



TRIVSEL & ORDNINGSGREGLER

Brf Norregård, Växjö

Vi som är bostadsrättsinnehavare och delägare i vår förening har ett gemensamt ansvar för att föreningen långsiktigt utvecklas på ett ekonomiskt fördelaktigt sätt. Det kan vi göra genom att hålla ordning och reda på föreningens ekonomi, men också genom att alla bidrar till att öka trivseln i vårt område. Dessa regler är fastställda av styrelsen den 20:e april 2017 och ersätter de gamla dokumentation. Detta utgör även ett komplement till bostadsrättslagen och föreningens stadgar och är därför tvingande för alla bostadsrättsinnehavare i Brf Norregård.

Vi vill att Brf Norregård ska vara en förening som man vill bo kvar i och som andra gärna vill flytta till. Med detta som ledstjärna hoppas vi att du både förstår och respekterar föreningens trivsel- och ordningsregler.

Vi kan själva påverka boendekostnaderna:

Brf Norregård är medlem på HSB och vi har anlitat HSB för att utföra olika tjänster, men som alla förstår, kostar detta pengar. Vi som valt att bo i en bostadsrätt har emellertid själva en möjlighet att till viss del påverka våra boendekostnader. Exempel på detta är att väl vårda sin lägenhet, som vi inte äger utan endast har nyttjanderätt till, att vara sparsamma med varm- och kallvatten, att vädra med förstånd att inte smutsa och skräpa ner i entréer och utomhus, att hantera sopor och annat avfall enligt anvisningar, att använda gemensamma anläggningar som tvättstuga, förråd, garage, samlingslokal, övernattningsrum och miljöhus enligt föreskrifter.

Vi kan själva påverka trivseln:

Ingen trivs i ett område där ordning och reda saknas, där nedsmutsning och vandalisering sker och där ingen bryr sig. Negativa omdömen sprids snabbt och påverkar marknadsvärdet på våra bostadsrätter. En positiv inställning där all hjälps åt är grunden till en gemensam trivsel. Har du synpunkter vill vi gärna att dessa framförs skriftligen till styrelsen.

Allmänt

Bostadsrättshavaren ska vara aktsam om och väl vårda såväl den upplåttna lägenheten som vår gemensamma egendom i övrigt.

§ 1. Andrahandsuthyrning (Se vidare § 40 i stadgarna)

Du måste ansöka om tillstånd från styrelsen. Hyr du ut lägenheten utan styrelsens samtycke har du då förverkat nyttjanderätten till lägenheten. Detta är reglerat i bostadsrättslagen se 7 Kap 10§ och 7 Kap 18§.

Så ställer du ansökan

Du ansöker skriftligt om tillstånd till styrelsen i din förening. I ansökan anger du:

- vem som skall hyra bostadsrätten
- vilken period (längd) uthyrningen gäller
- skäl till uthyrningen

Ansökan om andrahandsuthyrning ska vara styrelsen tillhanda minst en månad innan uthyrningen startar.



Skicka/lämna in ansökan till:

HSB Brf Norregård
Norregårdsvägen 3A
35244 Växjö

Tänk på att du ska erhålla ett skriftligt svar från styrelsen innan du kan hyra ut. Du kan hämta blanketten från vicevärdskontoret eller ladda ner från föreningens hemsida.

Styrelsen godkänner andrahandsuthyrningar max 1 år och skälen måste vara väldigt starka bland annat följande

- Arbete/Studier i annan ort än bostadsadressen
- Militärtjänstgöring
- Provbo

Du blir hyresvärd när du hyr ut din bostadsrättslägenhet och därför bör du skriva ett hyresavtal med din hyresgäst.

Du har kvar dina förpliktelser till föreningen trots att du tillfälligt inte bor i föreningen. Du ansvarar själv för att avgiften betalas till föreningen.

§ 2. Avgiftsbetalning (Se vidare § 44 i stadgarna)

Avgiften för lägenheten och eventuella p-plats, garage eller carportar ska betalas senast den sista vardagen i månaden före aktuell betalningsperiod. Det gäller för er som har autogiro, att vara observanta på att det finns pengar på kontot denna dag. Pengarna dras med automatik klockan 24.00, finns det inte tillräckligt med pengar på kontot vid detta tillfälle så dras ingen månadsavgift. Observera också att det görs ingen ytterligare dragning från kontot. Det markeras endast att ni inte betalat, och ni hamnar på vår rest lista. Den 10 dagen i månaden klockan 12.00 skickas med automatik data till anlitat inkassobolag för krav. Detta medför att en extra kostnad tillkommer på månadsavgiften. Observera att betalningen måste gå via inkassobolagets inbetalningsblankett inom 8 dagar. Sker det ingen inbetalning före den 23 dagen går ärendet till Kronofogden.

- Vid problem med betalning av månadsavgiften kontakta styrelsen omgående.
- Obetald avgift kan ses som en förverkandegrund av bostadsrätten. Samma gäller vid upprepade förseningar med avgiften.

§ 3. Balkonger

Balkonger kan vi använda och njuta mycket av, men det finns också några saker du bör tänka på.

- Att skaka mattor är ej tillåtet, det gör du på piskställningar.
- Mattor, kläder och dylikt får inte skakas eller piskas på balkonger eller i entréer
- Grillning är ej tillåtet.
- Förvara inget som kan falla ner på gården eller gatan. Blomlådor fästes på insidan av balkongräcket.
- Skruva inte upp blomanordningar på husväggen.
- Parabolantenn får ej monteras på balkongdelar eller på andra delar av fastigheten.
Du får dock lov att ställa den på balkongen.

§ 4. Barnvagnsrum

Barnvagns rum finns i varje trappuppgång i entréplanet. Rummet är enbart till för barnvagnar med tillhörande utrustning. Om ett rum inte används av någon barnvagn kan boende ansöka hos styrelsen om tillfällig förvaring av andra saker. Sakerna ska då märkas så det går att plocka bort dem snabbt och smidigt när behov till barnvagn uppstår. barnvagnsrum ska hållas låsta.

§ 5. Boendepärm

Boendepärmen är en pärm som samlar alla dokument relaterat till Brf Norregård och din bostadsrätt i föreningen. Samtliga som bor i Brf Norregård har en Boendepärm och fungerar som en brygga mellan gamla och nya medlemmar. Boendepärmen tillhör bostadsrätten och skall vid överlåtelse liksom taggar och nycklar lämnas över till den/de nya ägaren/ägarna.



Boendepärmen är till för att styra upp och hjälpa både medlemmarna och föreningen så att förståelse uppstår i alla dess frågor som uppstår i en bostadsrätt.

Boendepärmen skall hållas uppdaterad med det som föreningen skickar ut så som information, Årsredovisningar m.m.

Om du som köpare inte får eller saknar boendepärm i samband med överlåtelse skall säljaren stå för kostnaden 200 kr för ny boendepärm.

§ 6. Bommnar

Bommarna öppnas med lägenhetsnyckel. Det går endast att ta ur nyckeln när bommen är nedfälld. Parkering framför bommen är inte tillåten.

§ 7. Brandsäkerhet

Följ gärna instruktioner som är uppsatta på anslagstavlan samt liggande på er boendepärm

Ställ inget brännbart i trapphuset. Trapphuset är en viktig utrymningsväg. En brand där kan få svåra konsekvenser. Därför måste det hållas rent från brännbart material som barnvagnar, tidningar, kartonger och dörrmattor.

Enligt svensk lag är det förbjudet att i förvara brännbara föremål eller föremål som försvårar utrymning i trapphus. Framkomligheten får inte hindras.

Cyklar och barnvagnar får endast förvaras på angiven plats.

Brf Norregård har därför tillsammans med Värends Räddningstjänst och Omsorgsförvaltningen kommit fram till att det är förbjudet att ställa

- Barnvagnar
- Cyklar
- Rullatorer i trapphuset (Gäller inte de som styrelsen godkänt)

§ 8. Bredband/Telefoni

Din lägenhet är ansluten till bredband via fiber från bredbandsbolaget. Lägenheterna har bredbandsuppkoppling från Bredbandsbolaget och Com Hem. Brf Norregård har ett förmånligt avtal med bredbandsbolaget och Com Hem som levererar Bredband beroende för ditt behov. Båda bolagen erbjuder dessutom IP-telefoni. Ordinarie nätverksuttag finns också indraget.

Felanmälan av bredband görs direkt till bredbandsbolaget, telefon 0770-777000 eller Com Hem, telefon 0771-550000

§ 9. Cyklar, mopeder och barnvagnar

- Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelförråden i källaren eller i föreningens utvändiga cykelställ.
- Barnvagnar ska förvaras i barnvagnsförråden.
- Cyklar får inte ställas utanför porten eller entrédörrar.
- Cyklar som står fastlåsta i cykelställ utomhus skall under vintertid ställas in i cykelförrådet i hus 3 när snön fallit

§ 10. Dörrautomatiken

Det finns en avstängningsknapp (vit knapp ovanför dörren) till dörrautomatiken som skall användas när du flyttar grejer in eller ut och vill ha dörren öppet. Gör du inte detta utan bara ställer upp dörren så kommer du att bränna motorn och detta kommer att kosta föreningen att reparera.

§ 11. Felanmälan

Föreningen och bostadsrättsinnehavaren har olika ansvar för lägenheten. Felanmälan skall i första hand ske till vicevärden. Vid akuta fel, görs anmälan direkt till HSB Jouren. Tider och telefonnummer, se anslagstavlan vid entrédörren.

I bostadsrättsföreningens stadgar och i HSB broschyren "Vem skall underhålla bostadsrätten?" framgår det vem som ansvarar för vad i lägenheten (Bostadsrättsföreningen eller bostadsrättshavaren).

Läs den innan så vet du vad som gäller! Väsentliga förändringar i t ex bärande väggar, vattenledningar, ventilation och elsystem **SKALL** alltid godkännas av styrelsen. Elinstallation ska utföras av fackman. Om du som bostadsrättshavare anmäler lägenhets fel där du själv ansvarar för underhållet, kommer du att faktureras för utfört arbete.



§ 12.Fest

- Njut gärna av musik, sång och fest, titta på TV och lyssna på radio men dämpa ljudvolymen efter kl. 22.00
- Låt grannarna veta i förväg, det får alla att trivas bättre.
- Blir du störd så förespråkar styrelsen alltid att först ringa Fastighetsjouren via HSB Jour genom telefonnummer (se anslagstavlan) med tanke på er egen säkerhet.

§ 13.Fordonstrafik

- Fordonstrafik mellan husen får endast ske vid i- och urlastning (10 min).
- Det finns barn på området. Anpassa hastigheten efter skyltarna.

§ 14.Fönster

Nya fönster och balkongdörr monterades år 2004. Se flik 12 i lägenhetspärmen för information om hur de sköts och hur ni öppnar respektive stänger dem.

§ 15.Förråd(Se vidare § 31 i stadgarna)

- Förråden ska hållas låsta.
- I förråden får ej brandfarliga vätskor förvaras.
- Ventilationskanaler får ej övertäckas.
- Runt och under sprinklers måste det finnas minst en halv meters fritt utrymme.
- I förrådsgångarna får inget placeras, eftersom dessa är utrymningsvägar. Den som förvarar tillhörigheter utanför avsedda källarförråd gör det på egen risk. Föreningen kan när som helst avlägsna och kasta tillhörigheter som förvaras på detta sätt.

§ 16.Försäkring

Fastighetsförsäkring

Brf Norregård har tecknat hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring finns en självrisk, som bostadsrättshavaren kan bli betalningsansvarig för (beroende på typ av skada). Den vanliga hemförsäkringen täcker inte alla saker som gäller en bostadsrätt och behöver därför kompletteras av ett bostadsrättstillägg. Föreningen har gjort ett avtal med Länsförsäkringar om bostadsrättstillägg och detta ingår sedan 1 juli 2011 i månadsavgiften.

Hemförsäkring (Se vidare § 31 i stadgarna)

Varje medlem skall teckna en hemförsäkring för att skydda sig och sitt lösöre. Du väljer själv vilket försäkringsbolag.

§ 17.Gemensamma utrymmen

- Alla gemensamma utrymmen skall vara rökfria! Det gäller t.ex. tvättstugor, trapphus och entréer.
- Självklart vill du inte utsätta dina grannar för den sop lukt du själv inte vill ha i din egen hall!
- Ställ således inte ut dina sopor i trapphuset för "mellanlagring" innan du återvinner dem miljöhusen.
- Klistra inte upp lösa papperslappar på utsidan av din ytterdörr. Kontakta vicevärden för att erhålla namnskylt.
- Vi äger gemensamt fastigheterna och tjänar alla på att se till att de sköts om ordentligt. Var rädd om gemensamma utrymmen som trapphus, tvättstugor, miljöhus och vår utemiljö.
- För vår ekonomi och miljö spara på värme och vatten!

§ 18.All-aktivitetsrum

Föreningens gemensamma lokaler bokas hos vicevärden. Det finns för närvarande följande lokaler

- Hus 3 & Hus 5 Övernattningsrum
- Hus 3, Hobbyrum1 Samlingsrum
- Hus 3, Hobbyrum5 Pingisrum
- Hus 3, Hobbyrum4 Aktivitetsrum
- Hus3, Hobbyrum3 Snickarorum



Varje lokal har egna ordningsregler som är uppsatta på lokalen

§ 19.Grillning

- Det är inte tillåtet att grilla på balkongen och uteplatser utan det sker lämpligen på avsedda grillplatser utomhus. (gäller alla typer av grillar). Balkonglådor ska placeras på insidan.
- Grillning kan göras på respektive utsatta grillplatser på gården mellan husen.
- Efter grillning skall var och en städa efter sig samma kväll. Var noga med att släcka kolen ordentligt.

§ 20.Grindar

Två grindar finns i stängslet mot cykelbanan mot norr. Dessa ska hållas låsta så att föreningen slipper genomfartstrafik.

§ 21.Gräsmattorna och gården

Vår gemensamma utemiljö blir ännu vackrare och trivsammare om vi är aktsamma om våra buskar och planteringar och inte skräpar ner.

- Det är inte tillåtet att köra med motorfordon över gräsmattorna. Det har gjorts under ett antal tillfällen vilket kostat föreningen mycket pengar att återställa. Hjälpt oss förhindra detta i fortsättningen genom att kontakta vicevärden med bilregistreringsnummer på den som är skyldig, om något sådant uppmärksammas.

§ 22.Husdjur

- Det är inte tillåtet att rasta eller ha lösa husdjur på gården.
- Avföring från husdjur på gården skall omedelbart plockas upp av ansvarig husdjursägare.
- Husdjursägare ska se till att övriga boende ej störs. Tala med varandra om detta sker.
- Hundar och katter ska hållas i koppel inom området
- Mata inte fåglarna eller andra djur på gården. Mat som kastas ut drar inte bara till sig fåglar utan även råttor och andra skadedjur.
- Den som har husdjur ska se till att detta inte förorenar på lekplatser och andra uteplatser eller för oljud.
- För att ha ormar och ödlor i lägenheten krävs tillstånd både av styrelsen och av kommunens miljökontor.

§ 23.Inneboende

Det är tillåtet att ha en inneboende person i lägenheten utan styrelsens godkännande om det inte medför olägenhet för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen. Bostadsrättshavaren måste då själv också bo och befinna sig i lägenheten för i annat fall är det fråga om en andrahandsupplåtelse som kräver styrelsens godkännande.

§ 24.Inre fond

Till varje lägenhet finns en inre fond. Inbetalningar är för närvarande vilande men det finns fortfarande pengar kvar i en del fonder. Den inre fonden utnyttjas för reparationer av den egna lägenheten. Efter inköp lämnas kvitto på beloppet till vicevärden som i sin tur skickar vidare till HSB för att betala ut pengarna till det angivna bank kontonummer.

§ 25.Jourtjänst

Telefonnummer finns anslaget i varje entré. Fel, som inte är akuta, anmäls i första hand till vicevärden. Kostnader för åtgärder i samband med jourutryckning kan komma att debiteras bostadsrättshavaren om felet som uppkommit inte ingår i bostadsrättsföreningens underhållsansvar.

§ 26.Lekplatser

Det finns lekplatser mellan hus 11 och 15 samt bakom hus 5 och 7. Där finns också en boulebana samt basketkorg och fotbollsmål.

- Lekande skall se till att övriga boende ej störs.
- Dessa ytor är endast avsedda för boende och deras gäster.



- Föräldrar ansvarar för att barnens cyklar, leksaker m.m. samlas ihop efter dagens slut och förvaras i utrymmen som tillhör medlemmen.

§ 28. Markiser

Du får montera markiser för fönster och balkong fast

- Vicevärden skall kontaktas innan för mer information.
- Medlem ska i förväg erhålla godkännande av styrelsen vid anskaffning av markiser.
- Begränsningar i färgval finns.

§ 29. Miljöhus & Källsortering

Miljöhuset finns mitt i området vid våra garage. Där finns kärl för hushållsavfall, tidningar, kartonger, glas, plast, metall, lampor och batterier. Det som inte sorteras i våra kärl skall boende själv transportera bort.

- Ställ inte ut dina sopor i trapphuset! Dina grannar vill inte heller känna den lukt du inte vill ha i din egen hall!
- Ju bättre vi sorterar i miljöhusen, ju bättre är det för miljön när mer material blir rätt återvunnet, och ju bättre blir det för vår gemensamma ekonomi, då tömnings- och renhållningskostnaderna hålls nere.
- Vi kan ta emot nästan allt tänkbart material i miljöhusen, **FÖRUTOM** grovsopor som möbler och material från renoveringar och dylikt. Sådant material transporterar du själv till en kommunal återvinningsstation, eller lämnar i en för ändamålet avsedd grovcontainer som vi beställer hit med jämna mellanrum.
- Tänk på att vika ihop och platta till kartonger innan de läggs i återvinningen. Det är onödigt att föreningen betalar för att transportera luft!

§ 30. Nycklar & portlås

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för lägenhetens nycklar och taggar. Listor på hur många nycklar respektive taggar som är uttagna till varje lägenhet finns hos vicevärden. Ifall antalet nycklar som är uttagna inte stämmer med det registrerade antalet måste låset till lägenheten bytas. Boende står själv för kostnaden. Det är viktigt att vi håller koll på våra nycklar då många gemensamhetsutrymmen är tillgängliga med lägenhetsnycklarna. Vid behov av fler nycklar går detta att beställa med hjälp av rekvisition. Kontakta vicevärden. (Inre fonden kan inte användas till detta.)

Taggsystem

Bostadsrättsföreningen har ett s.k. tagg system för ytterdörrar, källardörrar, tvättstugor och miljörum. Varje hushåll har fått tre stycken taggar. Fler taggar kan mot kostnad beställas hos vicevärden. Förlorar du en tagg ska du anmäla det omedelbart till vicevärden som då avregistrerar taggen och beställer ny mot kostnad.

§ 31. Parabol

- Parabol får endast sättas upp på balkongen och den måste hålla sig innan för balkongens väggar.
- Montering i föreningens egendom som väggar, golv och tak är ej tillåten.

§ 32. Parkeringsplatser

P-plats, Garage, Carport och MC

Hos föreningen har boende möjlighet att hyra P-plats, garage, carport och MC. Vicevärden sköter uthyrningen och håller också reda på turordning vid kö. Platserna är endast till för föreningens medlemmar och endast inregistrerade och skattade motorfordon i kör dugligt skick, får förekomma. Då antalet platser är begränsat har föreningen bara möjlighet att hyra ut ett plats per lägenhet. Fordonets ägare ska bo i samma lägenhet som hyraren av platsen.

Det är även viktigt att tänka på att den parkeringsplats man har inte följer med lägenheten vid en försäljning utan då kommer den att gå till det kösystem som kommer upprättas efter utdelningen.

Garage och carportar är inga "gör det själv" verkstäder. Endast enklare saker, så som byte av däck, olja, lampor, städning och liknade, får utföras. Eluttaget i garaget är endast till för ovan nämnda saker och får



INTE användas till motor- eller kupévärmare. I garaget får endast saker som tillhör fordonet förvaras t ex däck, spolarvätska, extra torkarblad osv. Brandfarliga vätskor bör undvikas och får inte förekomma i större mängd än 1 liter per vätska.

Då boende inte längre vill hyra garage eller carport återlämnas platsen till föreningen. De kan sålunda inte överlåtas till annan boende i föreningen eller hyras ut i andra hand. Skulle boende inte behöva sin plats för en tid, t ex vid andrahandsuthyrning av lägenheten, går det bra att återlämna platsen tillfälligt. Den tillfälliga återlämningen kan ske för maximalt ett år i taget.

- *Får ej användas till annat än att parkera bil och mc.*
- *Håll nere hastigheten när du kör i garaget.*
- *Det är **förbjudet** att parkera utanför miljöhuset. Gör ni det, förhindrar ni att tömningsbilen kan komma till och tömma. Det leder till översvämning av sopor och ohyra omkring vårt område.*
- *Den som använder garaget vid in- och utpassering ska för egen och andras säkerhet se till att garageportarna stängs.*
- *Parkering ska ske på anvisade platser ovan jord eller i garage. Utrymmena mellan husen får inte användas som parkeringsplatser (endast kort stund för i- och urlastning) utan är avsedda för uttryckningsfordon och för rörelsehämmade med särskilt tillstånd*

§ 33. Renovera din lägenhet (Se vidare § 31 i stadgarna)

Även om man som bostadsrättshavare ansvarar för sin lägenhet, så finns det vissa saker man måste tänka på när man gör förändringar.

- **Tillstånd från styrelsen (Se vidare § 37 i stadgarna)**
Vissa åtgärder kräver styrelsen godkännande innan de får utföras. Att det krävs tillstånd beror på att dessa åtgärder kan påverka andra bostadsrättshavare eller till och med hela fastigheten, om de inte utförs rätt. Exempel på sådana åtgärder är de, som kräver bygglov eller innebär förändring av ledning för vatten, avlopp, värme eller bärande väggar. Bostadsrättshavaren ska även ange planerad byggstart och färdigställandedatum. Ansökan godkänns endast under förutsättning att bostadsrättshavaren söker och beviljas bygglov för åtgärderna då sådant krävs. Ändringar av rumsindelning eller andra inre ändringar kräver normalt inte bygglov men tillåtelse från styrelsen. För vissa ändringar skall byggherren dock lämna in en anmälan t.ex. för ändringar som berör bärande delar, avsevärt påverkar planlösningen eller innebär installation eller väsentlig ändring av ventilationskanaler, vatten eller avlopp. Anmälan skall lämnas till Byggnadsnämnden för godkännande innan arbetet påbörjas. Även om styrelsen godkänt ditt förslag är det den som låter utföra arbetet (byggherren) som ansvarar mot myndigheterna att erforderliga myndighetstillstånd inhämtats.
- **Se till att städa undan ordentligt**
När du renoverar eller bygger om i din lägenhet är det även bra att informera dina grannar i god tid innan om när du ska börja renovera och hur länge det kommer pågå. Du ser själv till att det inte sprids byggdamm och att gammal lägenhetsinredning forslas bort från vårt område utan olägenheter för andra. Blockeras trapphusen eller blir det för smutsigt av byggdamm eller likande (även runt föreningens fastigheter) debiteras den medlemmen för de kostnader som uppstår därav.
- **Tillstånd från myndigheter**
Vissa åtgärder kräver t ex bygglov. Det ansvarar bostadsrättshavaren själv för att skaffa.
- **Fackmannamässigt**
Alla underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.
- *Sist men inte minst...*
*Kontakta **alltid** vicevärden innan du påbörjar renoveringsarbeten i din lägenhet. Vicevärden kan ge dig råd om vad du skall tänka på för att inte skada t.ex. gas- och vattenledningar eller bärande konstruktioner. Vårdslöshet i samband med renovering kan bli dyrbart för både dig och föreningen.*



När byggnationen är slutförd ska styrelsen ges möjlighet att göra tillsyn för att se att ombyggnationen överensstämmer med de inlämnade ritningarna.

Det är din skyldighet att skydda trapphus så att skador inte uppstår.

Vidare är det din skyldighet att rengöra trapphus och hiss varje dag om behov föreligger. Renovering som medför störande ljud får endast utföras på följande tider:

- Vardagar mellan kl 08.00 –kl 19.00
- Dag före helgdag och lördagar mellan kl 08.00 – kl 16.00
- Söndagar och helgdagar får inget störande arbete utföras

Det är lämpligt att meddela grannarna när renoveringsarbeten ska påbörjas och avslutas. Meddelande kan anslås i trappan.

§ 34.Underhåll av din lägenhet

Inre Underhåll

Som bostadsrättshavare ansvarar du för det underhåll i din lägenhet som du kan se. Underhållsansvaret är delvis reglerat av bostadsrättslagen men först och främst av föreningens stadgar. I bland kan det uppstå frågetecken angående vilka skyldigheter man har. Är du osäker kontakta styrelsen.

Tänk på att det kan förekomma ändringar i stadgarna. Fråga därför alltid styrelsen eller läs stadgarna om vad som gäller.

Tillträde till lägenheten

Ibland behöver bostadsrättsföreningen få komma in i din lägenhet, för att utföra det underhåll, som bostadsrättsföreningen ansvarar för. Det kan t ex inträffa vid isolering av fönster, renovering av balkonger mm.

Du är då som bostadsrättshavare skyldig att:

- **Lämna tillträde**
Vilket innebär att du ska släppa in företrädare för bostadsrättsföreningen för tillsyn, eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för.

Bostadsrättsföreningen är å andra sidan vid dessa tillfällen skyldig att:

- **Informera**
Vilket innebär, att ett skriftligt meddelande om detta ska läggas i postlådan eller anslås i trappuppgången.

Har du ytterligare frågor, kring vad som gäller, är du välkommen att kontakta styrelsen. Det finns även ett flertal bra böcker att läsa för dig, som vill veta mer om vad det innebär att vara bostadsrättshavare

§ 35.Rökning

- Du som är rökare visar självfallet hänsyn till dina grannar när du röker på din balkong eller utanför entrén.
- Rökning är inte heller tillåten i trappor, entréer, garage, tvättstuga och andra gemensamma utrymmen.
- Fimpar och annat skräp får självfallet inte slängas på föreningens mark eller i närområdena.
- Fimpa enbart i de särskilda askkopporna om rökning sker utomhus på området.

§ 36.Skador (Se vidare § 31 i stadgarna)

- Medlemmen bör teckna hemförsäkring. Föreningen svarar för närvarande för bostadsrättstillägget via sin fastighetsförsäkring.)
- Inträffar en skada i lägenheten, tvättstugan eller i andra gemensamma lokaler ska man omgående försöka hindra att den förvärras, t.ex. genom att stänga av vatten och maskiner. Jourttjänsten ska omedelbart kontaktas om skada uppstår som genast måste åtgärdas, t.ex. vattenläckage, stopp i avlopp, fel i elanläggning. Vid maskinfel i lägenheten anlitar du själv entreprenör.



- Skador såväl i den egna lägenheten som i gemensamma utrymmen -anmäls omgående till styrelsen. Medlemmen registrerar skada i lägenheten hos sitt eget försäkringsbolag, samtidigt som föreningen anmäler skadan till sitt bolag.

§ 37. Skadedjur

Boende som i sin lägenhet upptäcker ohyra skall omgående kontakta vicevärden eller Anticimex för hjälp med bekämpning. Telefonnummer finns på anslagstavlan i entrén. Sanering mot skadedjur som råttor, möss och insekter ingår i vår fastighetsförsäkring.

§ 38. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Föreningen ser allvarligt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trappa och tvättstuga.

Några exempel på vad föreningen menar:

- Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen som till exempel att prata för högt eller skrika. Man får inte spela högt på musikanläggning eller musikinstrument, eller ha TV:n på för högt.
- Grannarna får inte heller störas av oväsen i trappan på grund av besökare till lägenheten.
- Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa efter kl. 22

Tvätt- och diskmaskiner ska inte köras under denna tid.

§ 39. Tillträde till lägenheten

I bostadsrättsföreningens stadgar § 39 finns bestämmelse om att företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i din lägenhet när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för. Om du inte lämnar föreningen tillträde har föreningen rätt att begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

§ 40. Tillsyn (Se vidare § 39 i stadgarna)

Styrelsen har beslutat att det i samband med varje överlåtelse skall göras en tillsyn, med mäklaren, köpare, säljare och vicevärd.

På tillsynen informeras alla parter om vad som gäller i föreningen, samt går igenom lägenheten från bostadsrättsföreningens perspektiv.

Syftet med tillsynen är att kontrollera de delar av lägenheten som föreningen ansvarar för. De delar som köparen, d.v.s. den nya bostadsrättsinnehavaren ansvarar för, framgår av Brf Norregård stadgar som finns under en annan flik i menyn till vänster.

Styrelsen rekommenderar att köparen anlitar en oberoende besiktningsman för kontroll av lägenhetens skick gällande det underhållsansvar som köparen övertar från säljaren.

Vid tillsynen skall vicevärden informera till köparen antalet nycklar som säljaren skall överlämna, saknas nycklar kommer då säljaren att stå för kostnader för byte av lås cylindrar. På vissa lägenheter förekommer två cylindrar.

Observera att en tillsyn **inte** är lika med en besiktning av lägenheten.

§ 41. Trappuppgången

Enigt "Lagen om skydd mot olyckor" som trädde i kraft 2004 skall trapphus vara fria ifrån mattor, möbler, krukor, barnvagnar, cyklar och dylikt.

Det är brandskyddsbestämmelser som vi har att följa. Allt som står i trapphusen kommer att forslas bort utan föregående meddelande. Trapporna är utrymningsvägar vid brand.

Tänk på att om det blir mörkt i trappan och rökigt så kan du snubbla över saker på trappavsatserna.



§ 42. Tv-kanaler

Föreningen är ansluten till Com Hem och ett grundutbud ingår i månadsavgiften. Kanalplan finns i lägenhetspärmen. Där finns även övrig information om TV-utbudet. Felanmälan av tv kanaler görs direkt till Com Hem, telefon 0771-550000

§ 43. Tvättstugor

- Tvättstugor finns i hus 3, 5, 13 C och 17 C.
- Grovtvätt för mattor mm finns i hus 5.
- Tvättider måndag till lördag är kl. 07.00-22.00 och är indelade i tre pass, se tavla. På söndagar finns det två pass mellan kl. 10.00 och 18.00.
- Bokning sker med bokningstavla för respektive lägenhet.
- Tvättstugan SKALL städas efter avslutad tvättning.
- Det är inte tillåtet att låna ut tvättstugorna till någon som ej bor på området eller ta emot tvätt utifrån.
- Husdjur får ej medtagas till tvättstugorna.
- Misskötsel kan resultera i att boende inte får använda sig av föreningens tvättstugor.

Tvättstugor har egna ordningsregler som är uppsatta på lokalen

§ 44. Vaktmästare

Vaktmästaren sköter om vår utemiljö och delar av vår gemensamma inre miljö. Observera att vaktmästaren inte tar emot felanmälningar och kan endast i mån av tid hjälpa till med mindre reparationer, såsom problem med vatten och avlopp som går att lösa. Även tillsyn av brandvarnaren kan göras. Materialkostnaden står den boende för.

§ 45. Vatten - El (Se vidare § 31 i stadgarna)

Vatten och el ingår i månadsavgiften. Desto mer vi förbrukar desto mer ökar föreningens kostnader, kostnader som sedan måste tas ut i högre avgifter. Avstängning av vatten vid tvätt- och diskmaskiner (separat kran) bör göras, så att vattenskador ej uppstår. Proppskåpet är placerat i lägenhetens hall. Tänk på att föreningen har 1-fas elström, 230 volt när hushållsmaskiner ska införskaffas. Ombyggnad till 3-fas måste godkännas av styrelsen i förväg.

Det är under inga omständigheter tillåtet att intsallera golvvärme. Föreningen förbehåller sig rätten att då och då göra stickkontroll på det misstänkta lägenheten.

§ 46. Ventilation (Se vidare § 31 i stadgarna)

Din ventilation ingår i ett system som påverkar övriga boende i huset.

Ventilation av lägenheten sker genom att luft kommer in genom ventilations-spjäll som sitter övre fönstren. Luften sugas sedan ut genom ventilations don i kök och badrum med hjälp av en fläkt på taket. Spjällen ska var öppna. Om spjällen stängs skapas ett undertryck i lägenheten och ventilationssystemet blir snedbelastat med driftsstörningar som följd i övriga huset samt ev. visslande ljud genom brevvinkastet i den egna lägenheten. Ventilations don i kök och badrum får ej justeras eller blockeras.

Du får montera **köksfläkt** med kolfilter i lägenheten. Det är du som ansvarar för att rengöra ditt filter i fläkten.

Ventiler i lägenheterna är även de sammankopplade i ett system och ska efter injustering ej vidröras eftersom de är inställda för ett optimalt luftflöde. Vid rengöring ska ventilen alltså inte demonteras, utan bara torkas försiktigt.

Springventiler vid fönstren får ej övertäckas eller stängas eftersom detta påverkar ventilationen i lägenheten och hur köksfläkten fungerar.

Det är under inga omständigheter tillåtet att ha **tryckande fläktar** i våra lägenheter. De som har monterat eller köpt på den modellen skall omedelbart montera ner detta. Anledningen är att det påverkar hela ventilationssystemet.

§ 47. Vädring av kläder och dyligt

Vädring av kläder och dyligt sker inne på balkongen. Det finns piskställningar för att kunna skaka och piska mattor.



§ 48. Värme

Värmen regleras av termostater, som är monterade på samtliga element. Dessa öppnar och stänger värmeförseln till elementen. Maxläge nås när den är vriden åt vänster (moturs) så långt det går. I badrummet finns en extra termostat, som stänger av värmen till hela lägenheten om temperaturen vid den undre termostaten överstiger inställd temperatur.

Det som gäller enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FOMHFS 2014:17) är att temperaturen bör vara minst 20 grader Celsius mätt med vanlig temperaturgivare. Alternativt 18 grader Celsius med operativ mätning. Temperaturen får inte överstiga 24 grader långvarigt. Det gäller dygnet runt.

Den som upplever att temperaturen inomhus är för kall eller varm ska först kontakta vicevärden.

§ 50. Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om bostadsrättshavaren ska få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först uppmana medlemmen att följa reglerna. Om medlemmen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 20/4-2017 att gälla tillsvidare.

**Styrelsen i brf Norregård
Växjö April 2017**