



BRF SEGELTORPS  
ORANGERI



# Välkommen till vår förening

## Information till boende och nyinflyttade!

Vi hälsar dig/er välkommen och hoppas du/ni ska trivas i er lägenhet och med vår bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen Segeltorps Orangeri äger de fyra husen Visirvägen 6–10 och Hjälmvägen 13 och omfattar 42 lägenheter och är byggt 2013.

I fastigheten med beteckningen Varpen 9 ingår också grönområde, gård med cykelskjul och kallförråd samt 67 parkeringsplatser utomhus.

För att du/ni ska veta lite mer om vår förening och hur den fungerar vill vi lämna följande information:

- Att bo i vår bostadsrättsförening
- Balkonginglasning
- Andrahandsuthyrning
- Trivsel & Ordningsregler

- Föreningens miljötänk
- Passagesystem
- Telia. Bredband och telefoni
- Sophantering
- Parkeringsplatser
- Gästparkering
- Ladd/motorvärmare
- Pergolan
- Lekplats
- Övriga utrymmen
- Vid försäljning
- Städ dagar
- Vem svarar för underhållet i bostadsrätten

### Att bo i bostadsrättsförening

Vår bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till din bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av oss boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här arrangemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för tex. drift och underhåll kan hållas nere.

På föreningsstämman har vi som bor i bostadsrätt stora möjligheter att påverka vårt boende. Varje medlem/lägenhet har en röst. Föreningen bygger på demokrati och ansvarstagande. Alla medlemmar har rätt att skriva en motion i frågor de vill att föreningsstämman skall behandla. På stämman väljs också styrelsen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet. Vilka personer som ingår i styrelsen och vem som är husvärd framgår av anslag i trapphusen.

Som bostadsrättshavare har du **nyttjanderätt** till din bostad på obegränsad tid. Du har även vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns i lägenheten. Tolkning av underhållsskyldigheten framgår av informationsbladet "Vem svarar för underhållet" som finns i slutet av denna information.

Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. Du bekostar själv din hemförsäkring. Det s.k. bostadsrättstillägget i försäkringen som omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna behöver **inte** tecknas till din hemförsäkring. Den **ingår i avgiften** till föreningen (bostadsrättsföreningen står för den). Glöm inte bort att meddela till ditt försäkringsbolag att du bor i en bostadsrätt men ej behöver denna försäkring.

Varje lägenhet är försedd med minst en brandvarnare. Det är du som bostadsrättsinnehavare ansvarar för underhållet av brandvarnare och vid behov byta batteri eller brandvarnare om så behövs.

**OBS!** Vid flytt måste brandvarnare lämnas kvar i lägenheten.

Vid renovering av lägenhet måste styrelsen informeras och det krävs alltid tillstånd från styrelsen innan arbetet påbörjas.

Montering av infravärme, elektrisk utrustning eller annan form av konstruktion är **inte** tillåtet på fasad, balkong eller tak.

Vid yttre förändringar av t ex. altan, balkong eller annat krävs alltid tillstånd från styrelsen.

### Balkonginglasning

För inglasning av balkong vänd er till styrelsen eller se på vår hemsida. Bygglov för inglasning av balkong finns, gäller t.o.m. 2023 och för tak- och marklägenheterna gäller t.o.m. 2024. NIKA är det företag som installerar/monterar inglasningen.

Avtal mellan bostadsrättsinnehavaren och föreningen måste skrivas där det framgår vad som gäller för underhåll mm för inglasningen.

### Andrahandsuthyrning

Vid eventuell uthyrning av lägenhet i andra hand krävs alltid tillstånd från styrelsen. Särskild ansökningsblankett och riktlinjer för upplåtelsen finns på föreningens hemsida <http://segeltorpsorangeri.se> under andrahandsuthyrning där även blankett finns.

### Trivsel & Ordningsregler

Läs mer i på vår hemsida, Trivsel & Ordningsregler:  
<http://segeltorpsorangeri.se>

Våra ordningsregler har tillkommit för att vi i föreningen skall ha de bästa förutsättningarna för ett bra boende och en god grannsämja.

Den individuella friheten ska finnas med så långt som möjligt. Vårt handlande i bostadsrättsföreningen skall präglas av förnuft och hänsynstagande till övriga medlemmar. Här utelämnar vi de rent förnuftsmässiga saker som ändå präglar vårt vardagliga liv.

Utöver dessa regler gäller föreningens stadgar. Brf Segeltorps Orangeri är också medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Se vidare information på Bostadsrätternas hemsida: <http://bostadsratterna.se>

### Föreningens miljötänk

Brf Segeltorps Orangeri vill ha en medveten och genomtänkt miljöpolicy. Styrelsens mål är att föreningen framöver ska bli mer miljöinriktad på alla områden. En positiv effekt har blivit att vi har satsat på klimatsmarta investeringar som gör att föreningen kan spara pengar och tär mindre på miljön och klimatet.

För att genomföra ett seriöst miljöarbete i en förening är kommunikation viktig. Medlemmarna får fortlöpande information genom nyhetsbrev som delas ut i brevlådorna.

Läs mer om Energi & Miljö på vår hemsida:

<https://segeltorpsorangeri.bostadsratterna.se/boende/energi-miljo>

### Avfallskvarnar

I vårt miljöarbete bestämdes det vid årsstämman 2018 att föreningen installera avfallskvarnar i alla lägenheter detta för att minska restavfallet för föreningen och även minska våra kostnader för avfallshanteringen. Ökar bekvämlighet är en stor fördelaktig faktor för oss då man slipper bära ut en lika stor mängd sopor och möjlighet att minska lukt, flugor samt att det ger en god livsmedelshygien.

Från och med den 1 januari 2024 är det inte längre godkänt att använda avfallskvarnar som går direkt ut i avloppet. Föreningen har tills vidare fått dispens via SRV, så vi kan använda dem så länge de är hela. Föreningen kan därför inte längre stå för service och underhåll av dessa.

Läs mer om Avfall på vår hemsida:

<https://segeltorpsorangeri.bostadsratterna.se/boende/avfall>

## Passagesystem

Föreningen har installerat ett passagesystem för samtliga entrédörrar, både fram och baksida. Varje lägenhet ska ha lika många nyckelbrickor som de har nycklar. Man kan använda bricka eller kod för passage. Passage med koder begränsas till vissa tider på dygnet.

**OBS!** Vid flytt måste brickor och nycklar lämnas till ny ägare av lägenheten.

Vid borttappad nyckel eller nyckelbricka måste detta meddelas styrelsen och brf innehavaren får bekosta nya.

## Tv, bredband och telefoni

Föreningen har tecknat avtal med Telia. Kostnaden bredband och TV ingår i avgiften till föreningen. I varje lägenhet finns uttag för bredband.

Telias utbud omfattar 100/100Mb bredband och TV utbudet lagom.

**OBS!** Vid flytt måste router, kablar och fjärrkontroll lämnas till ny ägare av lägenheten.

Parabolantenner på husens fasad eller balkonger är **inte** tillåtet.

## Sophantering

Många i föreningen har avfallskvarnar. Innebär att vi slipper blöta matsopor i vår sophantering och sopcisternerna. Läs instruktionerna noga hur man använder kvarnen. Saknar ni avfallskvarn ska ni kontakta styrelsen.

Sopcisternerna får **endast** användas för sedvanligt torrt hushållsavfall. Se till att soppåsar är väl förslutna. Lägg inte vassa föremål eller lösa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada. Sortera så mycket som möjligt för att så vi kan hålla ner kostnaderna för sophämtning.

Papper, tidningar, glas, batterier och annat ska lämnas på kommunens uppsamlingsstationer eller vid Sätra återvinningscentral på adressen Strömsättravägen 8. Där går det också bra att lämna grovt avfall, elektronik vitvaror och farligt avfall. Öppetider se hemsida:

<http://www.stockholmvattenochavfall.se/avc>

## Parkeringsplatser

Föreningen har 67 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmarna och av dessa är 12 försedda med uttag för motorvärmare och laddning av el/ladd hybrider.

Parkering av fordon får endast ske på markerade parkeringsplatser.

**OBS!** att parkeringsförbud råder på gårdarna med undantag vid i- och urlastning.

För att hyra en parkeringsplats eller sättas upp på kölista, hör av dig till styrelsen.

## Gästparkering

Är till för medlemmarnas gäster som kommer på besök.

Regelbunden eller längre parkering än 24 timmar är **inte** tillåten.

Europark övervakar våra parkeringsplatser så att regler efterföljs.

Tillfälligt parkeringskort gäller. Kortet ska placeras väl synlig i bilens framruta. Om p-tillstånd saknas riskerar man att få p-böter.

Vid borttappat kort meddelas styrelsen och brf innehavaren får bekosta ett nytt kort.

Följande platser är gästparkering:

Visirvägen: Plats 30 & 31

Hjälmvägen: Plats 43 & 44.

## Laddstolpe/motorvärmare

Föreningen har investerat i detta för att ge möjligheter för de boende att kunna ladda hemmavid och för att göra vår förening attraktiv.

Det finns för närvarande 12 p-platser för antingen laddning och/eller motorvärmare. 6 st vid Visirvägen och 6 st vid Hjälmvägen.

Hör av dig till styrelsen för att hyra, kölista gäller.

## Pergolan

Man har möjlighet att boka vår Pergola. Enklast gör du det genom Boappa eller hör av dig till styrelsen. Den används också vid våra gemensamma städdagar på våren och hösten.



Pergolan har flera bänkbord. Det finns också en grill som står ute i närmaste cykelförråd. För att pergolan inte ska användas av obehöriga är den försedd med lås som du öppnar med egen dörrnyckel. Det finns även vattenutkast i pergolan.

För allas trivsel är det viktigt att ni städar och tar hand om allt efter ert besök och placerar bänkbord och grill på sina platser. Eventuellt uppkomna skador eller fel i pergolan ska rapporteras till styrelsen.

### Lekplats

Finns en gemensam lekplats mellan våra hus och grannhusen, mot de orange husen.

Stora lekplatsen, Palissadparken och lekplatsen mellan husen underhålls av Huddinge kommun.

### Övriga utrymmen

Trapphus, barnvagnsrum, entréer, cykel- och kallförråd.

För allas trevnad så är det bra om vi alla hjälps åt att hålla dessa områden rena och inte skräpar ner.

Vi har även husvärdar.

Den som blir husvärd har ett uppdrag av trivsel- och ordningskaraktär.

Att vara husvärd innebär att:

- Se till att inomhusmiljön i våra trappor och entréer hålls fria från föremål som hindrar passage, stör grannar och besökare mm.
- Ordna trivselaktiviteter som främjar gemenskapen i området
- Välkomnar nyinflyttade personer och informerar om bostadsrättsföreningen
- Se till att informationen på anslagstavlan vid entrén hålls aktuell
- Ordna städdagar tillsammans med övriga husvärdar

På anslagstavlan i entrén för varje hus finns namn på de som är husvärdar.

Det finns även en utomhusgrupp som ansvarar för utomhusmiljön med bl.a. blomlådorna som är placerade vid varje husentré. Gruppen medverkar också med förslag vid diskussioner av förändringar som rör utomhusmiljön såsom planteringar och dylikt. Gruppen har löpande kontakt med firman som underhåller den yttre miljön.

## Vid försäljning

Vid försäljning och lägenhetsöverlåtelse kommer bostadsrättsföreningen att genomföra en obligatorisk avflyttningskontroll (besiktning) av lägenheten.

Det innebär att en ansökning om utträde ur föreningen måste kompletteras med ett godkänt besiktningsprotokoll innan den nya medlemsansökan kan behandlas av styrelsen. Tid för besiktning bokar du hos styrelsen genom e-post till [styrelsen@segeltorpsorangeri.se](mailto:styrelsen@segeltorpsorangeri.se)

Tänk på att boka besiktningen i god tid innan försäljningen.

Läs mer på vår hemsida: <http://segeltorpsorangeri.se>

**OBS!** Glöm inte heller bort att säga upp din parkeringsplats i tid innan avflyttning för att slippa onödiga kostnader.

## Städdagar

Föreningen anordnar två städdagar per år, en på hösten och en på våren. Vi hjälps då åt att göra i ordning i vårt område genom att städa, rensa, se över planteringar och gör snyggt.

Det är också ett bra tillfälle att lära känna sina grannar.

Efteråt bjuder föreningen på grillkorv, dricka, kaffe/te och kakor.

## Vem svara för underhållet i bostadsrätten?

(Brh= Bostadsrättsinnehavaren, Brf= Bostadsrättsföreningen)

**OBS!** Vid renovering av lägenhet måste arbete göras på ett fackmannamässigt sätt av godkänd firma från styrelsen.

	Brh	Brf
<b>Lägenhetsdörr och innerdörrar</b>		
Ytterdörren med tillhörande karm, list och foder	x	
Till ytterdörren hörande handtag, dörrklocka, tätninglister. Samt låsanordning och nycklar. För fler dörrnycklar, kontakta styrelsen	x	
Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm	x	
<b>Golv i lägenheten</b>		
Ytskikt samt underliggande skikt som krävs för att applicera. Arbetet måste göras på ett fackmannamässigt sätt	x	
Underliggande stomme		x



<b>Innerväggar i lägenheten</b>		
Ytskikt samt underliggande skikt som krävs för att applicera. Arbetet måste göras på ett fackmannamässigt sätt	x	
Underliggande stomme		x
<b>Innertak i lägenhet</b>		
Ytskikt samt underliggande skikt som krävs för att applicera. Arbetet måste göras på ett fackmannamässigt sätt	x	
Underliggande stomme		x
<b>Golv och väggar i våtutrymmen och kök</b>		
Ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt). Arbetet måste göras på ett fackmannamässigt sätt	x	
Underliggande stomme		x
<b>Fönster, fönsterdörrar och inglasning</b>		
Invändig målning av fönstrens karmar och bågar	x	
Glas i fönster, dörrar och tillhörande handtag, beslag, persienner och tätningslister	x	
Rengöring av ventiler	x	
Ev. inglasningspartier med tillhörande handtag, beslag och tätningslister	x	
Utvändig målning av fönstrens karmar och bågar		x
<b>VVS-artiklar</b>		
Sanitetsporslin t.ex. Wc, tvättställ, badkar, dusch med tillhörande slangar, blandare, kranar, packningar, spolanordning och avfallskvarn	x	
Inredning och belysningsarmaturer	x	
Tvättmaskin och torktumlare med tillhörande ledningar, packningar och anslutningskopplingar på vattenledningen.	x	
Köksfläkt och ventilationsdon, om köksfläkten ingår i fastighetens ventilationssystem svarar Brh endast för armaturer och strömbrytare samt för rengöring För ev. byte av köksfläkt, kontakta styrelsen	x	x
Rensning och övrigt underhåll av golvbrunn, sil och vattenlås och tillhörande klämring runt golvbrunn	x	
Termostat för värmegolv	x	
Luftning av element	x	
Element med tillhörande termostat Manipulerad/åverkan på termostat bekostas av Brh		x

Ledningar för avlopp, värme, vatten och ventilation (Stamledningar)		x
<b>Köksutrustning</b>		
Inredning, diskmaskin med tillhörande ledningar, packningar och anslutningskopplingar på vattenledningen, kyl- och frysskåp, spis och mikrovågsugn.	x	
Avfallskvarn		x
<b>El-artiklar</b>		
Säkringsskåp och elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer. Särskild behörighet krävs för att utföra el-arbeten	x	
<b>Balkong, altan, takterrass</b>		
Balkonggolvens ytskikt såsom trätrall, plastgolv, matta, odlingslådor, lampa mm.	x	
Renhållning och snöröjning av balkong. Brh se till att avrinning för dagvatten inte hindras	x	
Markiser, inglasning eller lampa på balkong. Tillstånd krävs av styrelsen.	x	
Underhåll av utsida av sidopartier, fronter (ej inglasning) samt tak		x
<b>Övrigt</b>		
Inredningssnickerier, skåp och lådor, kryddställ/skåp. Badrumsskåp, hatthylla, trösklar, socklar, foder, lister gardinstänger, torkställning, beslag, brandvarnare	x	
Gemensamma sopcisterner - Moloker		x
Namnskyltar på dörr, postlåda och entrétavla		x



## **Kontaktinformation:**

### **Felanmälan:**

Anmäl avvikelser eller fel till Styrelsen, via Boappa som i sin tur gör en värdering av felets karaktär och hur och när det ska åtgärdas.

### **Felanmälan Hiss**

Är det något problem med hissens funktion gör ni en felanmälan till styrelsen via Boappa.

Fastighetsskötsel, jour och felanmälan kan också göras till Driftia.

[www.driftia.se](http://www.driftia.se) eller dagtid (07–16) via telefon 08-744 44 33.

Akuta problem efter klockan 16.00, fastighetsjouren på telefon 08-744 09 50.

*April 2024*