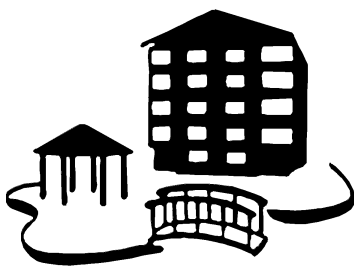


Information

Viktig information till dig som är boende i



Bostadsrättsföreningen

Nyby Gård

Innehåll

1	Att bo i bostadsrätt	4
2	Nyby Gårdsbladet	4
3	Lokaliteter i Nyby Gård	4
3.1	Bastu och träningslokal	4
3.2	Kvarterslokalen Västergården	4
3.3	Övernattningslägenhet ”Kojan”	5
3.4	Tvättstugorna	5
3.5	Cykelförråd	5
4	Föreningens förvaltare	5
4.1	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	5
4.1.1	Felanmälan	5
5	Inre reparationsfond	5
6	Parkeringar	6
7	Tilläggsförsäkring för Din bostadsrätt	6
8	Beslut från föreningsstämmor	6
8.1	5-meters gränsen	7
8.2	Montering av parabolantenn	7
9	För den gemensamma trivseln i Nyby Gård	7
10	Tips och goda råd	10
11	Föreningen tillhandahåller	12
12	Stadgarna	13
12.1	Underhållsansvar	14

1 Att bo i bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt innebär bland annat att Du som lägenhetsinnehavare är medlem i bostadsrättsföreningen och att Du är skyldig att följa bostadsrättsföreningens stadgar, att Du tillsammans med övriga medlemmar äger husen och marken inom föreningen, att Du har rätt att bo i den bostad som upplåtelseavtalet avser och att Du som medlem är medveten om att föreningens kostnader är Dina kostnader.

I föreningen finns en styrelse som väljs av medlemmarna på årsstämman. Som medlem i BRF Nyby Gård förväntas Du att delta på årsstämman och på eventuella extra stämmor samt att delta i den årliga städdagen.

2 Nyby Gårdsbladet

I Nyby Gårdsbladet finns aktuell information om vad som händer i föreningen. Här finns även telefon- och adressförteckning över styrelsens medlemmar, bastu-, och kvartersvärdar samt Nyby Gårdsbladets redaktion (styrelsen). Ta för vana att läsa och spara "Bladet"!

3 Lokaliteter i Nyby Gård

BRF Nyby Gård består av 214 lägenheter och radhus på Hurtigs gata (Hg) och Munters gata (Mg). I området finns 5 stycken blå hus - Södergården, Västergården, Östergården, Mellangården och Norrgården. Samtliga hus rymmer gemensamma tvättstugor.

I lokalerna finns dessutom:

Södergården Bastu och träningsredskap

Östergården Övernattningslägenhet "Kojan"

Västergården Kvarterslokal "Lilla Berns"

Mellangården Bastu och träningsredskap

Norrgården Styrelserum BRF Nyby Gård

3.1 Bastu och träningslokal

Bastu är tillgänglig för alla medlemmar och bokas genom de kalendrar som finns i Söder- respektive Mellangården. Nyckel hämtas hos bastuvärdarna (se Nyby Gårdsbladet). OBS! Tid måste bokas även för träningsredskapen som finns i samma lokal som bastun.

3.2 Kvarterslokalen Västergården

Kvarterslokalen kan användas till mindre fester och diverse samkväm. Av Nyby Gårdsbladet framgår vem som är värd för kvarterslokalen och hos denne bokas lokalen samt hämtas nyckeln.

3.3 Övernattningslägenhet ”Kojan”

Övernattningslägenheten är avsedd för medlemmar i Brf Nyby Gård. Den går att hyra högst 3 nätter i följd. Avgiften debiteras via avgiftsavin. Av Nyby Gårdsbladet framgår vem som är värd för övernattningslägenheten och via den ansvarige bokas lokalen och där hämtar man nyckeln. Självklart städar man lokalen efter sig.

3.4 Tvättstugorna

Tvättstugorna får nyttjas av alla boende inom föreningen. Föreningen har två grovtvättstugor belägna i Mellangården och Södergården. Dessa kan användas vid tvätt av t ex mattor. Tvättstuga finns även i terrasshuset (Hg 23), samt på varje våningsplan i höghusen. För allas trevnad är det viktigt att reglerna för skötseln av tvättstugorna efterlevs.

3.5 Cykelförråd

Cykelförråd finns vid höghusen och i terrasshuset. Dessutom finns ett cykelförråd vid Norrgården och ett förråd vid vändplatsen vid Hg 27. Cykelförråden är främst till för boende i höghusen och terrasshuset.

4 Föreningens förvaltare

Föreningen har gett ett externt företag uppdraget att ha hand om fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen. För aktuell information, se Nyby Gårdsbladet. I detta ingår bland annat den dagliga skötseln av området, hantering av månadsavgifterna och uthyrning av parkeringsplatser.

4.1 Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning

Fastighetsskötaren kan hjälpa till vid vissa service- och reparationsbehov i lägenheterna och i de fall betalningsansvaret ligger på medlemmen kommer denne i sådana fall att faktureras av fastighetsförvaltaren.

4.1.1 Felanmälan

När Du upptäcker fel gällande hissar, tvättstugor, vatten och avlopp, värme och element - anmäl detta i första hand till aktuell fastighetsförvaltare. Vill Du felanmäla något under kvällstid eller helger, kontakta någon i styrelsen.

Föreningen har avtal med vissa leverantörer och kontakterna med dessa sker via fastighetsförvaltaren eller någon ur styrelsen. **Tag aldrig självmant kontakt med någon entreprenör föreningen ej anlitar.** Du kan i sådana fall bli betalningsskyldig.

5 Inre reparationsfond

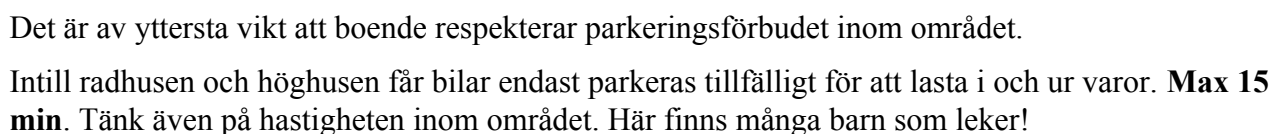
Varje månad avsätts en viss summa från månadsavgiften till den inre reparationsfonden. Denna fond är disponibel för lägenhetsinnehavaren och skall användas till underhåll av lägenheten, exempelvis materialkostnader vid målning, tapetsering, golvläggning samt reparationsåtgärder.

Fonden kan också användas till köp av kyl, frys samt disk- och tvättmaskin. OBS! En regel som gäller generellt är att de anskaffningar som reparationsfonden finansierat inte får bortföras från lägenheten vid överlåtelse.

Reparationsfonden kan inte tas i anspråk för ersättning för egen arbetskostnad, men däremot för arbetskostnad för anlitad hantverkare. Reparationsfonden får inte användas till projekt på uteplatserna eller i samband med garage, carport eller parkeringsplats.

För att ersättning ska kunna erhållas ur den inre reparationsfonden fordras kvitton alternativt faktura med attest av firmatecknare (styrelsen). Kvitton/faktura och betalningsorder från firmatecknaren lämnas sedan in till aktuell förvaltare (se Nyby Gårdsbladet).

Du kan hyra parkeringsplats med motorvärmare, carport eller garage. Kontakta aktuell förvaltare. Inom området finns avgiftsbelagda gästparkeringar. Vid parkering erläggs avgiften i parkeringsautomaten vid infarten till Runebergsgatan eller via parkeringsapp på telefonen.



Bostadsrättsinnehavare skall ha bostadsrättstillägg som komplement till sin hemförsäkring för att vara helt skyddad vid skador i bostaden. Vanliga skador, som annars kan komma att belasta bostadsrättsinnehavaren ensam, är vattenskador som beror på fel på diskmaskin och tvättmaskin samt skador som uppstår på grund av bristande ytskikt i våtrum m.m.

Beslut tagna på föreningsstämmor är gällande och måste följas av ALLA.

Boende i radhusen får sätta upp staket högst 5 meter från husfasaden. Denna regel är gammal, men med tiden har det på vissa håll tänjts på regeln. För vissa radhus kan det finnas naturliga gränser som eventuellt sträcker sig något över 5 meter.

5-meters gränsen gäller dock fortfarande. Har Du önskemål om att sätta upp staket som sträcker sig utöver 5 meter måste Du vara överens med grannar och ha tillstånd av styrelsen. Det kan dock endast undantagsvis bli tillåtet att sätta upp staket som sträcker sig utöver 5 meter.

Vid montering av parabolantenn gäller följande regler:

- ✓ Styrelsen skall alltid kontaktas före montage.
- ✓ Parabolens diameter får inte överstiga 80 cm.
- ✓ Monteras parabolerna på balkong får ingen del komma utanför balkongen. Vid montering på mark skall parabolerna monteras högst 50 cm från husvägg och högst 2 meter från mark till överkant.
- ✓ All borrhning i fasadtegel är förbjuden. Eventuell borrhning i tegelväggarna måste göras i fogarna.
- ✓ All åverkan på fastigheten måste återställas vid flytt eller demontering. För åverkan som inte kan återställas blir Du skadeståndsskyldig.
- ✓ På husets entrésida tillåts ingen montering.

Undantag från reglerna, om parabolens diameter samt montering högst 50 cm från husvägg och högst 2 meter från mark till överkant, får göras om de närmaste grannarna lämnat sitt godkännande. Ett nytt godkännande måste alltid göras om nya grannar flyttar in.

Tips från styrelsen: Utnyttja digital-TV istället för parabol!

9 För den gemensamma trivselen i Nyby Gård

För att alla i ett bostadsområde skall må bra är det viktigt att visa hänsyn till varandra och följa en del gemensamma ordningsregler (se § 30 i våra stadgar).

Balkong:	Skakning och piskning av mattor och kläder är inte tillåtet från fönster eller balkong. Blomlådor SKALL placeras på insidan av balkongen för säkerhetens skull.
Bollspel:	Spel med boll mot husens väggar och entrédörrar är inte tillåtet . Detta gäller även förråd och tvättstugor.
Brandfarliga vätskor:	Brandfarliga vätskor får inte förvaras i lägenhetsförråd eller i garage.
Dammen:	Vi har en större damm inom området. Vattnet går igenom en reningsanläggning och det är därför viktigt att inte cykla i dammen eller kasta jord eller grus däri.
Grillning:	Det är inte tillåtet att grilla med utegrill på balkonger. Elektrisk grill går dock bra. De som grillar bör tänka på att det kan osa ganska rejält. Grilla gärna men med hänsyn till dina grannar.
Grönområden:	I området finns en hel del grönområden. För att minska slitaget på gräsmattorna är det av betydelse att man inte vistas för mycket på dessa under den blöta perioden under vårar och höstar. De tål inte heller alltför omfattande fotbollsspel. Det är viktigt att de vuxna är föredömen för barnen och inte cyklar på gräsmattorna.
Husdjur:	Som djurägare är det Din skyldighet att se till att Dina djur "sköter sig", såväl inne i lägenheterna som ute i området. Hundar skall vara kopplade inom området. Husdjuren hör inte hemma i barnens sandlådor och de skall definitivt hållas borta från grannarnas uteplatser. Tänk också på att många är allergiska mot pälsdjur.

I Lagen (2007:1150) om tillsyn över hundar och katter står följande: ”1§ Hundar och katter skall hållas under sådan tillsyn och skötas på ett sådant sätt som med hänsyn till deras natur och övriga omständigheter behövs för att förebygga att de orsakar skador eller avsevärda olägenheter.”

Ljudnivå:	Ha inte på ljudet för högt på olika apparater. Efter klockan 22.00 skall det vara tyst. Många arbetar på olika arbetstider och behöver sin sömn. Visa hänsyn.
Markiser:	Observera att inga infästningar får göras i fasadteglet. Se tillämpliga delar av instruktionerna för montering av parabolantenn.
Ohyra:	Det kan hända att man får ohyra i bostaden. Upptäcker Du skadedjur, ta omedelbart kontakt med fastighetsförvaltaren.
Rökning:	Rökning är förbjuden i alla föreningens gemensamma utrymmen, det vill säga tvättstugor, kvartersgårdar, trapphus, och liknande. Det råder totalt förbud mot att kasta fämpar på området, dessa ska slängas i soporna.
Sopor:	Vi har ett sopsorteringssystem i området. För att det skall fungera väl är det mycket viktigt att alla hjälps åt att informera varandra om vad som gäller i soprummen.

I de flesta soprum finns ett antal kärl för olika ändamål:

Kärl avsett för:	Exempel
Komposterbart avfall	Enbart matrester
Tidningar och returpapper	Dagstidningar, veckotidningar, kataloger, reklamblad, broschyrer telefonkataloger, och vanligt vitt skriv- och ritpapper. <i>Mindre kartonger och kuvert får inte slängas bland returpappret utan ska slängas i brännbart, större kartonger ska köras till återvinningsstation.</i>
Brännbart	Grova köttben, gummi, dammsugarpåsar, blöjor och mensskydd, hygienartiklar, snus, fämpar, kattsand, små krukväxter, kuvert.
Batterier	Slängs i liten hink i soprummen.
Glas	Enbart glasförpackningar Lägg inte porslin, speglar, kristallglas, vanliga dricksglas, glasprydnader, glaskeramik i glasbehållaren. Detta sorterar du som restavfall och lämnar på återvinningscentralen. Glödlampor sorteras som elavfall.
Elektronik	Apparater, redskap och olika tillbehör som drivs med el eller batterier. Här ingår även lysrör, lågenergilampor och glödlampor. Det finns en behållare för elektronikskrot vid HG 1, vid infarten från Gamla Uppsalagatan. Större elektronikskrot körs till återvinningscentral.
Grovsopor	Container finns uppställd i föreningen någon/några gånger per år. Se Nyby Gårdsbladet för mer information.

Tänk på att det är Ditt ansvar att sortera rätt och köra sopor som det inte finns kärl för i föreningen till återvinningscentral. Föreningen kan få betala straffavgift för felaktigt sorterade sopor.

- Tak:** En del av byggnaderna i området är lätt åtkomliga för barnen att klättra upp på. Det är därför viktigt att samtala med barnen om att de inte får gå på taken.
- Tvättstuga:** **När Du använt färdigt tvättstugan skall Du städa efter Dig.** Det innebär att sopa golvet med torrborste. Därefter skall Du våttorka golvet antingen med mopp eller borste och skurduk. Du skall även torka av alla bänkar, tvättmaskiner, torktumlare och om Du använt tvättbaljan skall även den göras ren.
- Efter avslutad tvättning är det mycket viktigt att rensa rengallret bakom tvättmaskinerna för att förhindra översvämning. Gör även rent torktumlarens filter efter avslutad torkning.
- Bokning av tvätttider sker genom att varje lägenhet har ett s.k. "lås". Du bokar tid genom att flytta Ditt "lås" till den tidsperiod som Du önskar tvätta på. Tidtabla finns i respektive tvättstuga.
- Önskar Du ha en längre tvättid än de tre timmar som står till förfogande, får Du kontakta de som tvättar före/efter Dig för gemensam överenskommelse. Tvättid som inte utnyttjas inom 30 minuter från tvättidens början får övertas av annan boende.
- Trappuppgångar:** I höghus och terrasshus får inte cyklar, barnvagnar och annat ställas i trapputrymmen. Boende hänvisas att ställa cyklar i cykelställ och i cykelförråd. Det är av brandsäkerhetsskäl viktigt att trappuppgångarna hålls fria. Trappuppgångarna får inte heller användas som lekplatser. Detta gäller även inlinesåkning!
- Rabatter:** På framsidan av radhusen finns det tillgång till en rabatt. Börjar man sköta den är det den boendes ansvar att se till att rabatten hålls i ordning.

10 Tips och goda råd

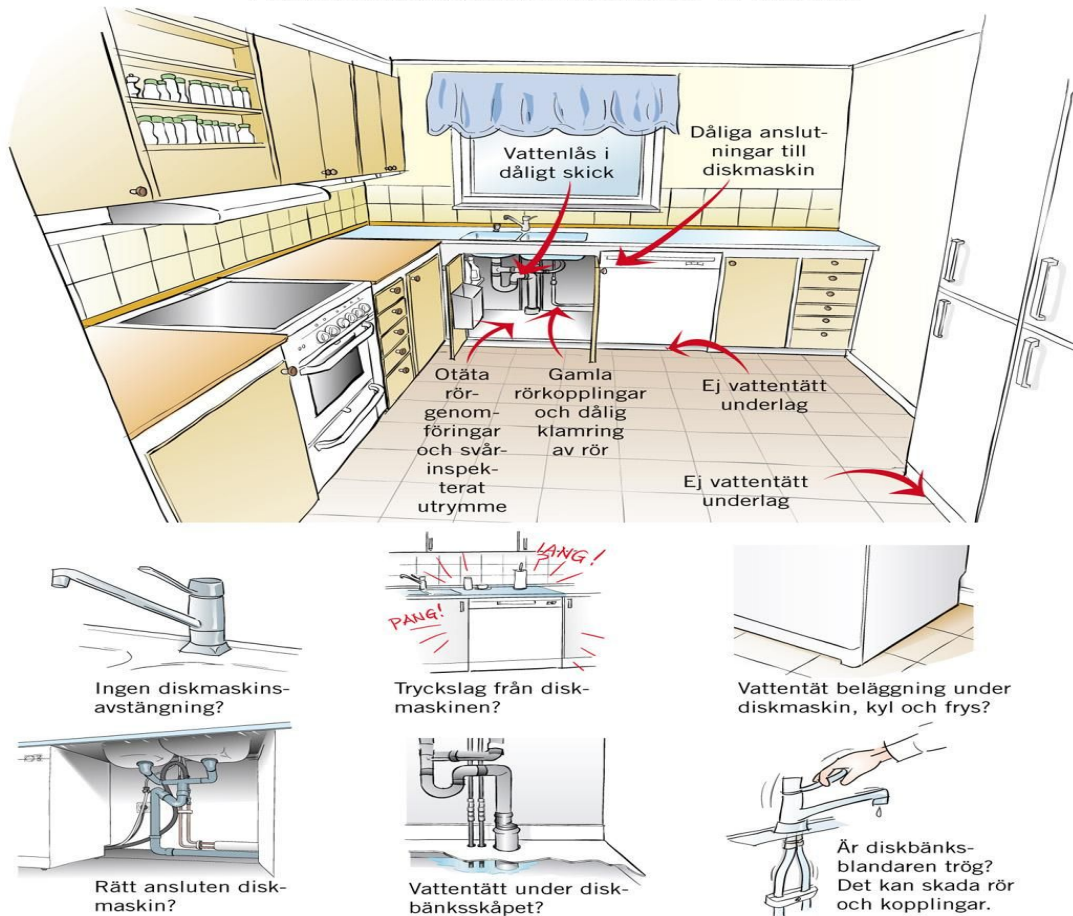
- Avlopp:** Anser Du att det rinner för långsamt från badkaret kan det bero på att det är stopp i röret till avloppet. Detta rör kan lätt tas bort och rengöras. Om stoppet sitter i själva avloppet är det absolut förbjudet att använda kaustiksoda eller liknande, då det ger permanenta skador på rören, det samma gäller även i köket. Om ett avlopp sällan används kan det hända att vattnet i vattenlåset dunstar bort, varvid dålig lukt uppkommer. Fyll på med nytt vatten.
- Diskmaskin:** Har Du en diskmaskin inkopplad i ditt kök är det viktigt att Du stänger av vattenvredet som sitter bredvid vattenkranen när Du inte använder diskmaskinen. Detta är speciellt viktigt att tänka på när Du reser bort.
- Kök:** När det gäller köket är det väldigt vanligt med att kopplingar läcker i diskbänksskåpet, ofta är det väldigt små mängder som gör att det kan ta lång tid innan man upptäcker en skada, som då kan vara omfattande.

Här följer några tips om hur man kan undvika dessa skador:

Det lättaste och snabbaste sättet är att montera ett vattenlarm i diskbänksskåpet

Är man beredd att lägga ner lite mera jobb så kan man lägga in ett plastinlägg som täcker hela skåpet och som tätar runt rör och avlopp.

Vattenskaderisker i kök



Termostater: Om Dina element i bostaden inte avger värme kan det bero på att "sprinten" inuti termostaten har fastnat i ett visst läge. Det kan ske efter att elementen inte använts på ett tag. Kontakta fastighetsskötaren om Du behöver hjälp med elementen. Snurra gärna på termostaten även sommartid.

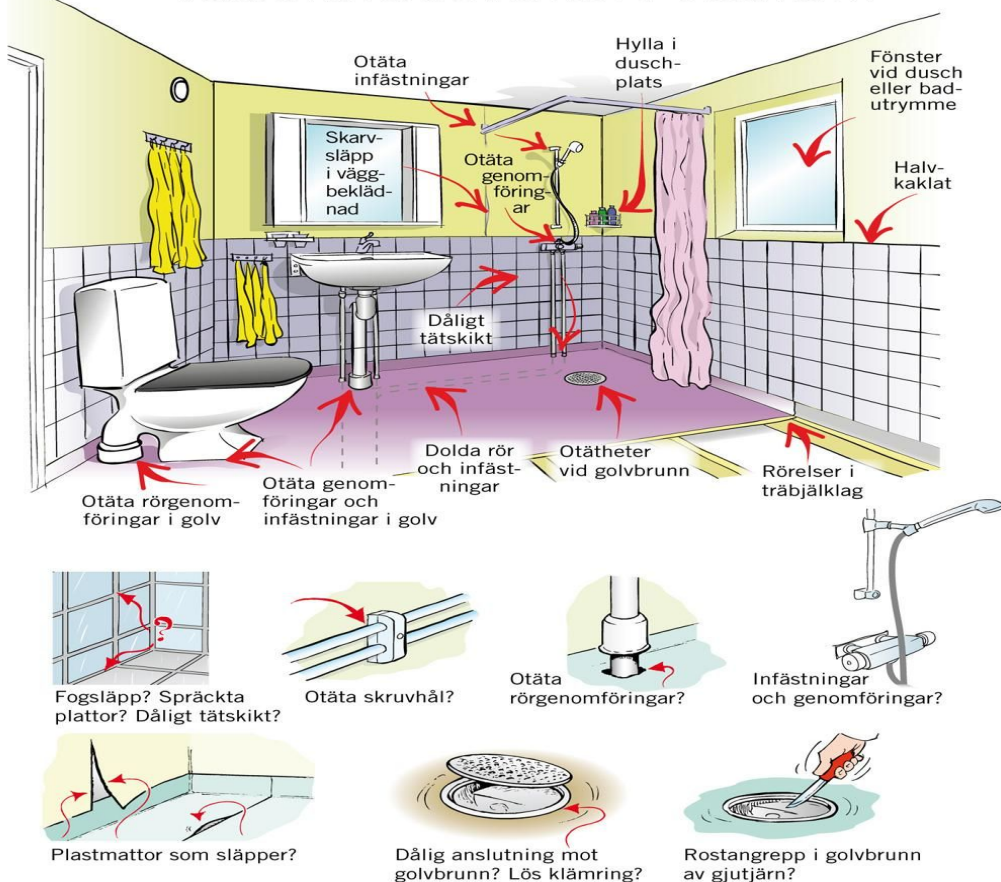
Ventilation: Köksfläktar ingår i radhusens och i "fyralägenhetshusens" ventilationssystem. Vid matlagning vrids fläkten igång och justeras till lämpligt drag. För att få bästa möjliga ventilation vid duschning ska köksfläkten vara avstängd och ventilationsvredet ställs om till högsta läge. Ställ upp dörren efter duschning! Du får absolut inte ändra inställningarna på ventilationsdonen då det orsakar obalans i ventilationssystemet. **Det är förbjudet att byta ut köksfläkten utan att styrelsen först har godkänt fläktbytet och den nya fläkten.**

Våtutrymmen: Som bostadsrättsinnehavare är Du ansvarig för badrummet. Det innebär att Du som boende själv står för eventuella skador. Märker Du att fogarna i tapeten börjar släppa kan Du använda silikon för att täta sprickorna. Likaledes gör Du det runt skruvar och andra fästen i väggarna. Åtgärda tidigt för att förhindra fukt- och mögelskador.

Här följer några tips på vad man ska titta lite extra noga på några gånger per år.

När det gäller plastmattor på golv var extra noga att kontrollera spännringen i golvbrunnen, sitter den löst måste åtgärder vidtas omgående

Vattenskaderisker i badrum



Väggar:

Om Du tänker sätta upp tavlor, speglar och liknande måste Du använda spik, skruv eller krok som är anpassade för väggmaterialet och vikten på det föremål som ska hängas upp.

I väggar och tak av betong, som till största delen finns i vårt område, måste man först göra hål. Använd då helst en slagbormmaskin. Hålet pluggas med plastplugg, varefter skruven dras i.

När det gäller gipsväggar kan man använda reglarna bakom gipsskivan att fästa i. Avståndet mellan reglarna är ca 600 mm. Om Du sätter upp föremål mellan reglarna kan Du använda speciella skruvar (med expanderplugg) för gipsskivor.

11 Föreningen tillhandahåller

I föreningen finns en del gemensam utrustning, bl a **tapetserarbord**, **tapetserarställning** (till radhusen), **gräsklippare**, **kantklippare**, **vattendammsugare** och **stege**. Kontakta styrelsen om Du önskar låna!

Vid Mg 65 finns en fast monterad **cykelpump**.

12 Stadgarna

Det är viktigt att känna till föreningens stadgar. Styrelsen vill särskilt peka på §§ 30-44 som behandlar bostadsrättsinnehavarens **rättigheter** och **skyldigheter**. Dessa innebär bland annat att:

Bostadsrättsinnehavaren på egen bekostnad skall hålla lägenheten i gott skick. Se avsnittet underhållsansvar för mer information om vilket underhåll Du som lägenhetsinnehavare ansvarar för.

Väsentliga förändringar (t ex flytt av vägg) får inte göras i lägenheten utan styrelsens

godkännande.

Föreningens ordningsföreskrifter måste efterföljas.

Företrädare för föreningen skall släppas in i lägenheten vid besiktningar och andra arbeten som föreningen ansvarar för.

Andrahandsuthyrning är inte tillåten utan styrelsens godkännande.

Din bostadsrätt kan förverkas. I stadgarna anges grunderna för förverkande, d v s att boende blir av med sin bostadsrätt. Grund för förverkande är t ex otillåten andrahandsuthyrning eller obetalda månadsavgifter.

Ovan nämnda paragrafer finns att studera närmare i stadgarna som tilldelas alla boende.

12.1 Underhållsansvar

Av § 28 i föreningens stadgar framgår vem som ansvarar för underhållet i och kring lägenheten. Nedan följer en hjälp till tolkning av nämnda paragraf.

Byggdelen	Brf Nyby Gård	Boende	Kommentar
1. Lägenhetsdörr			
Dörrblad, karm, foder – utsida	X		Enbart ytbehandling utsida
Dörrblad, karm, foder – insida		X	
Låscylinder	X		
Handtag, låskistor och beslag		X	
Ringklocka och brevinkast		X	
Tätningsslistor		X	
2. Golv i lägenhet			
Ytbehandling, ytbeläggning, tätskikt i våtutrymme		X	
Underliggande beläggning	X		
3. Innerväggar i lägenhet			
Ytbeläggning, ytskikt t ex tapeter, målning, tätskikt i våtutrymme		X	
Underliggande beläggning	X		
4. Innertak i lägenhet			
Ytbeläggning och ytbehandling		X	
Överliggande stomme	X		
5. Fönster och fönsterkarmar			
Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar		X	

Yttre målning	X		
Fönsterbågar invändigt, beslag, tätningslister		X	
Fönsterglas		X	
Lås till balkongdörr inklusive handtag		X	
Fönsterbänk, persienn, markis		X	Styrelsens tillstånd krävs för uppsättning av markis
Vädringsfilter till tilluft		X	Finns ej i punkthusen Rengöres med diskmedel
Springventil		X	
6. VVS-artiklar			
Tvättställ, WC-stol, badkar, duschkabin		X	
Blandare, dusch, duschslang, kranar inklusive kranbröst		X	
Vattenlås, bottenventiler, packningar		X	
Anslutning till WC-stol inklusive anordning för vatten och avlopp	X		
Ventilationsdon		X	Från- och tilluftsventiler
Vattenradiatorer (element) med ventiler och termostat	X		Kontakta fastighetsskötaren vid läckage
Kall- och varmvattenledningar	X		
Rensning av stamledningar för avloppsledningar	X		Föreningen ansvarar fram till anslutningen i lägenheten
Rensning av golvbrunn, sil, handfat och köksvask		X	Bör rengöras regelbundet
Vattenlås vid diskbänk och handfat		X	
7. Köksutrustning			
Kyl- och frysskåp		X	
Spis		X	
Diskmaskin		X	
Köksfläkt, original	X		Gäller fläkt när den ingår i

Köksfläkt, egenköpt		X	ventilationssystemet som i radhusen
Byte och rengörning av filter i köksfläkt		X	Bör rengöras månadsvis
8. Förråd			
Källar- och vindsförråd som tillhör lägenheten. Fristående förråd som tillhör lägenheten		X	Samma regler som för lägenheten beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m.
Avskiljande nätvägg i förråd	X		
9. Elartiklar			
Elledningar, proppskåp	X		Exempelvis huvudsäkring
Strömbrytare, eluttag, armatur, byte av proppar		X	
10. Balkong			
Balkonggolv samt räcken	X		
Vädringsställ, beslag, odlingslådor		X	
Inglasning av balkong		X	Bygglov krävs. Kontrollera med styrelsen om ev bygglov finns.
11. Uteplats			
Målning/träoljning av staket		X	
Grönytor		X	
12. Övrigt			
Invändig inredning		X	Badrumsskåp, köksskåp, hatthylla, kryddställ, garderober, innerdörrar, trösklar, socklar, foder och lister