

Välkommen

till Bostadsrättsföreningen NOVA

Ett häfte till medlemmar med information och ordningsregler för boende i föreningen.

Enligt beslut av styrelsen, 9 juni 2013.

Ändring av tvätttider enligt beslut av föreningsstämman, 27 maj 2014.

Mindre revideringar enligt beslut av styrelsen, 23 september 2015.

Ändring angående ansvar för fastighetsskötsel och trappstädning, 26 april 2016.



Föreningen

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 3A.

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.

Föreningen har en hemsida, www.brfnova.bostadsratterna.se, som är under uppbyggnad (hösten 2015). Aktuell information om föreningen kommer att samlas på denna sida.



Fastighetsförvaltning

Vicevärden ansvarar för den löpande förvaltningen av föreningens egendom. Från och med 1 september 2015 anlitar föreningen L-EH Fastighetstjänst, Lars Hedenskog, som vicevärd. Kontaktuppgifter till vicevärden anslås i trapphusen. Fastighetsskötsel och trappstädning sköts sedan 1 mars 2016 också av L-EH Fastighetstjänst.

Vattenskadorna på lägenheten och stopp i avlopp samt andra skador på lägenheten ska omgående anmälas till vicevärden. Observera att du som bostadsrättsinnehavare 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

Föreningen har en liten lekplats mellan Svampvägen 3 och 5.

Boulebana och grillplats



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

Nycklar



När lägenheten överläts 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



Ytterdörrarna är 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 och reovering av lägenheten



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 eller styrelsen. Kontakta alltid vicevärden eller styrelsen inför större reoveringar som t.ex. påverkar vatten/avlopp, el eller ventilation eller innebär förändring av planlösningen.

Åtgärder/reoveringar som utförs utan styrelsens tillstånd eller i strid med stadgarna eller dessa ordningsregler kan du åläggas att återställa på egen bekostnad.

Andrahandsuthyrning

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

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. Tvätttrummet 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 värmestekfläktarna i torkrummen). Dammsugare finns i mangelrummet och skurborste finns i tvätttrummet.

Sophus och återvinning

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. Inga sopor får ställas på golvet i sophuset.

Bakom ICA Norby 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

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 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

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

Det är inte tillåtet att ha en dörrmatta i trapphuset.

Parkering

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

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

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. Tyget bör vara randigt och färgerna ska vara brunt och/eller gult och/eller vitt. Ansökan om godkännande ska ske skriftligen med en tydlig beskrivning av markisen och monteringen. Detta gäller även nät för husdjur och andra anordningar på balkongerna eller fasaderna.

Vintertid ska varje bostadsrättsinnehavare 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

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

TV och internet

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 parabol- och TV-antenn-er får inte sättas upp utan styrelsens godkännande.