**Välkommen**till Bostadsrättsföreningen **NOVA**

Ett häfte till medlemmar med information
och ordningsregler för boende i föreningen
 (enligt beslut av styrelsen den 19 juni 2013 med ändring av tvättider enligt beslut av föreningsstämman den 27 maj 2014)

**Föreningen ![C:\Users\Nisse\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\HPM3RO9W\MC900434221[1].wmf]()**

Vår bostadsrättsförening består av husen Svampvägen 3-9 som tillsammans innehåller 60 bostadslägenheter (11 lägenheter 1 rum och kök, 22 lägenheter 2 rum och kök, 10 lägenheter 3 rum och kök samt 17 lägenheter 4 rum och kök). Vidare hör 10 lokaler och 48 garageplatser till föreningen. Föreningens fastighet har beteckningarna Norby 66:1 och 67:1 (kvarteren Svampen och Kantarellen). Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Föreningsstämman utser föreningens styrelse. Styrelsen består av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter samt högst tre suppleanter. Vilka som är styrelseledamöter anslås i trapphusen. Kontaktuppgifter till vicevärden anslås i trapphusen. Meddelanden till vicevärden och styrelsen kan lämnas i den brevlåda som finns i trapphuset till vänster om ytterdörren Svampvägen 3 A.

Den information och de ordningsregler som finns i detta häfte är beslutade av styrelsen och utgör ett komplement till vad som gäller enligt föreningens stad­gar och bostadsrättslagen (1991:614). Föreningens stadgar bifogas detta häfte.

**Fastighetsförvaltning ![C:\Users\Nisse\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\YXNZ1CIW\MC900082333[1].wmf]()**

Vicevärden ansvarar för den löpande förvaltningen av föreningens egendom. Vid behov upphandlas tjänster som hör till vicevärdens ansvarsområde av Hedenskog och Jansson Fastighetstjänst AB.

Fastighetsskötsel och trappstädning handhas av JRF Fastighetsförvaltning AB (som genom förvärv av Riflex Förvaltning AB har tagit över fastighetssköt­seln och trappstädningen).

Vattenskador på lägenheten och stopp i avlopp samt andra skador på lägen­heten ska omgående anmälas till vicevärden. Observera att du som bostads­rättshavare står för reparationer och avhjälpande av fel i lägenheten enligt vad som framgår av stadgarna och bostadsrättslagen. I trapphusen anslås förslag på firmor som du kan vända dig till. Dessa firmor känner till fastigheterna. Du får givetvis även använda andra firmor för reparationer och avhjälpande av fel.

**Lekplats ![C:\Users\Nisse\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\HPM3RO9W\MC900334994[1].wmf]()**

Föreningen har en liten lekplats mellan Svampvägen 3 och 5.

**Boulebana och grillplats**   ![C:\Users\Nisse\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\AR1GARQA\MP900387326[1].jpg]() ![C:\Users\Nisse\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\HPM3RO9W\MC900078756[1].wmf]()

På innergården vid Svampvägen 4 finns det en boulebana och en grillplats med en fast monterad grill.

**Nycklar![C:\Users\Nisse\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\YXNZ1CIW\MC900379899[1].wmf]()**

När lägenheten överlåts inventerar föreningen genom vicevärden vilka nyck­lar som finns kvar i förhållande till hur många nycklar som kvitterats ut. Om det saknas nycklar som går till ytterdörren i trapphuset (porten) kan du som säljare komma att bli skyldig att betala för byte av nycklar och justering av nyckelsystem. Detta gäller även om du förlorar sådana nycklar vid annan tidpunkt.

**Låsning**  ![C:\Users\Nisse\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\HPM3RO9W\MC900251124[1].wmf]()

Ytterdörrarna ska vara låsta mellan klockan 21 och 05. Se till att dörrarna går i lås efter dig. Det gäller även källardörrar och andra dörrar i föreningen.

**Underhåll av lägenheten![C:\Users\Nisse\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\HPM3RO9W\MC900294214[1].wmf]()**

Bostadsrättslagen och föreningens stadgar innehåller detaljerade anvisningar om medlemmars skyldighet att underhålla sina lägenheter. Vid minsta tvek­samhet om vad du som medlem får göra med din lägenhet bör du, för att und­vika problem, kontakta vicevärden. Åtgärder som utförs utan styrelsens till­stånd eller i strid med stadgarna eller dessa ordningsregler kan du åläggas att återställa på egen bekostnad.

**Andrahandsuthyrning ![C:\Users\Nisse\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\AR1GARQA\MM900283618[1].gif]()**

Andrahandsuthyrning kräver styrelsens skriftliga tillstånd. Hur man skrift­ligen ansöker om sådant tillstånd framgår av stadgarna. Det är alltid bostads­rättshavaren som är ansvarig inför föreningen avseende bostaden och andra­handshyresgästens uppträdande som boende i föreningen. Otillåten andra­handsuthyrning kan leda till att nyttjanderätten till lägenheten förverkas och att bostadsrättshavaren sägs upp. Detsamma gäller om andrahandshyresgästen bryter mot dessa ordningsregler, stadgarna eller bostadsrättslagens bestäm­melser om bostadsrättshavarens skyldigheter.

**Tvätt ![C:\Users\Nisse\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\AR1GARQA\MC900023978[1].wmf]()**

I föreningen finns en tvättstuga med två torkrum och ett mangel- och stryk­rum med torktumlare. Tvättstugan finns i källaren till Svampvägen 7. Tvätt­tider bokas genom att namn och trappuppgång antecknas på tvättlistan. Nyck­larna förvaras i ett nyckelskåp. Skåpet öppnas med den nyckel som går till ytterdörren i trapphuset (porten). Denna nyckel kan också vid behov användas till ytterdörren Svampvägen 7 A.

Tvättstugan får användas alla dagar. Maximalt en tvättdag får bokas i förväg. En tvättdag delas upp på ett förmiddagspass och ett eftermiddagspass. Tvätt­rummet får användas kl.07.00 – 14.30 respektive kl. 14.30 – 22.00, medan torkrummen och mangelrummet får användas kl. 08.00 – 15.30 respektive kl.15.30 – 22.00. Vid behov får eftermiddagspassets tvätt hänga kvar i torkrummen över natten och hämtas då senast kl.07.30 följande dag. En avgift om för närvarande 15 kr per tvättpass tas ut av bostadsrättshavaren. Avgiften tas med på den första inbetalningsavin (”hyres­avin”) för nästkommande kvartals månadsavgift.

Tvättmaskinerna och torktumlaren får inte användas till filtar, mattor eller lik­nande. Efter avslutad tvätt och torkning/mangling ska lokalerna städas. Ludd­filtret i torktumlaren ska rengöras. Maskinerna och golven ska våttorkas (inte värmetorkfläktarna i torkrummen). Dammsugare finns i mangelrummet och skurborste finns i tvättrummet.

**Sophus och återvinning** ![C:\Users\Nisse\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\HPM3RO9W\MC900332952[1].wmf]()

Det finns ett sophus mellan Svampvägen 5 och 7. Väl sorterade, sammanpres­sade och väl inslagna sopor lämnas i respektive kärl enligt anvisningarna i soprummet. Om soporna inte sorteras enligt anvisningarna drabbas vi av extra kostnader för sophämtningen.

Bakom Norbyhallen vid parkeringen finns återvinningskärl för glas, papp, metall, tidningar och hårdplast. Eftersom vi inte har några kärl för glas, metall och plast ska åtminstone sådant avfall lämnas där. Vidare finns en container för brännbara grovsopor utmed Svampvägen vid baksidan av danslokalen. Nyckeln till ytterdörren i trapphuset går till hänglåset. Det är emellertid kost­samt att tömma containern, varför grovsopor i möjligaste mån bör lämnas till någon av kommunens återvinningscentraler.

**Förråd ![C:\Users\Nisse\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\HPM3RO9W\MC900299205[1].wmf]()**

Till varje lägenhet finns två förråd, varav ett ursprungligen varit avsett som matkällare. Du får själv förse förråden med lås. Observera att det inte är tillåtet att sätta upp egna armaturer eller dra egna elledningar i förrådet.

**Cykelförråd **

I källarplanen till våra hus finns det cykelförråd. Eftersom vi har begränsat med utrymme är det viktigt att de cyklar som förvaras i förråden används regelbundet. Cyklar som inte används får inte förvaras i de gemensamma cykelförråden. Föreningen rensar förråden regelbundet. Medlemmarna i föreningen förvarnas innan rensning sker. Annat än cyklar får inte förvaras i cykelförrådet.

**Barnvagnsförråd **

Barnvagnsförråd finns intill cykelrummen i källarplanen. Där ska barnvagnar förvaras. Under vintertid får även skidor och pulkor förvaras där. Barnvagns­förrådet är inte en förvaringslokal för personliga ägodelar. Något annat än barnvagnar, skidor, pulkor (under vintersäsongen) och viss utrustning som tillhör föreningen får inte förvaras där. Föreningen rensar även dessa förråd regelbundet.

**Övriga allmänna utrymmen ![C:\Users\Nisse\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\AR1GARQA\MC900379459[1].wmf]()**

Utöver det som får förvaras i cykelförråden och barnvagnsförråden är det inte tillåtet att förvara privata saker i trapphus, källargångar och föreningen övriga gemensamma utrymmen.

Det är inte tillåtet att ha en dörrmatta i trapphuset.

**Parkering ![C:\Users\Nisse\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\HPM3RO9W\MC900411410[1].wmf]()**

Parkering på föreningens område får endast ske på särskilt markerade platser. Dessa platser är avsedda för medlemmarna i föreningen och inte hyresgäster. Parkering får ske mot gaveln på hus nr 7 mot Svampvägen och utrymmet vid Svampvägen mot den del av lokalerna som utnyttjas som danslokal.

Parkering får inte ske på garageplaner eller på grusgångar eller gräsmattor. Grusgångarna är brandvägar och får inte under några omständigheter block­eras. Vintertid hindras även snöröjningen av felparkerade bilar. Om inte de boende följer dessa anvisningar måste föreningen ta hjälp av ett parkerings­bolag för att få ordning på parkeringen inom området.

**Garage ![C:\Users\Nisse\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\AR1GARQA\MC900339064[1].wmf]()**

Föreningen har 48 garageplatser som hyrs ut enligt ett kösystem. Man kan ställa sig i kö hos vicevärden. I garaget får bara fordon och däck förvaras. Garagen måste hållas låsta.

**Ventilation **

Ventilationen i våra fastigheter är av den typ man kallas självdrag. Det inne­bär att det inte finns några fläktar i fastigheterna, utan ventilationen använder naturlagarna för sin funktion. Den uppvärmda luften stiger uppåt och ström­mar ut genom frånventilerna i köket och bad­rummet. Luftväxling måste alltid finnas för att undvika dålig lukt, fukt och mögel. Stäng därför aldrig tillufts- eller frånluftsventiler helt. Det är inte tillåtet att ansluta en fläkt till en från­luftskanal. Detta gäller såväl köksfläktar som badrumsfläktar. Frånluftskanal­erna för självdrag är inte tillräckligt täta för anslutning av en fläkt. Konsek­vensen blir att luften trycks ut i andra lägenheter. I köken kan i stället en kol­filterfläkt användas.

**Balkonger ![C:\Users\Nisse\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\F0UA139H\MC900295631[1].wmf]()**

Balkonglådor får endast sättas upp på insidan av balkongräcket. Det är inte tillåtet att mata fåglar, kasta ut fimpar eller annat skräp från balkongerna. Det är inte heller tillåtet att grilla mat eller skaka mattor på balkongen. Piskning av mattor ska ske på därför avsedda platser.

Markiser får monteras på husens utsida endast efter styrelsens godkännande. Ansökan om godkännande ska ske skriftligen med en tydlig beskrivning av monteringen Detta gäller även nät för husdjur och andra anordningar på balkongerna eller fasaderna.

Vintertid ska varje bostadsrättshavare se till att balkongen skottas regel­bundet. I annat fall finns risk för att balkongens konstruktion försvagas på lång sikt.

**Störande ljud **

Undvik i möjligaste mån tappande av mycket vatten (t.ex. bad, dusch, disk m.m.) mellan klockan 22 och 07. Inte heller andra störande ljud, t.ex. repara­tioner i lägenheten, ska förekomma under den tiden.

**Husdjur![C:\Users\Nisse\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\YXNZ1CIW\MC900089642[1].wmf]()**

Husdjur ska hållas på sådant sätt att de inte stör grannarna eller den övriga omgivningen.

**TV och internet![C:\Users\Nisse\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\F0UA139H\MC900351240[1].wmf]()** 

I varje lägenhet finns bredband och kabeltv förberett. Leverantör är Com Hem. Grundutbudet ingår i årsavgiften (ingen digitalkanal). Com Hem er­bjuder mer TV, bredband och telefoni via tv-uttaget. För mer information, kontakta Com Hem.

Egna paraboler och TV-antenner får inte sättas upp utan styrelsens godkän­nande.