

Välkommen till Brf Omtanken

TRIVSELGUIDE



Fastigheten med gårdskänsla i Gottfridsberg

Denna trivselguide är en presentation till dig som bor i Brf Omtanken. Här kan du läsa om det mest grundläggande du bör känna till, samt vart du ska vända dig med frågor.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

KORT OM BRF OMTANKEN	3
LÅS, NYCKLAR	3
DÖRRÖPPNING	3
LÄGENHETSNYCKLAR.....	3
ENTRÈDÖRRAR	3
TV OCH BREDBAND	4
TV.....	4
BREDBAND.....	4
FELANMÄLAN, FÖRSÄKRING OCH SÄKERHET	4
FÖRSÄKRING	4
OHYRA	4
BRAND- ELLER VATTENSKADA.....	4
SÄKERHET OCH BRANDSKYDDSREGLER	5
HJÄRTSTARTARE	5
BRANDVARNARE.....	5
RÖKNING	5
STÖRANDE BULLER OCH OVÄSEN	5
REPARATION OCH RENOVERING	5
OMBYGGNATIONER.....	5
LÄGENHETSUNDERHÅLL.....	6
BALKONG	6
PARKERING	6
P-PLATSER OCH BILAR	6
CYKLAR OCH MOPEDER.....	6
FÖRRÅD OCH VIND	6
UTEMILJÖ	6
GRILLNING	6
ANDRAHANDSUTHYRNING	7
GEMENSAMT	7
GEMENSAMMA KOSTNADER	7
ÅTERVINNINGSRUM	7
SKYDDSRUM	7
GYM OCH BASTU	7
MANGELRUM	7
SAMLINGSLOKAL	7
STYRELSEN	7
STADGAR	8

KORT OM BRF OMTANKEN

Fastigheterna färdigställdes 1987 och omfattar 4 byggnader i 3 respektive 4 våningsplan med 103 lägenheter. Samtliga trappuppgångar är försedda med hiss.

- **Värme/vatten:** Fjärrvärme, vatten och bredband/TV ingår i månadsavgiften.
- **El:** Individuell debitering via mätare för respektive lägenhet. Medlem har eget abonnemang.
- **Hemsida:** <https://omtanken.info/> , inloggning krävs på medlemsida. Har du förlorat dina inloggningsuppgifter vänder du dig till styrelsen så får du nya.
- **Fastighetsbeteckning:** Omtanken 1.
- **Adress:** Tornhagsvägen 2-16 och Hjärmsätersgatan 2A-2C, Linköping.
- **Org. nr. Brf Omtanken** 716402-8131

Förvaltning av Brf Omtanken

Anslås i trapphus. Mer information se föreningens hemsida.

LÅS, NYCKLAR

DÖRRÖPPNING

Föreningen har ett avtal med BB-gruppen i Linköping som kan utföra låsöppning. Detta utförs under förutsättning att det är ett originallås med system nr 3CH230 (står på nyckel). Information med kontaktuppgifter finns anslaget på entrédörren till trapphuset. Kostnad för en beställd dörröppning debiteras medlem. Om ert lås är utbytt rekommenderar vi att ni lämnar en nyckel till någon närstående och mejlar/kontaktar styrelsen kontaktuppgifterna.

LÄGENHETSNYCKLAR

Gemensamma utrymmen öppnas i de flesta fall med lägenhetsnyckel, förutom Hjärmsäterstan 2 A & B, där det krävs en särskild nyckel till vinden. Vid försäljning av din/er lägenhet ska samtliga nycklar och låstagg överlämnas till köparen.

ENTRÈDÖRRAR

Entrédörr till respektive trappuppgång öppnas med tagg eller kod. Koden fungerar 07:00 – 21:00. Tagg fungerar hela dygnet. För behov av extra låstagg eller byte av trasiga taggar kontakta förvaltare. Kostnad debiteras medlem. Om tagg eller kod inte fungerar kan BB-gruppen kontaktas för hjälp med dörröppning. Telefonnummer till BB-gruppen hittas på en klisterlapp nertill på entrédörrens glasruta.

TV OCH BREDBAND

TV

Brf Omtanken har ett gruppavtal för TV med Tele2. Antalet kanaler varierar över tid, men brukar normalt vara ca 20 kanaler. Ytterligare kanaler kan beställas av Tele2 och bekostas av då av lägenhetsinnehavaren. Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongvägg/räcke.

BREDBAND

Föreningen har gruppavtal för bredband med Tele2. Internetuppkopplingen har för närvarande en hastighet av 250/50 Mbit/s som standard. Vissa tilläggstjänster kan beställas via Tele2 hemsida. Där finns också teknisk information som kan vara användbar.

FELANMÄLAN, FÖRSÄKRING OCH SÄKERHET

 **Felanmälan:** se trapphusinfo

Vi hjälps åt att felanmäla när något inte fungerar i utemiljön eller i de gemensamma utrymmena.

Obs! Avhjälpan av fel i lägenhet debiteras i de flesta fall bostadsrättsinnehavaren. Mer info om föreningens respektive medlems ansvarar finns att läsa på föreningens hemsida eller i föreningens stadgar. Endast akuta ärenden anmäls till fastighetsjour.

FÖRSÄKRING

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar och föreningen har även tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring i samma bolag. Du behöver alltså inte teckna tilläggsförsäkringen för bostadsrätt själv men glöm inte att du måste ha en hemförsäkring.

OHYRA

Boende ansvarar för att ohyra ej kommer in i lägenheten. Om problem uppstår kontakta ditt försäkringsbolag där du tecknat hemförsäkring. Om ni upptäcker ohyra i allmänna utrymmen kontaktar ni förvaltaren.

BRAND- ELLER VATTENSKADA

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för det som händer i lägenheten såvida inte felet eller skadan beror på något som är att hänföra till installationer tillhörande fastigheten.

Som bostadsrättsinnehavare kan du dock bli ansvarig för reparationer på grund av brand eller vattenskada om skadan uppkommit genom ditt vållande eller av någon som tillhör ditt hushåll.

Om du råkar ut för en lägenhetsskada anmäl detta omgående till vår förvaltare. Se trapphusinformation.

SÄKERHET OCH BRANDSKYDDSREGLER

Grundregeln är: RÄDDA – VARNA – LARMA – SLÄCK!

Fastighetsägaren har brand och säkerhetsansvar enligt lag. I styrelsen finns en brand och säkerhetsansvarig utsedd som genomför en brandskydds rond per år.

Av brandsäkerhetsskäl får ingenting förvaras eller parkeras utanför lägenhetsdörren eller allmänna ytor.

HJÄRTSTARTARE

Det finns en hjärtstartare monterat i gymmet. Instruktioner för användning finns anslagna på utrustningen.

BRANDVARNARE

Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare och du ansvarar för att utrustningen fungerar.

RÖKNING

Föreningen vill erbjuda alla medlemmar en god boendemiljö. Om du röker på balkongen visa hänsyn till dina grannar som kan vara känsliga för tobaksrök.

STÖRANDE BULLER OCH OVÄSEN

För allas trivsel är det viktigt att man visar hänsyn och inte stör grannarna. Vid tillfällen då fest eller liknande planeras så meddela gärna era grannar om att så är fallet. Allmänt gäller att alla ljud ska vara dämpade efter kl. 22 på vardagar och kl. 23 på helger.

Vid upprepade störningar kontakta styrelsen.

Det är fullt rimligt att arbete sker mellan 8.00-20.00 på vardagar och 9.00-17.00 på helger. Notera att anslag bör sättas upp i den trappuppgången som renovering sker.

REPARATION OCH RENOVERING

OMBYGGNINGAR

Då en ny regel har tillkommit från och med 230101 avseende ombyggnationer i lägenheter av mer väsentlig art krävs styrelsen godkännande. Arbetet får ej påbörjas innan ni erhållit skriftligt svar. Blankett finns på hemsidan.

Till exempel köksfläktar/spiskåpor: Det är inte tillåtet att installera spiskåpor med fläktmotor och utblås i fastighetens ventilationssystem. Detta kan förorsaka inträngning av matos i grannlägenheterna. Kolfilterfläkt är tillåten samt volymkåpa. För mer information se föreningens stadgar.

LÄGENHETSUNDERHÅLL

Bostadsrättsinnehavare är ansvarig för att hålla lägenheten i gott skick samt svara för det löpande underhållet. Det är särskilt viktigt att ha uppsikt över lägenhetens kök/våtutrymmen. Läckageskador kan spridas till andra delar av fastigheten.

BALKONG

För inglasning av balkong krävs bygglov från kommunens byggnadsnämnd. Anmälan ska ske till styrelsen och blankett finns på medlemssidan. Ritningar över fasader och detaljritning för inglasning erhålls från styrelsen. Blomlådor är trevliga men måste sitta på insidan av räcket då ni annars är skadeståndsskyldiga om olyckan är framme.

PARKERING

P-PLATSER OCH BILAR

Brf Omtanken har ett antal besöksplatser utmed Tornhagsvägen och dessa betalas via en APP eller sms. Om tillfälliga parkeringstillstånd behövs för tex hantverkare, se anslag i trapphuset.

CYKLAR OCH MOPEDER

Cyklar förvaras på anvisade platser eller i förråd. Cyklar, mopeder eller barnvagnar får inte ställas i trapphuset.

OBS! Parkering är ej tillåtet på innergårdar. Om du vill hyra en parkeringsplats i Åbylundsgaraget kontakta förvaltaren.

FÖRRÅD OCH VIND

Till varje lägenhet tillhör minst ett förråd som är uppmärkt med lägenhetsnummer.

UTEMILJÖ

För vår trivsel finns det grönområden och uteplatser med sittgrupper som kan nyttjas av våra boende. Vidare smyckas våra innergårdar med blomsterarrangemang under sommartid för att ytterligare öka trivseln.

Tänk på att råttor och andra skadedjur lockas till oss när vi matar fåglar.

GRILLNING

Vi hänvisar till föreningens tre grillplatser där kolgrillning är tillåten.

Vid markplanslägenheter är det tillåtet med gasolgrill och på balkong med el-grill. Notera att gasoltuber inte får förvaras på vindar eller källarförråd utan endast på icke inglasad uteplats.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Normalt tillåts max 2 år med förnyelse efter år 1. Blankett finns på föreningens hemsida.

GEMENSAMT

GEMENSAMMA KOSTNADER

Tänk på att vi har ett gemensamt ansvar för skicket på våra fastigheter och att skador bekostas via våra avgifter. Upptäcker ni skador eller saker som är sönder så meddela vår förvaltare. Styrelsen har en rullande 30 årsplan för planerat underhåll som ligger till grund för våra investeringar i fastigheterna

ÅTERVINNINGSRUM

I återvinningsrummen i valven mellan Tornhagsvägen 4 och 6 samt 14 och 16 finns uppmärkta kärl för sortering av sådant som är återvinnbart. Större mängd grovsopor från tex renovering eller större elektriska apparater som frys, kyl, tv mm får ej lämnas i föreningens återvinningsrum.

SKYDDSRUM

Skyddsrum ligger i källarplanet på Torvingegatan 4.

GYM OCH BASTU

I valvet mellan Tornhagsvägen 4 och 6 har föreningen ett gym med bastu som alla medlemmar kan boka. Bokningslista finns uppsatt i gymmet. Dörren öppnas med lägenhetsnyckel. Mer info se föreningens hemsida.

MANGELRUM

Finns på Tornhagsvägen 2.

SAMLINGSLOKAL

Du som är medlem i Brf Omtanken är hyresgäst i andra hand och bor i föreningens hus får använda lokalen för ditt personliga ändamål inklusive övernattnig för dina gäster. Bokning av lokalen sker på bokningslistan. Mer info se föreningens hemsida eller kontakta angiven nyckelansvarig om du har några funderingar kring uthyrning.

STYRELSEN

Styrelsen sammansättning, se trapphusinformation.

Vi välkomnar alla som kan tänka sig att göra en insats för vår förening. Ta kontakt med någon i styrelsen för att få mer information.

STADGAR

Utöver information i denna trivselguide gäller föreningens stadgar. Länk till föreningens gällande stadgar hittar du på föreningens hemsida, se under avsnitt "medlem". Inloggning krävs. Där hittar ni vidare allmän information som kan vara till nytta.

Vi önskar dig all lycka i ditt hem! Det bästa tipset vi kan ge dig är att prata med dina grannar. Människor är olika och då är kommunikation den bästa vägen fram till en lösning som alla kan leva med.

Med vänlig hälsning,

Styrelsen Brf Omtanken