



ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

För Bostadsrättsföreningen NyStad

Antagna 2004-03-01, reviderade 2008-12-08, 2011-12-05, 2012-08-27 och 2012-10-22

Det här måste Du veta om föreningens ordnings- och trivselregler.

Ansvar för ordningen!

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset/husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter reglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar/hyresgäster.

För vem gäller reglerna?

Ordnings- och trivselreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för hyresgäster och andrahandshyresgäster.

Vad händer om ordnings- och trivselreglerna inte följs?

Om reglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall 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 anmana medlemmen/hyresgästen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen/hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Har Du frågor?

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Dessa ordnings- och trivselregler sätts in i medlemspärmen under
flik 6

1. Om allmän aktsamhet

- Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten.

2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- c) Lämna inte källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.
- g) Parkera inte på innegården så att Du hindrar räddningstjänsten/handikappsfordon från att komma fram
- h) Glöm inte att låsa bommarna efter dig. Det är Din nyckel som sitter i!

3. Om gemensamma kostnader, exempelvis vatten och el

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen – släck efter dig!

Anmäl till fastighetsskötarfirman, se anslag i porten, om vatten står och droppar. Kostnader för kranpackningar betalas av föreningen. Vatten och el för gemensamhetsutrymmena betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Balkonger, altaner, uteplatser

Balkonger/altaner får inte användas för:

- permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkong- eller utemöblering
- skakning av mattor, sängkläder mm.
- grillning. El-grill accepteras och rekommenderas.
- tänk på att rökning på balkonger, altaner och uteplatser kan medföra obehag för Dina grannar

Placera blomlådor och parabolantenner innanför balkongräcket. (Se krav för parabol)

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning. För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen.

5. Parkering på gården

Det är tillåtet att köra in på gården! Samtliga föreningens medlemmar och hyresgäster har egen nyckel till bommarna. Det är dock **inte** tillåtet att parkera på gården i mer än högst 30 minuter för i eller urlastning. Undantag vid in- eller utflyttning. Innergården är en gågata tillika lekyta för våra barn. Kommunen medger 2 timmars dagparkering på Nystadsgatan och i avsedda parkeringsfickor.

OBS! Tisdagar mellan kl. 08.00 – 12.00 råder parkeringsförbud p g a gatustädning på Nystadsgatan.

6. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

7. Tvättstuga

Föreningens tvättstuga är belägen vid Nystadsgatan 6, nb. Bokningschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. *Se också bilaga i medlemspärmen under flik 6.*

8. Cyklar, barnvagnar, m.m.

Cyklar och barnvagnar bör förvaras i barnvagns- och cykelrummen. Det är **inte** tillåtet att förvara cyklar, barnvagnar, rullatorer m.m. i trapphusen. Detta hindrar räddningstjänstens framkomlighet. Hindren försvårar också grannars framkomlighet likväl städningen. Respektera detta!
Se anslag i medlemspärmen under flik 10.

9. Fritidslokalen

Fritidslokalen är belägen på Nystadsgatan 14, NB. En mindre upplåtelseavgift per lånetillfälle tas ut och debiteras på kommande månadsavgift/hyra. Lokalen upplåtes endast för dagverksamhet. Bokning, se anslag i portarna.

Se bilaga för "Upplåtelse av fritidslokalen" i medlemspärmen under flik 6.

10. Avfallshantering, sopor, el-avfall, kemiska produkter

- Föreningen tillhandahåller en s.k. miljöstuga. Här kan medlemmar/hyresgäster kasta grovsopor. **Det är dock förbjudet att kasta vanliga hushållssopor med matrester och el-artiklar tillsammans med grovsoporna i miljöstugan.** Om detta inträffar och upptäcks drabbas vi alla av dryga och kostsamma straffavgifter. Föreningen genomför fortlöpande kontroller i miljöstugan! Mot en mindre ersättning, se aktuell prislista, kan föreningen omhänderta vitvaror, exempelvis spis, kylskåp samt även mer skrymmande möbler typ soffa, säng m.m. Det ankommer dock på medlemmen/hyresgästen att transportera ned godset till miljöstugan. **Miljöstugan är öppen måndagar mellan kl. 19.00 – 20.00. OBS! Inga grovsopor får placeras utanför miljöstugan.**
- Sopnedkassen får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soptrumman och i soprummet. Pressa inte ner överfulla påsar då dessa lätt fastnar i trumman.
- Grovsoprummet används för skrymmande avfall. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme. Föreningen betalar för varje tömning. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i grovsoprummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation.
- Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i grovsoporna. I miljöstugan finns ett eget kärl för el- och elektronikavfall där Du kan kasta detta.
- Gamla batterier läggs i en speciell box i miljöstugan.

- Vid större renoveringar av bostaden, och där byggavfall uppstår, så får detta avfall inte lämnas i miljöstugan, enligt kommunala avfallsregler. Det ankommer på lägenhetsinnehavaren att på annat sätt se till att byggavfallet omhändertas.

11. Källare

I källare får förvaras personliga tillhörigheter endast i tilldelat förråd. Källargångarna ska hållas fria från tillhörigheter och får inte belamras. Undvik att förvara brandfarliga ämnen och stöldbegärlig egendom i källarförråden.

P.g.a. brist på cykelförvaring, medges i vissa källargångar att cykel/ moped ställs upp, passagen får dock ej hindras.

12. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att utan föreningens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn. Erhållet tillstånd om uppsättning kan bara beviljas mot Nystadsgatan och på av föreningen anvisad plats. Uppsättning på fasad är inte tillåtet. Ansökan om tillstånd ska ske skriftligt. Se bilaga "Ang parabolantenn" i medlemspärmen, flik 10.

13. Husdjur

Ägare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Se till att plocka upp hundens spillning. För hundar gäller kopplingstvång inom föreningens markområde.

14. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss, tvättstuga och föreningslokal.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Likaså att undvika hammarslag och borringar på kvällstid efter kl. 19.00. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du stör.

15. Städning

Trapphus, entréplan och övriga allmänna utrymmen städas av lokalvårdsentreprenör och i särskild fastställd ordning. I uppdraget ingår också regelbunden tömning av papperskorgar, utomhusaskkoppar samt byte av glödlampor.

16. Snöröjning

Föreningen anlitar utomstående entreprenör för snöplogning och sandning och som utförs i särskild fastställd ordning.

17. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke och kan beviljas för högst ett år i taget. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta. OBS! Otillåten andrahandsuthyrning är en grund för uppsägning.

18. Lägenhetsunderhåll - hemförsäkring

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar eller av bilaga i föreningspärmen. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt lås och innerdörrar. Om något går sönder måste Du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Som boende inom föreningen, är Du skyldig att inneha en gällande hemförsäkring, kompletterad med ett s.k. bostadsrättstillägg. Detta bostadsrättstillägg/försäkring är ett extra bra skydd eftersom Du ansvarar för det inre underhållet och inredningen själv, om olyckan är framme. Denna tilläggsförsäkring till hemförsäkringen tecknar Du med ditt försäkringsbolag.

För hyresgäster gäller likaså att kravet är att inneha en gällande hemförsäkring.

För mer information, kontakta ditt försäkringsbolag.

19. Förändringar i lägenheten

Bostadsrättsinnehavare: Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp kakel, nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum eller på annat sätt ändra lägenhetens planlösning. Vid planerade förändringar, inkom med en skriftlig ansökan och redogörelse och ritning till styrelsen, innan arbetet påbörjas!

Se *bilaga, Ansökan*.

OBS! Sker ombyggnad utan att styrelsen underrättats och givit sitt medgivande och det inträffar exempelvis en vattenskada eller liknande så stannar kostnaderna för återställandet på medlemmen/lägenhetsinnehavaren.

Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten, exempelvis uteplatser under tak, *se punkt 24 nedan*. Tänk på att felaktiga eller inte yrkesmässiga utförda installationer kan utgöra en fara och också minska värdet på din bostadsrätt. Kontakta styrelsen för rekommendation av behöriga hantverkare.

Hyresgäst: Hyresgästen har rätt att utan styrelsens tillstånd utföra målning och tapetsering i lägenheten. Hyresgästen får inte ändra lägenhetens planlösning eller riva ut den fasta köksinredningen och sätta upp annan i dess ställe ej heller montera in annan spisfläkt.

Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

20. Nycklar

Till varje lägenhet hör normalt tre lägenhetsnycklar. Till dessa kan tillkomma extra nycklar för cykel- och barnvagnsrum samt källargångar. Lägenhetsnycklarna går, förutom till lägenheten, även till tvättstugan och samtliga bommar. Beställningar av extra nycklar och på egen bekostnad, kontakta styrelsen.

21. Om Du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

För hyreslägenheter inom föreningen gäller 3 månaders uppsägningstid. En avflyttnings-inspektion av lägenheten sker för att konstatera om det finns slitage utöver vad som kan anses som normalt. Om så skulle vara fallet, kommer hyresgästen att krävas på motsvarande renoveringskostnader.

22. Mopedåkning

Mopedåkning är inte tillåtet på innergården då detta är lektyr för barn och gångvägar för gående. Förbudsskyltar finns uppsatta vid Nystadsgatan 2 respektive Nystadsgatan 14.

23. Bollspel

Bollspel, typ fotboll, är inte tillåtet på innergården, då risk föreligger om fasadskador, krossade portglas och fönsterrutor.

24. Uteplatser, radhusen

Alla ändringar och eventuella planerade ombyggnader av uteplatserna ska skriftligen anmälas för godkännande av föreningens styrelse. Ansökan ska inges och godkännas innan arbetet påbörjas.

1. Utetaken på radhuslängorna, Nystadsgatan 16 – 46 tillhör Brf NyStad.
2. Föreningen svarar för underhåll av trästomme och yttertak i transparent plast samt tillhörande hänggrännor med stuprör.
3. Färgen i trästommen ska vara brunsvart, färgnr Alcro 9015.
4. Golvbeläggningen under utetak ansvarar den boende för. Beläggningen kan vara i trä, sten eller betong med eller utan klinkers.
5. Mellan uteplatserna och radhuslägenheterna ska finnas en avskiljande trävägg, ca 150 cm hög. Denna vägg får kompletteras med en övre inramad transparent plastskiva för att hindra regn, blåst och inflygande fåglar. Samråd ska ske med berörd granne. På radhusgavlarna kan den yttre träväggen ersättas med en helt täckt trävägg från golv till utetakets underkant. En sådan vägg ska målas på utsidan i den gemensamma brunsvarta färgen.
6. Som komplement medges att uteplatserna kan förses med 6 st. skjutglaspartier, typ Willab Garden och med minst säkerhetsglas klass 5. Detta bekostas och underhålls av medlemmen själv. Glaspartiernas ramfärg ska vara vit alternativt antracitgrå. Installation av s.k. infravärme på uteplats bekostas av medlemmen och ska ske av behörig installatör.
7. Övrig utformning och inredning under utetaket svarar den boende själv för. Inga ändringar får ske på befintliga fönsterpartier och dörr i fasad under altantaket. Den befintliga röda färgen på fönsterkarmar ska bestå. Uteplatsens väggparti under tak får dock förbättrings målas i motsvarande vit färg som radhuslängan i övrigt.
8. Den allmänna marken utanför uteplatsen, och som enligt tidigare lov (läs Svenska Bostäder) fått disponeras med markerat staket alt.buskar, får efter ansökan förses med s.k. trädäck. Detta trädäck bekostas och underhålls av medlemmen själv. Trädäcket får inte bebyggas med ytterligare tak. Denna utbyggnad av trädäcket får inte kompletteras med ytterligare mellanväggar utan ska vara öppet mellan uteplatserna. Plantering av buskar och motsvarande medges dock i viss utsträckning och efter ansökan. Extra träräcke medges ej.
9. Eventuell utbyggnad av trädäck får endast ske på den sedan tidigare utlovade och idag disponerade markytan, dock max 3,55 m från utetakets mittstolpe.

25. Felanmälan

Vid felanmälan i bostaden, ring vår tekniska fastighetsförvaltning NKG Fastighetsförvaltning AB, tfn 077-111 4040. OBS! Som bostadsrättsinnehavare svarar du själv för underhåll och reparationer i din lägenhet och kommer att debiteras direkt ifrån fastighetsförvaltaren.

Utöver dessa ordnings- och trivselregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordnings- och trivselregler har beslutats av föreningens styrelse 2004-03-01 samt reviderats 2008-12-08, 2011-12-05, 2012-08-27 och **2012-10-22** att gälla med omedelbar verkan.

Brf NyStad
Styrelsen

Ansökan om godkännande av ombyggnad inom Brf NyStad

Medlem/ Bostadsrättsinnehavare

Namn

Adress

Postnr

Telnr bostad

Lägenhetsnummer

Åtgärdsbeskrivning

Jag/vi har för avsikt att vidta följande förändringar: (bifoga ritning om sådan finns)

Renovering startdatum:

Underskrift och datum:

Styrelsens beslut:

Ansökan bifalles

☐

Beslut den.....

Ansökan avslagen

☐

Beslut den.....

Motivering till beslut:

Vatten- och elinstallation ska utföras av auktoriserad hantverkare med behörighet. Egna installationer av tvätt- och diskmaskiner godkänns inte. Ett underlag i form av kvitto/offert/faktura med företagets namn, adress, telefonnummer, organisationsnummer och uppgift om innehav av F-skattsedel ska alltid begäras.

Badrumsrenovering ska utföras av auktoriserad hantverkare med behörighet och kunskap om tätskikt i våtutrymmen. Begär alltid offert/faktura/kvitto där företagets namn, adress, tfnnr, organisationsnummer och innehav av F-skattsedel framgår.

Vid byte av köksfläkt, kontakt vår tekniska förvaltning NKG. Vid val av felaktig typ av fläkt får den boende själv betala en ny godkänd fläkt.

Vid inflyttning eller vid renovering gäller det att man inte spikar eller borrar på kvällar efter 19.00 eller före 08:00 på morgonen. Lördag, söndag eller helgdagar ej efter 19.00 på kvällen och 10:00 på morgonen. Visa hänsyn till era grannar.

När renoveringen är slutförd, kan styrelsen komma att begära att arbetet ska besiktas av oberoende besiktningsman (bekostas av den boende) och där styrelsen ska kunna ta del av upprättat protokoll.

Byggavfall får inte placeras i trapphus, källare eller utanför portar. Inte heller i föreningens miljestuga får byggavfallet kastas (kommunens miljöföreskrifter) Byggavfallet ska omedelbart fraktas bort av den boende eller anlita hantverkare. Det är den boende som är ansvarig för allt byggavfall.

Teknisk förvaltning NKG, tfn 08-44 86 670

Brf NyStad, Nystadsgatan 14 Nb, tfn 08-751 05 60. Expeditionstid måndagar mellan kl. 19.00 - 20.00.