

Översiktlig information

Dokumentet innehåller information om det mesta kring föreningen och ditt boende. För mer detaljerad information hänvisas i texten till andra dokument.

Eftersom du bor i en bostadsrättsförening äger du en andel i föreningen som i sin tur äger fastigheten. Du kan därför inte helt fritt göra vad du vill med bostaden utan måste följa reglerna som fastställs av bostadsrättsföreningen (se *Stadgar* och *Ordnings- och Trivselregler*)

Din bostad är byggd av Skanska efter konceptet BoKlok som är ett samarbete med IKEA.

Styrelsen kan kontaktas via e-post: styrelsen.opgarden@gmail.com
Föreningens hemsida kan nås här: <http://brfopgarden.bostadsratterna.se/>

Nycklar

Bostadsnyckeln passar till ytterdörr, förrådsbyggnaden, föreningens gemensamma förråd och miljöhusen.

Dörrarna till utrymmena för el-skåp och vattenventiler har enkla nycklar som lämnas i låsen.

Motorvärmarruttagen har separata nycklar.

Dörr till undercentralen med vatten- och värmesystem samt huvudsäkringar kräver nyckel som finns hos styrelsen.

Huvudnyckel finns hos låsfirma, men kan bara utnyttjas via styrelsen eller efter jouranmälan.

Extra nyckel till bostaden kan bara beställas via styrelsen. Du kan sedan hämta ut nyckeln hos låsfirma.

El

Varje bostad har ett separat abonnemang med elmätare för hushållsel. Hushållselen betalar du direkt till elbolaget. Nätägare är Vattenfall, men för förbrukningen kan du välja vilket bolag som helst. Mätare och huvudsäkringar finns i schakt innanför dörrar längs loftgångarna.

Värme och varmvatten

Föreningens hus är anslutna till SEVAB som är kommunens bolag för renhållning, energi och vatten/avlopp.

Varmvatten till tappvatten och värmeelementen bereds i undercentralen med ett bergvärmesystem som stötts med el, vid behov. Kostnaden för detta ingår i månadsavgiften.

TV, telefon och Internet ("media")

Föreningen har ett avtal med Comhem/Tele2 för Internet och TV. Alla betalar avgiften för grundutbudet via månadsavin. Den som vill ha fler tjänster, som t.ex. fler TV-kanaler får kontakta Comhem direkt och teckna egna tilläggsavtal.

Vid överlåtelse av lägenheten kan avtal om tilläggstjänster behöva sägas upp av säljaren. Köparen måste alltid kontakta Comhem/Tele2. Huruvida teknisk utrustning (modem) ska tas över av

köparen, återlämnas till Comhem/Tele2 eller tas med av säljaren varierar från fall till fall. Kontakta Comhem/Tele2 för besked.

Månadsavgift

I månadsavgiften ingår vatten, värme, parkering, grundutbud för media och sophämtning. Parkering och media redovisas separat på månadsavin. Månadsavgiften betalas i förskott enligt den avi som föreningens ekonomiska förvaltare skickar ut. Kontakta förvaltare om ni önskar betala via autogiro eller e-faktura.

Ekonomisk förvaltare är Egeryds (www.egerydsff.se)

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg

Från och med tillträdesdagen måste du ha en hemförsäkring för att skydda dig om din egendom eller i vissa fall din grannes eller föreningens egendom skadas.

Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring med Trygg-Hansa där bostadsrättstillägg ingår. Bostadsrättstillägget skyddar vid skador på de delar av bostaden som den boende ansvarar för. Kostnaden för tillägget täcks av månadsavgiften. Vid skada ska du själv kontakta Trygg-Hansa.

Parkering

Till varje bostad hör en parkeringsplats med motorvärmarruttag (för instruktioner, se dokument *Motorvärmarruttag*). Föreningen har sex gästplatser och fyra laddplatser med Typ-2-uttag för elbilar. Leverantör till laddplatser är InCharge (<https://incharge.vattenfall.se/>).

Vid tillträde skrivs avtal om parkering. Så sker vid alla tillträden oavsett om den boende behöver platsen, eller inte. Det står den boende fritt att själv låna eller hyra ut platsen till någon annan medlem. Uthyrning till utomstående tillåts inte. Kösystem tillämpas inte.

Medlemmar får inte parkera på gästplatser.

Parkering får enbart ske på markerade platser. Bevakningsföretaget P-Service kontrollerar parkeringarna.

Fastighetsskötsel

Skötsel av busk- och gräsytor, snöröjning, sandsopning och städning av miljöhus sköts av förvaltningsbolaget Egeryds. Boende på bottenplan ansvarar för skötsel av den överlåtna marken 3,9 m ut från fasaden. Några lägenheter har avvikande avstånd, se *Opgården adresskarta*.

Föreningen har ingen vaktmästarfunktion utan vid behov av teknisk hjälp eller fel i lägenheten kontaktas i första hand styrelsen som sedan avgör hur ärendet ska hanteras. Styrelsen ansvarar för årlig besiktning av föreningens byggnader och tar initiativ till underhållsåtgärder.

Fastighetsjour

Akuta fel som måste avhjälpas omgående kan anmälas dagtid till Egeryds och övrig tid till MISAB. Se dokument *Egeryds fastighetsinformation*. Meddela alltid även styrelsen. Felaktig jouranmälan kommer att debiteras anmälaren.

Loftgångar

Loftgångarna snöröjs av de boende själva. Enligt Brandförsvaret måste en passage på minst 90 cm lämnas längs loftgång, detta för att räddningstjänsten inte ska hindras vid sjukdomsfall eller brand. Mindre stolar, krukväxter o. dyl. kan placeras på loftgång förutsatt att en passage på 90 cm garanteras.

Undercentral och teknikrum

Undercentralen inrymmer huvudsäkringar, säkringar till utomhusbelysning, motorvärmare och laddplatser. I utrymmet finns också anläggningen för bergvärme, en tryckstegringspump för tappvatten och plintar för fiber. Undercentralen finns i byggnaden närmast brevlådorna. Nyckel finns hos styrelsen.

Gemensamt förråd

Ett gemensamt förråd med bl.a. trädgårdsredskap finns i förrådsbyggnaden mellan Rådjursvägen 18 och 21, ingången närmast nr 18.

Eget förråd

Till varje lägenhet hör ett oisolerat kallförråd. Förrådet lämpar sig inte för förvaring av fuktkänsliga föremål som t.ex. textilier och vätskor. Förvara inte brandfarligt gods i förrådet.

Miljöhus och sophämtning

Inom området finns två miljöhus där hushållsavfall kan läggas. För att få jämnt utnyttjande av miljöhusen uppmanas boende i de fyra övre husen (40-46, 48-54, 25-31 och 33-39) använda det övre miljöhuset. Övriga hus (18-22, 24-30, 32-38, 9-15 och 17-23) bör använda det nedre miljöhuset. Källsortering ska ske enligt kommunens regler. För att underlätta detta är lägenheterna försedda med flera sopkärl. Grövre sopor, större emballage, miljöfarligt avfall, batterier och annat som inte får läggas i sopkärlen ska transporteras till återvinningscentral av den boende själv.

Skadedjur och ohyra

Anmäl omedelbart till styrelsen om du upptäcker skadedjur eller ohyra. Det ingår skadedjurskydd i fastighetsförsäkringen.

Altaner, staket, markiser mm

Du får inte bygga avskärmningar, altaner, staket, spaljéer, markiser eller annat som påverkar föreningens byggnader utan styrelsens tillstånd. Se dokumentet: *Regler för installationer*.

Inre underhåll av lägenheten

Den boende ansvarar för, och bekostar underhåll av lägenheten. I 34§- 37§ i *Stadgarna* framgår detaljer om den boendes ansvar.

Ventilationssystem, luftventiler och luftfilter

Ventilationssystemet kräver noggrann skötsel. Varje lägenhet har ett eget system. Friskluft tas in via ventil i ytterväggen nära grannlägenheten på altan/balkongsidan av lägenheten. Friskluft strömmar in i lägenheten via de spaltförsedda ventilerna på väggen strax under innertaket. Frånluft sugas in i de runda ventilerna i taket och går ut via ventil på yttertaket. Friskluft och frånluft möts i en mekanisk värmeväxlare i ett luftbehandlingsaggregat ovanför spisen. I aggregatet sitter två luftfilter, ett för friskluft, ett för frånluft. Filtren skyddar värmeväxlaren och måste bytas en gång per år. Filtren köps in av föreningen, men debiteras den boende som också får ombesörja bytet själv – med bistånd av styrelsen vid behov. Se dokument *Luftbehandlingsaggregat Flexit*.

Ventilerna i lägenheten ska rengöras, men absolut inte ändras eftersom det rubbar balansen i systemet. Om inställningarna ändrats måste specialist tillkallas med åtföljande kostnad för den boende. Rengör med fuktad trasa eller papper. Vart 3:e år genomförs obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

En frånluftsentil kan kontrolleras genom att hålla en bit papper mot ventilen. Den ska då hållas kvar av suget. Dålig cirkulation kan ge imma på fönstrens insidor. Felet kan då ligga varsomhelst i

systemet, men det är lämpligt att först rengöra ventiler och kontrollera filtren före andra åtgärder. Imma som bildas på fönstrens utsidor är naturligt och beror på det ljus- och värmeavvisande glaset i kombination med kyla och hög luftfuktighet.

Avstängningsventiler för tappvatten

Ventiler för vatten till tvättställ, WC, dusch och kök finns i anslutning till respektive tappställe och i rörschakt som är åtkomligt innanför dörr på bottenplan.

Vägg intill skjutdörr

Skjutdörr behöver utrymme inne i väggen. Dörren kan skadas eller fastna om för långa spikar/skruvar sätts i väggen.

Tacklucka till vinden

2:a och 4:a på övre våningen har en taklucka. Luckan ska bara öppnas i samband med föreningens inspektioner och underhåll/reparationer och får inte användas av den boende. Det är förbjudet att använda vinden som förråd. Boende i sådan lägenhet får vara beredd på att släppa igenom personal som behöver tillgång till vinden och yttertaket. Inspektioner kan förekomma ca en gång per år.

Brandvarnare

Bostaden är från början försedd med minst en brandvarnare. Det kommer an på den boende själv att kontrollera brandvarnarens funktion.

Vattenkänsliga golv

Laminatgolven är mycket känsliga för vatten. Vatten som tränger ner i skarvarna får materialet att resa sig och golvet får tunna ryggar längs skarvarna. Bara fuktad, inte blöt trasa/mopp kan användas.

Andrahandsuthyrning

Lägenheten får inte hyras ut i andra hand utan styrelsens medgivande.

Hjärtstartare

En hjärtstartare finns i skåp på det nedre miljöhuset. Den är tillgänglig för alla dygnet runt.