åtgärder.

Föreningen ansvarar dessutom för alla ledningar fram till "förbrukningsstället". Detta innebär att föreningen ansvarar för elsystemet fram till kontakten, vattenledningarna fram till kranen, avloppet från golvbrunnen och nedåt och värmesystemet fram till och med elementet, inkluderat värme pannan. Bostadsrättshavaren ansvarar för att ledningssystemet och värme pannan sköts på rätt sätt.

I detta sammanhang bör man uppmärksamma vad föreningens stadgar säger om bostadsrättshavarens ansvar (§ 28-35).

Kyl, frys, spis, toalett, kranar, tvättmaskin, diskmaskin, torkskåp och liknande utrustning i lägenheten ansvarar bostadsrättshavaren för.

För ansvarsfördelningen mellan bostadsrättsinnehavare och bostadsrättsföreningen, se sammanställning på s. 18-20.

Fönster

De stora fönstren på övervåningen går att vända vid fönsterputsning.

Besiktning

Besiktning av lägenheter och fastigheten i övrigt görs regelbundet. De fel och brister som besiktningsprotokollet tar upp och som gäller bostadsrättshavarens ansvarsdel, måste åtgärdas inom i besiktningsprotokollet föreskriven tid. Det som åvilar föreningen åtgärdas när lämplig samordning kan åstadkommas, såtillvida det inte handlar om brådskande åtgärder.



El och värme

Bostadsrättshavaren betalar själv för lägenhetens elförbrukning, värme-pannan medräknat. Vid fel på värmepannan står bostadsrättshavaren för den merförbrukning som kan uppstå. I undantagsfall kan föreningen ersätta onormalt höga elräkningar på grund av fel i värmepannan, helt eller delvis. Det faller på bostadsrättshavaren att hålla koll på att pannan fungerar ordentligt.

Bostadsrättshavaren måste själv sköta pannan på anvisat sätt. Bland annat innebär detta att filtret måste rengöras regelbundet. Utöver det måste man hålla koll på om pannan larmar om något (ses i teckenfönstret).

Det är lämpligt att lufta elementen i början av uppvärmningssäsongen. I samband med detta ska vatten fyllas på i systemet (se pannans bruksanvisning).

Varje bostadsrätt är försedd utvändigt med en vattenutkastare. Vattenutkastaren är frostsäker men för att den inte ska frysa vid kyla så måste kranen vara avstängd. Ta som regel att inte ha trädgårdsslangen trycksatt om den inte används.

Felanmälan

Felanmälan vid elfel görs till styrelsen. Enbart i akutfall görs anmälan till elektriker eller elverk.

VID FEL PÅ VÄRMEPANNA KONTAKTAS

TOM ISENSTEIN, Örtagårdsvägen 53, tel. 070 720 00 31

Vid akuta fall, när Tom Isenstein inte kan nås, kan reparatör kontaktas direkt:

Team Wåhlin 08-511 704 99.

Snarast därefter ska Tom eller ordföranden informeras.

Ventilation

Värmeanläggningen ser till att det dras in frisk luft i lägenheten. Intagspringorna i fönstren är försedda med skumplastfilter. Samtliga bör vara öppna. 0,5 cm rekommenderas.



Ändringar

Ingen ändring av bostadsrättens tak, väggar och golv utöver ytskikt får göras utan att inhämta styrelsen godkännande. Detsamma gäller ombyggnad och renovering av våtrum, där särskilda råd och regler gäller.

TOMTEN

Skötsel och underhåll

Bostadsrättshavaren ansvarar själv för skötsel av den tomt som hör till bostadsrätten. Det är angeläget för föreningen och alla boende att tomterna är välskötta. Gräsmattorna bör klippas regelbundet. För bl.a. grannarnas skull är det bra om man håller efter ogräs som lätt sprider sig, t.ex. maskros. Man måste också sköta häckar och buskar på ett sådant sätt att de inte är till besvär för grannarna eller för framkomligheten på våra inre vägar.

Det är viktigt att man håller efter gräset mot asfalt och betongplattor. Kantskärning och dödande av uppstickande växter bör ske regelbundet. Eftersatt underhåll i fråga om denna växtlighet kan komma att bli kostsamt i framtiden.

Kontakta gärna styrelsen för råd om trädgårdsskötsel.

Tomtgräns

Den egna tomtens gränser går i regel vinkelrät rakt ut mot närmaste väg från där två lägenheter möts. Bostadsrättshavare av gavelhus disponerar även gaveltomten, med förbehåll för eventuella gångstråk eller liknande. I detta ligger också ett ansvar för skötseln av denna tomtmark.

FÖRENINGENS MARK OCH BYGGNADER

Skötsel och underhåll

Föreningen har ingen anställd fastighetsskötare, utan förlitar sig på medlemmarnas egna insatser och i några fall inhyrd arbetskraft. Varje bostadsrättshavare är tilldelad ett visst område (tillsammans med andra) där man ska hålla ordning under hela året. Det kan handla om klippning av gräsmattor, borttagande av ogräs mm. Det tilldelade området gäller också som städområde under vår- och höststäddagarna.

Tomtgräns, kommunens mark

Runt Örtagårdens tomt finns på flera ställen kommunal mark med gräsmattor där kommunen sköter klippningen.

Området väster om gångvägen vid sjön har rensats genom kommunens försorg. Kommunen har påpekat att vi inte får fälla träd och buskar på eget bevåg längs sjön.



Hobbyrum

Föreningen har en liten gemensam verkstad mot norra parkeringen. Rummet är låst, uppvärmt och vinterisolerat. Man kan boka hobbyrummet och få tillgång till det under högst en vecka i sträck. Man får då en unik sexsiffrig kod som gäller för den tid man bokat rummet. Bokning görs via mejl till hobby@brfortagarden.com eller genom att ringa till Tom Isenstein (070 720 00 31).

Återbruksstuga

Föreningen har en gemensam återbruksstuga på gård 2. Om du vill ge dina saker ett andra liv – leksaker, elektriska apparater, pussel med mera (dock inte kläder): när du tröttnat på en sak som fortfarande fungerar ställer du den i återbrukshuset med en daterad bortskänkes-lapp. Önskar du sälja varan lägger du till det önskade priset och ett telefonnummer för swish. Om ingen behövt saken du lagt in inom 3 månader ansvarar du själv för bortforsling av saken i fråga. Kontakta styrelsen för koden till återbruksstugan.

BILAR OCH CYKLAR

Biltrafik

Bilkörning inom området bör begränsas till körning för in- och urlastning. Till detta räknas även hämtning av små barn och personer med rörelsehinder. Örtagården har många barn som leker ute på gårdarna och det är därför viktigt att bilkörningen begränsas till ett minimum. När man ändå måste använda bil inom området måste farten vara *mycket* låg.

Bostadsrättshavaren måste göra sina bilburna gäster uppmärksamma på detta och förmå dem att använda utomhusparkeringen.

Biltvätt

Tvättning av bil är av miljöskäl inte tillåtet inom föreningens område.

Vid dammsugning av bilar är det tillåtet att koppla upp sig till elen i soprummet, i hobbyrummet eller återbruksstugan.

Parkering, garage

Till varje lägenhet hör en avgiftsfri plats i garage. Bilar ska i första hand parkeras i garaget och inte på utomhusparkeringarna. I hushåll där man har två bilar eller fler kan utomhusparkeringen utnyttjas för det fordon som inte får plats i garaget. Parkering på gårdarna är inte tillåtet.

Garageportarna öppnas med hjälp av en fjärrkontroll. Till varje lägenhet hör en fjärrmanöverdosa. Extra dosa kan beställas genom styrelsen. Dörrar i garageportarna låses upp med samma nyckel som cykelförråden. Om problem uppstår med garageportarna tas kontaktas i första hand med styrelsen. Om portarna måste öppnas manuellt följer man instruktionen som är uppsatt på väggen inne i garaget.



Utomhusparkering

Föreningen har två utomhusparkeringar. Dessa är till för besökande och boende. Det är viktigt att vi boende i första hand använder garaget. I hushåll där man har två bilar eller fler kan utomhusparkeringen utnyttjas för det fordon som inte får plats i garaget.

Vid tillfällig överbelastning, t.ex. i samband med lägenhetsvisningar, stora fester o.s.v., är det tillåtet att ställa bilar på föreningens gräsmattor om marken är torr.

Eftersom vi har en del problem med bilar som står på parkeringarna utan att de används har styrelsen fattat beslut om att det inte är tillåtet att parkera avställda bilar på föreningens parkeringsplatser.

Släpkärror, husvagnar och liknande får ställas upp högst tillfälligt. Kontakt tas i sådana fall med styrelsen.

Motorvärmaruttag

Varje plats i garaget har motorvärmaruttag. Uttagen är försedda med tidur som inte får spärras, då går de sönder. Ingen avgift tas ut för elförbrukningen.

Cykelförråd

Varje gård har sitt eget cykelförråd. I cykelförrådet kan även annat än cyklar förvaras i mån av plats, t.ex. pulkor, barnvagnar, takboxar osv. På grund av platsbrist är det bra om man gårdsvis gör en utgallring då och då och får bort sådant som aldrig används.

AVFALLSHANTERING

Hushållssopor

Det finns ett gemensamt soprum vid norra gästparkeringen med behållare för hushållssopor. Förutom vanliga hushållssopor kan man där lägga hopvikta kartonger och i mån av plats små mängder trädgårdsavfall (hushållssoporna bränns).

Glas

Glas kastas i glasigloos (återvinningsstationer finns t.ex. i Vallentuna Centrum vid stora parkeringen och vid Ica Kragsta).

El-/elektronikavfall och små batterier samt glödlampor m.m.

Detta läggs i särskilda behållare i nedre garaget.

Obs! Bilbatterier, kemiskt avfall och dyl. lämnas till miljöstationer.



Större elapparater som kylskåp, diskmaskiner etc. kan ställas på anvisad plats i nedre garaget.

Tidningspapper

Tidningspapper kastas i behållaren för returpapper, på södra gästparkeringen. I nödfall (t.ex. om behållaren är full) kastas tidningspappret bland hushållssoporna.

Trädgårdsavfall

Vi har för närvarande ingen riktigt bra kollektiv lösning i fråga om trädgårdsavfall. Kommunen har informerat oss om att det är förbjudet att lägga trädgårdsavfall bland träden vid sjön. I mån av plats får trädgårdssopor i mycket begränsad omfattning kastas i hushållssoporna.

ÄNDRINGAR

När man gör ändringar på tomten och på husets utsida är det viktigt att man tar hänsyn till områdets karaktär och till helhetsintrycket. Träverk ute ska vara vitmålat eller naturfärgat. Ytterdörrarna ska ha en enhetlig färg. Plast- eller annat tak över uteplats eller motsvarande på husets framsida får inte sättas upp.

Ändring på tomten

Bostadsrättshavaren har rätt att utforma sin trädgård efter eget huvud vad gäller val av buskar, träd och liknande. Detta gäller dock inte vissa busk- och trädplanteringar vid t.ex. vägkorsningar där man måste ta hänsyn till totalintrycket och områdets arkitektoniska grundidé. Trafikaspekter ska också beaktas. Önskar man göra ingrepp på sådana ställen måste styrelsen kontaktas för eventuellt godkännande.

Om man vill göra väsentliga ingrepp i markplaneringen (utfyllnad av svackor, bygga mur och fylla upp osv) måste man också få styrelsens godkännande i förväg. Man bör även tala med de närmaste grannarna.

Vid grävningsarbeten med maskin måste styrelsen alltid kontaktas för information om ledningsdragningar i marken. Ingrepp i befintligt dränerings-system får aldrig göras.

VIKTIGT! Vid alla former för grävning bör man ta reda på var föreningens fibernätverk finns nedgrävt. Kontakta styrelsen i förekommande fall.

Ändring av huset

Ändringar på eller i huset får göras om man inhämtat styrelsens godkännande först. I en del fall krävs även byggnadslov. Vid ändringar utanpå huset ska man prata med grannarna också.



Det är fullt möjligt att sätta in vindslucka och lägga golv på vinden. Man bör emellertid uppmärksamma att vinden inte är byggd för att klara detta, se därför till att inte förvara för tunga saker på vinden! Det kan innebära skador på fastigheten och kärvande dörrar på övervåningen.

FIBERNÄTVERK

Föreningen har ett fibernätverk kopplat till Vallentunas stadsnät genom avtal med IP-Only. Nätet ger oss för närvarande en överföringshastighet på 100 Mbit/s. Varje lägenhet har utrustats med en nod som kan vidarebefordra signaler till datorer, telefoner och teve.

Telefon

Det är möjligt att skaffa sig bredbands-/ip-telefoni via fibernätet.

Teve

Det finns möjlighet att ansluta sig till olika leverantörer för att få TV via vårt fibernät, IP-TV. Varje tvåvåningslägenhet har trådlös koppling/brygga av IP-TV till övervåningen.

SKADOR OCH FEL

Fel och skador rapporteras alltid till styrelsen snarast möjligt!

För de aktuella kontaktuppgifterna, se boendeföbladen.

Vatten

Huvudvattenkran finns i regel i tvättstugan. Den ska vara lättåtkomlig och märkt med skylt/lapp om den är dold. Vid vattenläckage bör styrelsen kontaktas omedelbart, även om rörmokare anlitas.

El

Se avsnittet LÄGENHETEN/HUSET, el och värme.

Värme

Som ovan

Fibernät

Fel anmäls till styrelsen.

Brand

Vid brandskador på fastigheten ska styrelsen informeras.



Avlopp

I första hand kontaktas styrelsen. I absolut akuta fall kan rörfirma kontaktas direkt. Därefter kontaktas styrelsen snarast.

I våra toaletter får endast det som passerat kroppen samt toapapper spolas.

Andra fel och skador

Bostadsrättshavaren är skyldig att rapportera till styrelsen alla typer av skador och fel på fastigheten. Detta är viktigt dels på grund av försäkringsfrågan och dels på grund av bostadsrättshavarens eget ansvar gentemot föreningen.

ÖVERLÅTELSE

Köp och försäljning av bostadsrätt

Bostadsrätter köps och säljs på bostadsmarknaden. Det finns ingen skyldighet att meddela styrelsen när man vill sälja sin bostadsrätt. Köparen däremot, måste få sitt inträde i föreningen godkänt. I samband med detta gör vår ekonomiske förvaltare en kreditundersökning.

Vid överlåtelse av bostadsrätten betalar köparen en överlåtelseavgift till föreningen.

BELÅNING

Styrelsens roll

Bostadsrättshavaren kan fritt belåna sin bostadsrätt. I samband med detta underrättas styrelsen och vår ekonomiske förvaltare för in den aktuella pantsättningen i vår förteckning över panträtter. Samtidigt tas en pantsättningsavgift ut.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Ansökan

Bostadsrättshavare får inte hyra ut sin bostad till andra utom i följande fall:

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadsrättslägenhet, får upplåta den i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor (stadgarna, 32 §).

Beaktansvärda skäl är till exempel tillfälligt arbete eller tidsbegränsade studier på annan ort. Att inte få sin bostadsrätt såld till det pris man begär, är inte att betrakta som beaktansvärda skäl.



Vid önskemål om andrahandsuthyrning ska skriftlig ansökan lämnas till styrelsen.

Föreningens policy är att så gott som alla boende i Örtagården bör vara medlemmar i bostadsrättsföreningen, främst med tanke på gemensamt ansvarstagande och intresse för föreningen.

FASTIGHETSFÖRRÅD

Utrustning

I garaget finns föreningens fastighetsförråd. Där finns vissa reservdelar och annat materiel, samt gräsklippare och röjmaskin. Det finns även vissa verktyg och maskiner som kan lånas för eget bruk, se mer information om detta på föreningens hemsida.

Om man använder gräsklipparna för att klippa föreningens gräsmattor är det i sin ordning att även klippa den egna gräsmattan. I övrigt är gräsklipparna inte för privat bruk.

I nedre garaget finns stegar som kan användas vid behov. I fastighetsförrådet finns även viss maskinell utrustning.

Släpvagn

Föreningen har en släpvagn för bil som boende kan låna för eget bruk, kortvarigt. Nyckel till det låsta släpet, uppställt vid brevbboxarna, finns hos styrelsen.

Nyckel

Nyckel till fastighetsförrådet finns hos styrelseledamöterna. Det är viktigt att låsa efter sig och att inte släppa in barn ensamma.

Redskapsbod

Föreningen har också en mindre redskapsbod vid gaveln på soprummet vid norra gästparkeringen. Där ska skottkärror och gemensamma trädgårdsredskap finnas. Nyckeln till cykelförrådet går till hänglåset på bodens dörr. Återställ omgående lånat material, väl rengjort, efter användning.

SÄKERHETSFRÅGOR

Inbrott

Dörren till husets baksida kan förses med extra lås, fönstren på nedervåningen och entrédörren likaså. Utöver detta kan man se till att Örtagården är så upplyst som möjligt genom att ha utomhusbelysningen tänd både på fram- och baksidan när det är mörkt. Det är en billig försäkring om man använder lågenergilampor.



Ett bra skydd är också vaksamma grannar. Be dem kolla att inte föremål läggs ut för att undersöka om folk är bortresta. Be grannarna att ta bort sådana föremål och dessutom se till att utomhusmiljön på framsidan ser använd ut.

Främmande personer kan ibland påträffas i området. Ta gärna kontakt med dem på något sätt så att de vet att de är iakttagna. Dörrarna till garaget och alla föreningens förråd ska hållas låsta. Vid inbrott och inbrottsförsök bör alltid polisanmälan göras. Styrelsen ska också informeras.

Vatten

Vattenskador blir ofta dyra för den enskilde och för föreningen. Se till att huvudkranen för inkommande vatten är lättillgänglig ifall olyckan är framme. Stäng av kranen till diskmaskin och tvättmaskin när de inte används. Kyl, frys och diskmaskin bör stå på plasttråg så att läckande vatten kommer ut på golvet och upptäcks nästan med en gång. Sådana plasttråg finns att köpa där vitvaror säljs.

Kolla att utvändiga vattenutkast är avstängda och tömda (när de stängs av sprutar det ut vatten och då är de tömda). Fel på vattenutkast måste meddelas styrelsen.

Brand

Varje lägenhet är av föreningen försedd med en brandvarnare på bottenvåningen. Denna får inte avlägsnas. Komplettera gärna med ytterligare brandvarnare. Ta hänsyn till luftströmmar och ventilation vid placeringen. Brandvarnare bör placeras högt.

Lämna inte levande ljus obevakade. I köket är det lämpligt att ha en brandfilt tillgänglig (kostar väldigt lite). Ha gärna en brandsläckare vid något lämpligt ställe i lägenheten. Förvaring av brandfarliga vätskor får inte förekomma i föreningens förråd.

Om allmän varning utgår till allmänheten på grund av gas- eller rökutveckling stänger man av ventilationen på värmepannan. Kontakta styrelsen om det behövs instruktioner om hur man gör.

Trafik

Vi har många lekande barn i Örtagården. Begränsa bilkörningen i området och håll mycket låg fart. Med undantag för kortare uppehåll där bilföraren är i närheten är det inte tillåtet att parkera på gårdarna, inte minst med tanke på framkomligheten för utryckningsfordon och färdtjänst. Av samma orsak får inte passagen mellan norra parkeringen och gång- och cykelvägen genom Örtagården blockeras.

Bluffkontakter

Det händer att folk ringer eller knackar på och säger att de ska göra service på ventilationen eller något annat. Eller att föreningen har beställt jobb som



ska utföras. Om man inte har blivit kontaktad av styrelsen i förväg handlar det om en bluff. Någon vill ha betalt för ett påhittat jobb eller bara komma in i lägenheten för att tillsammans med någon till stjäla värdesaker.

Notera gärna eventuellt telefonnummer och ring polisen (114 14). Meddela även styrelsen.

Skyddsrum

Förhoppningsvis behöver vi aldrig aktivera våra skyddsrum för att skydda oss. Föreningen har skyddsrum på gård 2 och gård 3. De fungerar idag som förrådsrum.

Ansvarsfördelning mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningen

Grundregeln är att *bostadsrättshavaren* ansvarar för allt underhåll, byte och skadehantering av material invändigt i lägenheten. Detta innebär att *bostadsrättshavaren* är skyldig att hålla all inredning och "yta" (tapeter, målning, eluttag, parkettgolv, golvmattor, socklar, kakel, våtrumstapeter osv) i lägenheten i gott skick. Vidare är *bostadsrättshavaren* ansvarig för alla förändringar som gjorts eller görs in- eller utvändigt efter husets byggnation. Således även åtgärder som tidigare ägare har gjort eller låtit göra.

Reparation av fel och skador som faller inom föreningens ansvar men som beror på uppenbart bristande underhåll eller oaktsamhet från *bostadsrättshavarens* sida kan komma att debiteras denne. **Försäkring med bostadsrättsmoment rekommenderas starkt till medlemmarna!**

Ansvarsfördelning i Brf Örtagården	Bostads-havare	Före-ning
Dörrar		
Lägenhetens ytterdörr inklusive dörrkarm. Inkluderar skada som uppstått p.g.a. ålder (skevhet etc.) och som påverkar funktionaliteten.		✓
Lägenhetens ytterdörr - utsida, målning, ytbehandling		✓
Lägenhetens ytterdörr - insida och kanter, målning, ytbehandling	✓	
Lägenhetens ytterdörr - insida med dörrfoder, lås, låscylinder, tätningslister, ringklocka (även tryckknapp utvändigt)	✓	
Dörrar inne i lägenhet	✓	
Fönster, balkongdörr och uteplatsdörr		
Funktionalitetsbrister p.g.a. ålder (ruttet trä t.ex.)		✓
Målning utsida		✓
Glasruta, beslag, handtag, gångjärn, spanjolett, lås, tätningslister, filter för ventilationsöppningar	✓	
Löpande normalt underhåll såsom att smörja lås och vred	✓	
Invändig målning	✓	
Golv		
Alla ytskikt. Även underskikt som lagts för ytskiktet	✓	
Betonggolvplattan i undervåningen		✓
Mellanbjälklag (d.v.s. bjälklag mellan våningsplanen)		✓
Golvspånskiva i övervåningen		✓

Tak		
Innertak samt dess yt- och underskikt som målning och puts	✓	
Toppbjälklag (d.v.s. bjälklag mellan övervåning och vind)		✓
Vind		
Yttertak och dess bärande delar		✓
Inredd vind (påbyggnad av toppbjälklag, isolering, inlagt golv, belysning, taklucka). Obs att vinden inte ingår i bostadsrätten. Emellertid tillåter föreningen som praxis att medlem låter installera vindslucka och golv för förrådsvind. Bör göras av fackman, även el-dragning för belysning, och får inte försämra isoleringen i takbjälklaget.	✓	
Väggar		
Yttervägg och bärande konstruktion		✓
Icke bärande innervägg	✓	
Yt- och underskikt som kakel, tapet, målning, puts i våtutrymmen	✓	
Fuktspärr i våtutrymmen	✓	
Köksinredning		
Kyl/frys, spis, diskbänk, diskmaskin, köksfläkt, kökssnickerier och övrig inredning	✓	
Eventuella anslutningsanordningar inklusive kopplingar och avstängningsanordningar till vattenledningar, t.ex. till diskmaskin	✓	
El och teleledningar		
Säkringar i husets el-central (servissäkringar)	✓	
Elförsörjning till lägenheten fram till lägenhetens gruppcentral		✓
Gruppcentral som försörjer den egna lägenheten	✓	
All armatur, kabel-tv-uttag, eluttag, strömbrytare, jordfelsbrytare samt teleledningar	✓	
Ytterbelysning	✓	
Golvvärme	✓	
Bad/tvätt och VVS		
Värmepannan		✓
Funktion i golvbrunn		✓
Galler till golvbrunn	✓	
Rengöring av golvbrunn och avlopp från handfat och vaskar Obs! I händelse av dålig lukt eller stopp ska noggrann rengöring av avloppen ha gjorts innan entreprenör tillkallas av föreningen	✓	
Badkar, duschplats, vask, WC, handfat, dusch, armaturer etc.	✓	

Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och annan tvättutrustning	✓	
Vatten- och avloppsledningar		
Målning och normalt underhåll av samtliga vattenledningar i lägenheten fram till att ledningarna lämnar aktuellt rum	✓	
Slangar till och från vitvaror inkl. anslutningsanordningar	✓	
Funktion i övrigt av vattenledningar som föreningen har utrustat lägenheten med		✓
Vattenledning i lägenheten som försörjer flera lägenheter		✓
Avloppsledning under diskbänk fram till dess nedgång i golvet	✓	
Problem med avloppet som inte kan hänföras till ledning ovan golvet		✓
Vattenutkast (reparation och byte)		✓
Ventilation och värme		
Rörkanaler som utgör del av lägenhetens ventilation		✓
Ventilationsdon och luftintag	✓	
Luftintagsfilter i fönster samt filter till köksfläkt och spiskåpa	✓	
Målning, luftning och underhåll av vattenradiatorer	✓	
Funktionalitet avseende vattenradiator, värmeledning, luftventil, termostat		✓
Balkong		
Målning och tvättning av räcken, insida av bröstning och ytskiktet på balkonggolvet	✓	
Reparation av balkong		✓
Tomt		
Uteplats som omfattas av bostadsrättsupplåtelsen. Bostadsrätt som gränsar till gaveltomt disponerar denna och ansvarar för tomtens skötsel.	✓	
Parkering och andra gemensamma utrymmen		
Eluttag för motorvärmare		✓
Fjärrmanöverdosa till garageport	✓	
Nycklar till gemensamma utrymmen	✓	
Fastighetsförråd invändigt		✓
Fastighetsförråd utvändigt, underhåll		✓