



Norrköpingshus nr 28  
Brf Barken

2024-12-01

# Information och ordningsregler till boende i Brf Norrköpingshus 28 – Barken





Norrköpingshus nr 28  
Brf Barken

**Organisationsnummer:** 716402-5822

**Kontakt med styrelsen**

**Mail:** barken28@hotmail.se

**Hemsida**

[www.barkenbostader.se](http://www.barkenbostader.se)

**Återsamlingsplats vid brand, mm**

Korsning Luntgatan – Sandgatan mot universitetet.

**Felanmälan**

**Avgifter, ekonomiska frågor**

Riksbyggen (RB) – 0771 860 860

**Akut tekniska fel**

Jideströms – 070-5854824 samt 0705854150

**Hissar**

Nordisk Hiss – 011 23 84 30

**Vid icke akuta fel**

Styrelsen – barken28@hotmail.se

**Behöver du hjälp?**

**Ekonomiska frågor**

Riksbyggen (RB) – 0771 860 860

**Tekniska frågor**

Jideströms – 011-170 270



# 1. ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## 1.1 Allmänt

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. Att bo i en bostadsrätt innebär att varje medlem genom föreningen äger fastigheten. Föreningen består av oss boende/ägare d.v.s. medlemmar i föreningen. Det är viktigt att bo fräscht och trivsamt samt att andan i grannskapet är positiv. Det är därför betydelsefullt att vi medlemmar hjälps åt att sköta om våra fastigheter. Det är vi själva som kan påverka kvalitén och trivseln i föreningen samt hålla nere våra kostnader för drift och underhåll. Det är bostadsrättsinnehavarens/hyresgästens skyldighet att informera sig om stadgarna och denna skrift.

## 1.2 Stadgar

Det finns stadgar som styr föreningen och reglerar förhållandet mellan föreningens och bostadsrättsinnehavarens skyldigheter. Stadgarna har uppdaterats 17 December 2024 och finns på hemsidan.

## 1.3 Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om bostadsrättsinnehavaren 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.

## 1.4 Avgifter till föreningen

Avgiften till föreningen skall betalas i förskott varje månad. Pengarna skall vara föreningen tillhanda den sista i varje månad. Tänk även på att banken behöver tid för sin handläggning. En bra lösning är att låta betalningen ske via autogiro eller dylikt.

Vid försenad betalning skickas först en påminnelse ut från RB och efter några dagar därefter ett brev till Inkasso ut. Påminnelseavgift och den lagstadgade inkassoavgiften kommer att debiteras bostadsrättsinnehavaren. Dessutom tillkommer dröjsmålsränta.

Betalas inte avgiften så kommer det att hamna på Styrelsens bord. Det kan då bli tal om avhysning från lägenheten och uteslutning från föreningen. Om du får problem med att betala avgiften/hyran i tid, måste du ta kontakt med Styrelsen. Ju tidigare du tar kontakt desto större är möjligheten, att vi kan lösa dina problem.



## 1.5 Försäkring

Föreningen har tecknat fastighets- och bostadsrättsförsäkring hos RBFörsäkring (Folksam).

Försäkringsnummer: 269420

Se <http://www.rbforsakring.se/ovriga/>

Här finns olika checklistor för att undvika olika typer av skador.

Föreningen har en fastighetsförsäkring, som täcker skada på fastigheten.

I avtalet ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för lägenhetsinnehavaren.

Vid skada skall du kontakta styrelsen, som gör en skadeanmälan.

Det finns information att hämta på Riksbyggens hemsida för försäkring.

Vid vattenskada/brand, mm skall styrelsen göra en utredning till försäkringsbolaget tillsammans med den boende.

- När upptäcktes skadan och vad som har orsakat den.
- Omfattningen av skadan – styrelsen anlitar en oberoende konsult.
- Åldersbestämning på ytskikt, mm – medlemmen.

När skaderapporten är inskickad tillsammans med ovan information, kommer en rapport (ansvarsfördelning) från Försäkringsbolaget (Folksam) med skade-nummer, kontaktman, mm.

Styrelsen beslutar, hur ansvaret är mellan styrelsen och bostadsrättsinnehavaren fördelas.

### Skadedjur, mm

Kontakta [www.anticimex.se](http://www.anticimex.se) Vårt kundnummer är 189 08 74

## 1.6 Felanmälan

Bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar finns beskrivet i föreningens stadgar i § 26 som är inom medlemmens ansvar, måste medlemmen själv ta ansvar för. Hjälp finns att få enligt ”Vart vänder jag mig”, som finns uppsatt i trapphusets anslagstavlor.

Om Du har upptäckt ett fel, som är utanför medlemmens ansvarsområde och inte är akut, kan du meddela det till oss i styrelsen via mail eller telefon. Då avgör styrelsen, om vi kan göra det själva, samordna med andra fel eller låta någon entreprenör göra det. Detta kan spara en hel del pengar för föreningen. Minsta lilla uppdrag kostar föreningen minst 700 kr.

Vid akuta fel – ring enligt ”Var vänder jag mig”, som finns i alla trappuppgångar.

## 1.7 GDPR

Som medlem i vår bostadsrättsförening skall du veta att styrelsen hanterar personuppgifter enligt GDPR.



## 2. LÄGENHETEN

### 2.1 Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavarens ansvar för underhåll och vid förändringar finns beskrivet i Föreningens stadgar (§ 26-28). Vid större förändring skall styrelsen kontaktas. Läs mera under Renovering.

### 2.2 Förbrukning av el, värme och vatten

Kostnaden för förbrukning av el, värme och vatten för föreningen är runt 2 miljoner kronor per år. Alla bör hjälpa till att minska förbrukningen bland annat genom att:

- Släcka ljuset efter dig i gemensamma och privata utrymmen såsom förråd, källargångar mm.
- Att inte ha för hög innetemperatur, rekommenderad temperatur är 20-21°C. 1°C sänkning minskar förbrukningen med 5 %.
- Åtgärda om vatten rinner i toaletter, mm. Det blir många m<sup>3</sup> per vecka, om det står och rinner.

### 2.3 Lägenhetens hemförsäkring

Ett kollektivt bostadsrättstillägg finns för varje lägenhet. Detta innebär att den boende kan ta bort den delen från sin egen hemförsäkring.

Den enskilde bostadsrättsinnehavaren eller hyresgästen bör ha en egen hemförsäkring för att vara skyddad, om olyckan är framme.

Om den boende orsakar en skada och inte har egen hemförsäkring, kan det vara så att föreningens försäkring inte gäller. Då blir lägenhetsinnehavaren ersättningsskyldig för uppkomna skador.

### 2.4 Brandskydd

Styrelsen har ansvaret för brandskyddet i föreningen och utför brandrond samt inspektion med jämna mellanrum. Medlemmar måste följa de regler som finns för att minimera risken för brand.



### 2.5 Brandvarnare

Alla medlemmar bör förse lägenheten med brandvarnare. Rekommendationen är att brandvarnare skall finnas i alla sovrum. Det är ett bra skydd och inte alltför dyrt, för att en



brand skall upptäckas tidigt. Komplettera gärna med brandsläckare och/eller brandfilt. Byte av batteri i brandvarnaren bör göras vid första advent varje år.



## 2.6 Räddningsväg runt innergården

Eftersom utrymning i vissa fall måste ske via balkong eller fönster, finns det en räddningsväg runt innergården vid fastigheten. Denna är till för att till exempel en stegbil/räddningsfordon ska kunna komma fram. För att räddningstjänsten ska kunna bistå med utrymningen och kunna göra en effektiv släckinsats måste räddningsvägen vara framkomliga.

Containers och tillfälligt parkerade bilar får inte bli ett problem vid en akut situation.

Räddningsväg i trapphus, loftgångar, källargångar, mm  
Trapphusen, loftgångar, källargångar, mm skall vara fria från föremål, som barnvagnar, cyklar, mm dels på grund av brandrisk och dels att dessa är räddningsvägar för räddningstjänsten – brandkår, ambulans.



Startar en brand i ett trapphus, så sprider den sig snabbt och bildar giftig rök.  
Blockera inte trapphuset med cyklar, barnvagnar, mm. De skall vara fria från saker, så  
Räddningstjänsten kan ta sig fram för att hjälpa vid brand eller sjukdom.  
Styrelsen – brandskyddsansvarig gör brandskyddsronder med jämna mellanrum.

## 2.7 Lägenhetsdörren

Lägenhetsdörren står emot brand i minst 30 min och hindrar då att branden och giftiga gaser sprida sig. Ventilationssystemet kommer att stanna eftersom det finns brandvakter installerad i ventilationssystemet. Stanna i lägenheten om det brinner hos någon annan eller om det finns rök i trapphuset. Vänta i lägenheten/balkong tills Räddningstjänsten hjälper dig ut.

## 2.8 Utrymning och återsamlingsplats

Vid utrymning i samband med brand är det viktigt att alla boende samlas på en plats och stannar där så att Räddningstjänsten kan säkerställa om personer eventuellt finns kvar inne i byggnaderna. Sök själv igenom lägenheten, innan du lämnar bostaden.

Återsamlingsplats är korsning Luntgatan – Sandgatan mot universitetet.



## 2.9 Nycklar & Lås

Vid extrastämma våren 2019 togs ett beslut att byta nyckelsystem i föreningen och även för samtliga lägenhetsdörrar. Vid bytet ingick tre nycklar till lägenheten och bostadsrättsinnehavaren kan vid behov köpa till extra nycklar. Ansvaret för underhåll av nycklar och lås regleras i stadgarna.

### Fler nycklar/ny nyckel

Beställning av nya nycklar görs genom mail till föreningen. Uppge namn, lägenhetsnummer samt orsak till ny nyckel. Efter beslut gör föreningen en rekvisition till Låssmeden på Stockholmsvägen med kopia till den som önskar. Den boende kan sedan besöka Låssmeden för att få nycklar. Extra nycklar betalas av medlemmen.

### Ny behörighet

Hys ett nytt förråd/garageplats görs en beställning av ny behörighet genom mail/tele till föreningen. Uppge namn, lägenhetsnummer samt orsak till ny nyckel. Efter beslut gör föreningen en rekvisition till Låssmeden på Stockholmsvägen med kopia till den som önskar. Den boende kan uppdatera ny behörighet genom att hålla nyckeln mot en av taggläsarna eller att gå till låssmeden och få nyckeln uppdaterad.

### Utflyttning/inflyttning

Nycklar överläts till nästkommande medlem, samtliga nycklar ska överlätas. Du som flyttar in, det ska minst finnas 3 nycklar som föreningen bidrog med i samband med låsbyte. Vill du kontrollera antal nycklar till lägenheten kontaktas Låssmeden 011-211060. Tidigare extra behörigheter, såsom hyrda förråd, nollställs i samband med överlåtelse.

### Borttappad nyckel – kontakta Låssmeden 011-211060, de har jour 24/7.

Detta för att nyckeln ska spärras så obehörigt tillträde till er lägenhet och föreningens utrymmen förhindras.

### Byte till annan cylinder

Önskas det bytas cylinder till dörren i lägenheten, ska det enligt föreningens regler, vara en cylinder av föreningen godkänd modell. Kontakta styrelsen ([barken28@hotmail.se](mailto:barken28@hotmail.se)) för godkännande. Saknas godkänd cylinder, får medlem bekosta återställning till godkänt lås.

### Underhåll av låscylinder

Låscylindern är underhållsfri, gäller samtliga låscylindrar i fastigheten. Cylindern ska inte smörjas eller liknande, det medför att låscylindern eventuellt blir obrukbar. Byte eller eventuell rengöring bekostas av medlem.

### Taggläsare & Kodfunktion.

De yttre ingångarna, såsom grindar till gården, är försedda med en kombinerad taggläsare samt koddosa. Kod knappas in genom att avsluta med # (fyrcant), exempelvis "1234#". Koden till grindarna är styrd att fungera över vissa tider på dygnet, övriga tider öppnas exempelvis grindar genom att hålla nyckeln mot läsaren.



Får du besök kan du behöva gå och öppna för dina gäster om koden inte är aktiv. Taggläsaren kan ta mellan 1-5 sekunder, håll kvar nyckeln tills den lyser grönt.

Till garaget fungerar ej kodenfunktionen, endast taggfunktion.

## 2.10 Gemensam el med IMD

Gemensam el med IMD installerades hösten 2021 för alla lägenheter i föreningen.

Den boende kan följa sin förbrukning via en app - Panorama home. Varje lägenhetsinnehavare har fått användarnamn och lösenord. Medlemmen kan ändra lösenordet.

Medlemmen betalar en fast avgift per månad och för sin elförbrukning. Elräkningen kommer tillsammans med avgiften från Riksbyggen med en fördröjning på förbrukningen på 4 månader.

Elpriset bestäms av styrelsen och kan ändras på grund av ändrade elpriser, skatt, mm. Normalt sker det någon eller några gånger per år.

Vid utflyttning skall du meddela användarnamn och lösenord till den nya medlemmen samt reglera kostnaden för el via mäklaren.

## 2.11 Fönster och balkongdörr

Låsanordningen på fönster och balkongdörr är bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar. Om fönster eller balkongdörr är svåra att stänga beror det oftast att låsanordningen inte har fått det underhåll som krävs. Oftast räcker det att smörja lite, vilket löser problemet.

## 2.12 Balkonger och loftgångar

Det är inte tillåtet att skaka mattor, kasta fimpar m.m. från balkonger eller loftgångarna. Tänk på de som bor under dig. Blommor m.m. som hängs på balkonger och loftgångar måste vara innanför räcket på grund av risken för nedfallande föremål.

Ni som har vädringsställ på er loftgång. Fäll ihop den, när det inte används. Det kan vara en olycksrisk för tidningsbud, brevbärare, m.fl.

Det är tillåtet att ha utemöbler på loftgångarna, om det inte stör grannarnas passage. Samma sak gäller förvaring av cyklar, barnvagnar mm. Tänk på att grannen skall kunna passera med rullator, barnvagn eller liknande. Likväl är loftgången en utrymningsväg i händelse av brand vilket ska beaktas.

Målning av tak på balkong mot innergård får göras efter beslut av styrelsen och på utsidan är det också bygglovspliktigt. Målningen måste göras hantverksmässigt och rätt färgval.



Målningen kommer att utföras av en entreprenör genom styrelsen försorg och betalas av medlemmen. Anledning är att fukt i balkongen kan påskynda nedbrytningen av balkongen, vilket medför ökad underhållskostnad för föreningen.

Det är endast tillåtet att måla och lägga klinker på balkonggolvet, om balkongen är inglasad. Du skall informera styrelsen, innan arbetet påbörjas.

Lägenhetsinnehavaren har underhållsansvaret för klinker och målning av balkonggolvet.

Inglasning av loftgångar är inte tillåtet, loftgången är en del av trapphuset och tillhör föreningen.

### **2.13 Takterrasser**

Till vissa lägenheter finns det takterrasser.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar regleras i föreningens stadgar, som säger bland annat:

- Snöskottning och renhållning
- Avrinning av dagvatten
- Underhållsansvar för ytskikten

Styrelsen har tagit beslut att tillhandahålla färgen för målning av de ”gula” partierna för att få samma nyanser på alla takterrasser.



## 2.14 Barnvagnsrum

Finns i de flesta trapphus. Barnvagnsförråden är endast avsedda för barnvagnar. Om behov och frågor finns, kontakta föreningen.

Observera att det är **förbjudet** att placera barnvagnar m.m. i trapphuset. Detta på grund av stor brandrisk och att trapphuset är utrymningsväg för boende.

## 2.15 Lägenhetsförråd

Till varje lägenhet finns ett lägenhetsförråd, som finns i föreningens källare.

Det finns inga regler för lägenhetsförråd gällande temperatur, ventilation eller fukt. Eftersom fukt kan komma från golven, bör inte organiskt material som textilier, mattor eller wellpappkartonger lagras direkt på golvet.

Föreningen har inget ansvar för de saker som förvaras i lägenhetsförråden.

Det är förbjudit att lagra brandfarliga varor, som gasol, acetylen, bensen, tändvätskor, mm i källarförråden.

Källarförråden skall vara låsta på grund av stöld- och brandrisken.

Vid överlåtelse skall förrådet vara tömt och städat. Om det inte har tömts, är det en sak mellan medlemmen och överlåtaren.

## 2.16 Störande ljud

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, balkong, loftgångar, innergård, mm.

Reglerna gäller dygnet runt, men är extra angelägna att följa från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Tvätt- och diskmaskiner bör inte köras under denna tid.

För extra störande ljud som borring, bilning o. dyl gäller mera restriktiva tider, se avsnitt 7. under Renovering.

Vid störningar från granne/grannar skall du börja med att prata med din granne.

Blir det ingen förbättring kan du som boende kontakta styrelsen för att sedan föra en s.k. störningsdagbok. I en störningsdagbok noterar du alla störningar, tid på dygnet, störningens art m.m. Vid akuta störningar kontakta Polisen 114 14.



## 2.17 Överlåtelse av lägenhet/andrahandsupplåtelse

Vid överlåtelser och andrahandsupplåtelse av lägenhet krävs godkännande av styrelsen. Ansökan görs genom att logga in på Riksbyggen. För mera information läs på Rb:s hemsida, [www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se). Det går även bra att ringa 0771-860 860 eller kontakta styrelsen.

Från och med 1 september 2017 kommer föreningen ta ut en avgift på 10% av bostadsrättsinnehavaren per år vid samtliga andrahandsupplåtelser. Allt enligt de nya stadgarna.

## 2.18 Grillning

Det är inte tillåtet att grilla på balkonger och loftgångar på grund av brandrisk, rök och os till dina grannar ovanför och bredvid. Grillning på uteplatser måste ske med respekt för dina grannar.

Föreningen har skaffat en grillplats på gården. Lämna grillen i det skikt som du vill att det skall se ut, när du själv skall grilla. Lämna inte kvar grillkol, tändvätska, mm vid grillen.

## 2.19 Rökning

Rökning får endast ske i lägenheterna eller utomhus. Rökning är förbjuden i allmänna utrymmen som trapphus, tvättstuga, garage, lekplats, mm. Det är **absolut** förbjudit att kasta fimpar, mm på marken. Tänk att det finns barn som kan äta dem!

Från och med 1/7 2019 är förbjudit att röka på lekplatser och vid entréer till lokaler enligt lag.

## 2.20 Inomhustemperatur

Värmen till elementen sköts helt automatiskt baserat på hur utomhustemperaturen är ute. Ju kallare det är ute, desto högre blir frammatningstemperaturen till elementen. På höst och vår går värmen normalt på under nattetid, eftersom det då är kallt ute. Elementen kan då vara kalla under dagen, då utomhustemperaturen är högre. I systemet finns en prognosstyrning från SMHI, för att parera om det blir ett värmeomslag – kallt eller varmt.

Allmänna rekommendationen om temperaturen i lägenhet skall vara mellan 20 -21°C under uppvärmningssäsongen.

Föreningen har som mål att ha en temperatur på 21-21,5°C. Detta kan variera något från lägenhet till lägenhet.

Föreningen har satt upp ett antal digitala temperaturmätare i lägenheterna för att kunna styra inomhustemperaturen. Om du inte har en sådan, kan föreningen erbjuda dig en.

Det är önskvärt att du mäter inomhustemperaturen. Den skall mätas ca 1,5m från golvet och på en innervägg och inte på yttervägg eller på ett fönsterbleck.

Om du har kontrollerat allt och har fortfarande en temperatur lägre än 20°C kan du göra en felanmälan till styrelsen. Det kan vara fel på termostaten eller luft i elementet.



### *Lite allmänna råd*

#### ***Möblera rätt***

Ställ möbler en bit ifrån elementen och undvik gardiner som hänger ner över dem. Se till att luften rör sig fritt runt elementen, så värmen sprids till resten av lägenheten.

#### ***Vädra korta stunder***

Vädra snabbt och effektivt när det är kallt ute – max fem minuter. Annars håll fönsterna stängda.

#### ***Tättningslistor***

Kontrollera att tättningslistorna kring fönster och ytterdörrar är hela och fungerar, så att du slipper drag. Enligt stadgarna är det medlemmens underhållsansvar.

#### ***Ventilation***

Ventilationssystemet i lägenheten består av till- och frånluft och skall sprida värmen i lägenheten. Tilluftsventilerna släpper in frisk luft. Frånluftsventilerna finns i kök, badrum och klädkammaren. Dessa kontrolleras var 3:e år genom OVK-besiktningen. Luften som strömmar in sprider värmen i lägenheten och ger ett bra inomhusklimat.

Om badrummet har byggts om, händer det ofta att ingen luft kommer in på grund av att dörren har blivit tät.

#### ***Bortrest***

Om du är borta från lägenheten, sjunker temperaturen något. Efter någon dag har du åter rätt temperatur i lägenheten.

Mer information finns på

<https://www.folkhalsomyndigheten.se/publicerat-material/publikationsarkiv/f/fohmfs-201417/>

## **3. TV & BREDBAND**

### **3.1 Kabel-TV**

Ett analogt grundutbud av TV kanaler ingår i avgiften. Föreningen har Telia som leverantör av Kabel-TV. Detta säljs inte längre, sedan länge, men föreningen får behålla det så länge det är tekniskt möjligt. Det kommer säkert att läggas ner under avtalsperioden (2023-2030).

### **3.2 Bredband/digital-TV**

Vid extra föreningsstämman 2017 togs beslut om kollektiv anslutning av bredband, Föreningen har installerat Telia fiber i fastigheten. Boxen för bredbandet tillhör lägenheten. Vid överlåtelse av lägenheten skall boxen lämnas kvar till nästa medlem.

I samband tecknande av bredbandet har föreningen fått en box för digital-TV via nätverket (IP-TV) med ett basutbud (ca 18 kanaler). Även denna box tillhör lägenheten.

Uttag finns till förfogande i varje bostadsrätt. Samtliga lägenheter har fått två uttag installerat. Saknas uttag, på grund av tidigare renovering eller liknande, står medlem för att återställa uttag.



Uttaget i vardagsrummet är normalt uttag 2 som endast är en förlängning från det första uttaget. Ska uttaget i vardagsrummet fungera behöver du koppla ihop de två portarna i det första uttaget med en vanlig nätverkskabel.

Föreningen har avtal för gruppanslutning gällande bredband 100/100, avgiften för detta finns som ett tillägg på avin för månadsavgiften. Medlem väljer själv att teckna ytterligare tjänster från Telia, såsom digital-TV, direkt med Telia. 2023 uppdateras detta till 500/500 och ny hårdvara installeras.

Vid problem med routern kan du se, hur det skall vara inkopplat:

<https://www.telia.se/privat/support/info/koppla-in-bredband-fiber-tradlos-router>

Är du nyinflyttad behöver du aktivera dina tjänster för kollektiv bredbandsanslutning samt digital-TV. Ring Telia 020-202070.

<https://www.telia.se/privat/bredband/kollektiva-tjanster>

Glöm inte att avsluta ditt abonnemang i samband med utflytt/överlåtelse, precis som för el osv.

### 3.3 Paraboler

Om du vill sätta upp en parabolantenn gäller följande regler:

Parabolen, inkl. tallrik och mottagare, skall rymmas innanför balkongräcket. Det är inte tillåtet att montera upp en parabolantenn på fasaden.

Vid nedtagning av parabolen ansvarar bostadsrättsinnehavaren för återställande enligt tidigare skick.

## 4. GÅRDEN / GARAGET

### ○ Aktivetsdagar / Städdagar / Trivseldagar

Föreningen har två aktivitetsdagar (lördag eller söndag) under året, som regel en dag i april/maj och en dag i oktober, *där vi tillsammans hjälps åt att fräscha upp vår gård m.m.* Det kommer att meddelas på vår hemsida och *via* anslag i trapphus.

### ○ Container

Vid höst- och vårstädning kommer det finnas en container uppställd på gården för grovsopor, dock inte för miljöfarligt avfall, som elektriska apparater, målarfärger/burkar.

### ○ Cyklar

Det finns flera utrymmen som är avsedda för cyklar. Cyklar som är uppställda vid entréer, skall placeras i cykelställen! Obrukbara cyklar och slängda cyklar kommer att tas omhand och placeras temporärt i ett förråd, för att senare avyttras. Föreningen (styrelsen) kommer att förvara dessa i ett särskilt förråd under 3 månader, innan de avyttras. Föreningen tar inte



ansvar för en omhändertagen cykel, om inte ägaren hör av sig inom 3 månader. Om du saknar en cykel, ta kontakt med föreningen per telefon eller via mail.

Varje cykel skall vara märkt före höststädningen, då kontroll av cykelförråden görs. Tyvärr brukar det finnas ”uttjänta”, bortglömda cyklar då.

### ○ **Grindar och portar**

Grindarna och portarna skall vara stängda. Den stora grinden vid Luntgatan 8 - 10 öppnas med nyckel från utsidan och från innergården automatiskt samt stängs i båda riktningarna efter en kort stund.

### ○ **Husdjur, mm**

Rastning av hundar och katter inom bostadsområdet är inte tillåtet. Hundar skall även hållas kopplade. Matning av fåglar är inte tillåtet från balkongen eller inom hela området. Fågelmat på marken drar till sig råttor. Kattsand skall hanteras som brännbart avfall.

### ○ **Parkering på gården**

Det råder parkeringsförbud på gården. Givetvis är det tillåtet att köra in och lasta/lasta ur varor samt vid flyttning. Tjänstefordon kan få tillstånd att parkera mellan de gula husen under dagtid (07-17) av styrelsen på vardagar. Ingen parkering får ske på kvällar och nätterna samt under helger. Vid akuta arbeten kan tjänstefordon få parkera på helger.

Ingen parkering får ske på räddningsvägen runt innergården på grund av att räddningsfordon och färdtjänst inte hindras av parkerade bilar.

Vid överträdelse kommer styrelsen att påtala detta och ta ut en parkeringsavgift på 500 kr.

### ○ **Portlåsen**

Koden byts en gång per år. Var försiktig med att sprida koden till obehöriga.

### ○ **Raketer och smällare**

Det är förbjudet att använda raketer och smällare på innergården.

Kommunen har utfärdat ett generellt förbud att använda dessa innanför promenaderna.

### ○ **Snö & is**

Föreningen ansvarar för att ta bort snö och is – halkbekämpning. När det kommer snö eller blir plötsligt halt, kan det dröja innan snöröjningen och grusning kommer att ske av anlitad entreprenör. Det finns möjlighet av bostadsrättsinnehavare att hjälpa till. Utrustning finns i respektive trapphus för detta.

### ○ **Allmänt om garaget**

Bostadsrättsföreningen har 53 st parkeringsplatser för bilar samt ett antal MC-platser i garaget. Syftet är att tillhandahålla parkeringsplatser till medlemmar i bostadsföreningen för permanentboende i lägenheten. Eftersom det finns färre garageplatser än lägenheter i föreningen får varje bostadsrätt ha högst en garageplats.



Städning av garaget sker två gånger per år och alla bilägare uppmanas att flytta sin bil de timmar som städningen sker. Upprepade brott mot dessa anvisningar kan medföra att garageplatsen sägs upp.

Andrahandsupplåtelse av garageplats får inte ske utan tillstånd av styrelsen i föreningen. Detta gäller även tillfällig utlåning mer än 3 dagar.

Inneboende och boende på ett andrahandskontrakt har inte rätt att överta en garageplats, som medlemmen förfogar. Överträdelse kan medföra att rätten till garageplatsen har förbrukats.

Föreningen administrerar en kölista för garageplatserna. Om du vill ha en garageplats, kontaktar du föreningen via mail.

Det finns två utrymningsvägar från garaget förutom garagedörren, en mot Luntgatan och en mot Sandgatan.

Föreningen har som avsikt att investera laddboxar i garaget. För att kunna göra detta effektivt, måste bilägare till garageplats, som inte har laddningsbara bilar och inte kommer skaffa det i närtid, vara beredda på att byta garageplats, Detta gäller nya garageplatser från 2021-11-24.

#### ○ **Brandskydd & Städning**

Om en brand uppstår i vårt garage, kommer det drabba samtliga, som hyr en garageplats. Därför har styrelsen fattat beslut, vilket även är en rekommendation från Räddningstjänsten, att **inga** brandfarliga varor som däck, gasol, drivmedel, möbler mm får lagras i garaget

Garaget städas två gånger per år. Vid dessa tillfällen skall bilar och motorcyklar vara borta samt skall golvet vara rent från material för att städningen skall kunna göras effektivt.

#### ○ **Kameraövervakning**

Föreningen har installerat kameraövervakningen i garaget. Om något har hänt i garaget, skall styrelsen bli informerad omgående för att kunna säkra bevis. Inspelningstiden är ca 14 dagar. Styrelsen får inte kopiera inspelat material annan än tex. på anmodan av polisen, Föreningen kan inte garantera att något kan hända.

#### ○ **Garageport**

Garaget är försett med fjärrstyrd öppning av porten. Fjärrkontroll, som innehavare av garageplats behöver för att öppna/stänga garageporten, kan hämtas hos garageansvarig. Depositionsavgiften för dosorna är 500 kr. Detta regleras via betalning till Riksbyggen. Deposition återbetalas när dosan återlämnas t.ex. vid avflyttning från föreningen. Frågor om Garaget och Kölista till garaget kan ställas till styrelsen via mail.

## 5. MILJÖRUMMET

#### ○ **Allmänt**

Miljörummet, finns vid ingången till Luntgatan 10C.



Vi alla i föreningen källsorterar vårt avfall enligt gällande föreskrifter från kommunen. Vi sorterar matavfall, brännbart, plast, metall, glas (vitt och färgat), tidningar, pappersförpackningar, wellpapp i mindre storlekar samt miljöfarligt avfall som batterier, lampor i kärl avsedda för avfall. Vid respektive kärl i soprummet finns informationsskyltar, om vilket avfall som skall kastas i respektive kärl. Påsar för matavfall finns i miljörummet.

### ○ **Grovsopor**

Grovsopor och större mängder wellpapp skall köras till Returpunkten av medlemmen eller läggas i containern på våra aktivitetsdagar.

Vitvaror, byggavfall, Tv-apparater, mm skall medlemmen/hyresgästen själv frakta till Returpunkten. Miljöfarligt avfall, som färgrester, elektriska föremål (kaffekokare, lampor, radio mm) får inte lämnas i miljörummet utan skall fraktas till Returpunkten av den boende.

### ○ **Videoövervakning**

Den fasta videoövervakningen är till för att förebygga, avslöja eller utreda brott. Även för att förhindra tillbud och olyckor i utrymmena. Tydlig information om videobevakning är uppsatt på väl synliga platser i garage och miljörum.

Material från videoövervakning skyddas mot obehörig åtkomst eller obehörigt utnyttjande genom att endast tre från styrelsens ordinarie ledamöter har åtkomst till materialet. Åtgärden skyddar materialet från brott mot tystnadsplikten.

En handlingsplan är fastställd av styrelsen över videoövervakningen.

## **6. Tvättstugor**

I föreningen finns det två tvättstugor, en på Sandgatan 24D och en på Luntgatan 10A.

Tvättstugorna är utrustade med fyra tvättmaskiner vardera, torktumlare, torkskåp samt mangel. Det finns även en grovtvättmaskin i tvättstugan vid Sandgatan 24D, vilken är avsedd för mattor, mm.

Tider för tvättning finns beskrivet i bokningssystemet.

måndag – fredag	07.00 – 22.00
lördag – söndag	10.00 – 19.00

Strömmen till tvättmaskinerna stängs av efter den tillåtna tvättiden, vilket innebär att det inte går att öppna tvättmaskinen.

Det skall gå att komma tillbaka till tvättstugorna 22.00-22.30 om man glömt kvar tvätt.

Tvättstugorna är till för medlemmarna och dess familj boende i föreningen. Det är inte tillåtet att utnyttja tvättstugorna för utomstående vänner, idrottsklubbar eller dylikt.

För att undvika fel i användandet och utnyttja maskinerna på rätt sätt, är Du skyldig att studera instruktionerna och följa dem. Detta är för att minimera kostnader för slitage, mm på utrustningen. Genom att fylla maskinerna med tvätt minskar du föreningens kostnader.



Kostnader för reparationer, mm ingår i föreningens kostnader och fördelas ut på samtliga boende i föreningen.

För egen och andras trevnad skall tvättstugan städas av den som har bokad tid efter avslutad tvätt/torkning. Våttorka golv, rengöra tumlare från ludd samt torka av tvättmaskiner och andra öppna ytor. Även här sorterar vi ut brännbart och plastavfall i olika tunnor.

### ○ **Bokning av tvätttider**

**Bokning** – via webben – dator, smart telefon eller surfplatta

Adress: <https://www.podab.se/boka>

eller kan bokningsportalen sökas på webben ”podab boka”.

**Adress:** BRF Norrköpingshus 28

**Namn:** Koden som du har fått av Styrelsen eller via bokningstavlan

**Lösenord:** Ditt lägenhetsnummer med 1-3 siffror. (1 – 135) (inte nolla)

**Bokning** - via bokningstavlan.

Logga in genom att föra din nyckeltagg över läsaren på bokningstavlan

Du kan boka enligt följande alternativ:

Grupp 1 & 2 samt grovtvätt på Sg24D

Grupp 3 & 4 på Lg10A

Varje tvättgrupp innefattar 2 tvättmaskiner med tillhörande torkskåp och tumlare.

Du kan endast boka ett tvättpass åt gången och max två pass per vecka.

Du kan boka upp till fyra veckor i förväg.

Du kan enbart använda de tvättmaskiner som ditt tvättpass avser.

Du kan komma in 5 minuter innan passets starttid och senast 30 minuter efter starttid.

Du kan numera avboka passet upp till 30 min efter passets början, om du fick förhinder.

Kommer du efter 30 min så frisläpps passet och någon annan kan boka det.

Försök inte boka igen utan välj en senare tid. (Om du inte redan använt en tid den veckan). Du har förverkat en tid som troligen förblir outnyttjad och den räknas som en av dina två pass per vecka. Om ingen annan bokar det frisläppta passet lär det dock gå att komma in även efter 30 min. Någon annan som bokar passet efter 30 min får det som bonuspass så att det inte räknas in i ens två pass per vecka.

Du kan inte starta ett nytt tvättprogram, när det återstår mindre än 30 minuter av din tvättid.

Grovtvätten aktiveras genom att hålla ILOQ-nyckeln mot läsaren på maskinen.

Endast nycklar som är blå, grön och gul fungerar med bokningssystemet och tvättstugorna.

### ○ **Tillträde till tvättstugan**

Genom att hålla ILOQ nyckeln mot nyckelläsaren kommer man in i tvättstugan

Endast den som har en bokad tid kommer in i tvättstugan under bokningstiden samt 30 minuter efter avslutad tvättpass.



## ○ **Förlorat lösenord till bokningssystemet**

Om du har förlorat ditt lösenord (fyra siffror) för att logga in i bokningssystemet, kontakta föreningen per mail [barken28@hotmail.se](mailto:barken28@hotmail.se) - uppge namn, lägenhetsnummer (1-135)

## 7. **Renovering & Ombyggnation**

### ○ **Allmänt**

Innan renoveringar görs, skall du kontakta styrelsen för vilka regler som gäller samt godkännande av ombyggnationen. Detta gäller vid ombyggnader av kök, våtutrymmen och vid inglasning av balkong. Renovering och ombyggnationer skall göras fackmannamässigt efter gällande regler. Läs mera i föreningens stadgar (§ 33)

**Vattenskador** uppstår med jämna mellanrum. Ibland beror det på att medlemmen inte har följt anvisningar som finns vid renoveringar. Blir det en vattenskada tar det normalt minst 2 månader att åtgärda och är mycket kostsamma.

**Störande ljud** från borring, sågning, mm får ske under de tider som står nedan, eftersom ljudet fortplantas mycket genom byggnadsstommen.

Fredagar och dag före röd dag	08:00 – 17:00
Vardagar	08:00 – 19:00
Helger	10:00 – 16:00

- **Information** till grannarna skall ske genom anslag i trapphus även närliggande.
- Allt byggavfall, wellpapp, mm skall lämnas till Returpunkten (Kommunen)
- PAX-fläkt får inte installeras i ventilationssystemet i varken kök eller badrum.

### ○ **Renovering av kök**

Kort beskrivning skall lämnas till föreningen innan start.

- Förändring av el och vatten skall göras fackmannamässigt enligt föreskrifter.
- Droppskydd under diskmaskin, kyl & frys skall installeras.
- Avloppssystemet får inte ändras.
- Om tvättmaskin installeras i köket, måste branschreglerna följas för den installationen.
- Installeras en motordriven köksfläkt ovan spisen, får den **inte** kopplas direkt till ventilationssystemet. I annat fall störs ventilationssystemet i huset! Fläkten skall vara utrustad med kolfilter för att minska luktspridning.



### ○ **Renovering av eller förändringar i badrum**

Kort beskrivning skall lämnas till föreningen innan start.

- Ersätta eller ta bort badkar, toalettstol, mm skall alltid styrelsen informeras.
- Om badrummet är original från när fastigheten byggdes och medlemmen vill ta bort badkaret, skall detta ersättas med duschkabin. Anledningen är att den våtsäkring som gjordes vid den tidpunkten är inte tillräcklig för att tåla den vattenbelastning på väggar och golv som duschning fordras.
- Regler för tätskikt, mm måste göras enligt föreskrifter av branschen.(GVK.se/Säkra våtrum)
- Om tvättmaskin, handdukstork eller golvvärme installeras, skall jordfelsbrytare installeras fackmannamässigt enligt föreskrifter.
- Förändring av VVS skall göras fackmannamässigt enligt föreskriften Säkert vatten.
- Om golvbrunnen är original, måste den bytas vid renovering av badrum. Föreningen ersätter medlemmen med 5 000 kr för att byta golvbrunnen, Om den flyttas, så betalar lägenhetsinnehavare den kostnaden.
- Förekommer fuktskador, skall dessa åtgärdas och styrelsen skall bli kontaktad
- Förändring av ventilation får inte göras. Installation av PAX-fläkt eller liknande får inte ske.
- Vid ombyggnad av badrum finns det möjlighet att låna både toalett och dusch i föreningen.

### ○ **Gasspis**

Om du har funderingar att installera gasspis i lägenheten finns det regler hur det skall gå till. Kontakta styrelsen.

### ○ **Inglasning av balkong**

Vid inglasning av balkong krävs byggnadslov. Föreningen ska kontaktas innan byggnation sker. Underhållsansvaret för inglasad balkong åligger medlemmen.

Loftgångar får inte glasas in. De är en del av trapphuset och även räddningsväg.

## **8. Ventilation**

Ventilationssystemet i föreningen bygger på ett tilluftssystem och frånluftssystem.

Vart tredje år måste föreningen göra en obligatorisk besiktning (OVK-besiktning). Om besiktningsmannen upptäcker för mycket fel, måste en efterbesiktning med injustering av luftflödet göras. Fel, som upptäcks vid besiktningen, måste åtgärdas av föreningen eller av den boende.

Vanliga fel är installation av spisfläkt med motor, som kopplas till ventilationssystemet, borttagande av ventilationsdon, mm.

## **9. Avflyttning - kom ihåg**

- Introducera den nya medlemmen i vår förening gällande vad ditt lägenhetsförråd ligger, tvättstugorna, miljörummet, mm.



- Router och digitalboxen skall vara kvar i lägenheten, eftersom de tillhör föreningen.
- Glöm inte att säga upp ditt abonnemang hos Telia för bredband och TV-digital. Detta skall göras även om du har bara grundutbudet. (011-90200)
- Din elmätare i Gemensam el med IMD är kopplad till lägenhetsnumret och du måste reglera kostnaden för elförbrukningen eftersom betalningarna har en viss eftersläpning. Glöm inte att lämna över användarnamn och lösenord för elmätaren till den nya medlemmen. Du behöver inte säga upp något elabonnemang.
- Om du har hyrt ett extra förråd eller har en garageplats skall dessa sägas upp i god tid innan avflyttning till Riksbyggen.
- Glöm inte att lämna över samtliga nycklar till den nya medlemmen. Om du är osäker på hur många nycklar du har till lägenheten, kan du kolla upp det hos Låssmeden på Stockholmsvägen.

## **10. Sist men inte minst**

Få kan jobba mycket, men det blir lite gjort.  
Många kan göra lite och det blir mycket gjort.  
Med er hjälp kan vi hålla kostnaderna nere.