

*För att vi som bor tillsammans i bostadsrättsföreningen Norrboda skall trivas bra, ta hand om våra fastigheter på bästa sätt och därigenom hålla nere månadsavgifterna har styrelsen antagit följande:*

## **BOENDEREGLER för Brf Norrboda**

2024-08-27

- **VAR AKTSAM OM DINA GRANNAR –**

Tänk på att TV, stereo, tvättmaskin/torktumlare och andra ljudkällor kan vara störande. Detta är särskilt viktigt att tänka på efter kl. 22.00. Kolla gärna med dina närmaste grannar hur mycket som hörs. Skall man vid något tillfälle ha en sammankomst som man vet kan komma att störa sina grannar var ute i god tid och flagga för detta för de som bor i din närhet.

- **BALKONGER –**

Ingenting får hänga utanför balkongerna. Blomlådor hängs på insidan, Om t ex en blomlåda skulle ramla ner och skada någon är det föreningen som blir ansvarig. Det är inte heller tillåtet att göra åverkan på fasad eller räcke genom att borra eller skruva. Detta beror på att det är föreningen och inte den enskilde bostadsrättsinnehavaren som är ansvarig för själva byggnaderna. Att borra i balkongen kan leda till konstruktions- och fuktskador och även då är föreningen ansvarig vid eventuell olycka.

Tänk på att rökning på balkongen kan störa grannarna på balkongerna runtomkring, visa hänsyn. Att grilla på balkongen är endast tillåtet med **ELGRILL**.

**Obs!** Gällande kol- och gasol-grill skall de ställas på marken minst 2 meter från fasaden/balkongen.

- **PARKERING -**

Alla bilar skall stå på föreningens parkeringsplatser.

Föreningen har idag 68 platser för uthyrning. Köandet till parkeringsplatserna sköts av dig som boende.

Det sker idag genom att man loggar in på HSB:s hemsida.

Gå in på ”Mina Sidor” och under ”Min Bostad” finns ”Mina Köer” med instruktioner hur det går till. Man måste aktivt gå in och ”signa upp sig” på en ledig parkering då denna funktion som är på HSB idag ej tilldelar den som är näst på tur.

För allas info och intresse ser vi över detta förfarande då det är ett stort problem för alla. Vi återkommer så fort vi har något nytt gällande våra parkeringar men till dess är dessvärre förfarande som ovan.

Vid snö snöskottar var och en sin plats.

Föreningens besöksplatser är enbart till för tillfälliga besökande. Överallt annars är det parkeringsförbud och detta är främst av säkerhetsskäl för Utryckningsfordon måste kunna komma fram till entréerna. Snöröjningen fungerar inte om det står bilar utanför p-platserna. Det går dock bra att stanna utanför husen för att släppa av personer och kortare i-och urlastning enligt lag max 10min. För er info att står man en längre tid har Aimo parkeringsvakter rätt att bötfälla.

- **SOPHANTERING** –

Utänför förråden vid nr 7 och 17 finns våra kärl för hushållsavfall och källsortering. Det är viktigt att sorteringen fungerar, annars debiterar Ragn-Sells oss extra-avgifter vilket i längden kan innebära höjda avgifter!

Tyvärr har vi haft många incidenter, gällande Kartong o Wellpapp samt glas den senaste tiden att våra kärl överfylls och då blir vi debiterad dessa extra-avgifter och eftersom det skett vid flertalet gånger detta år blir det många tusenlappar som vi tyvärr måste ta av våra besparingar.

Fortsätter detta kan vi tyvärr behöva se över våra månadsavgifter vilket blir en tråkig påföljd för alla i föreningen.

### **Så för att vi alla skall veta vad som gäller vid sopsortering:**

**Hushållsavfall:** Avfall från det dagliga hushållet väl paketerat. Inga matrester får slängas här.

**Matavfall:** Matrester (tillagade eller råa) läggs i särskilda matavfallspapperspåsar som i sin tur läggs i de bruna kärnen. Resterna får inte läggas i plastpåsar. Nya papperspåsar finns att hämta på t.ex. ICA, Coop och i kommunhuset. Det finns bra information kring matavfallssorteringen på kommunens hemsida.

**Tidningspapper:** Tidningar, journaler, reklamtryck och vanligt kontorspapper.

**Glas, färgat och ofärgat:** Glasförpackningar, dvs. flaskor och burkar. Här får inte spegelglas, kristall och annat glas som inte är förpackningar läggas, det lämnas istället på kommunens återvinningscentraler.

**Kartong och Wellpapp:** Endast för kartong och wellpapp som är tillplattad för att ta så liten plats som möjligt.

Lämna gärna skrymmande wellpapp på återvinningsstationerna tillsammans med plast och metall som vi ej har återvinningskärl för i vår förening.

**Övrigt avfall:** Lämnas på kommunens återvinningsstationer eller kretsloppscentraler. Vid t.ex. Ekhammar IP finns behållare för kartong, metall, hård plast samt kläder och t.ex. på Brunna kretsloppscentral finns det även möjlighet att lämna elektronik, porslin och möbler, dvs. det som kallas grovsopor. ***Mer info finns i kommunens hemsida.***

De som finns närmast oss är bland annat följande återvinningsstationer: Parkeringen Kungsängen IP eller Ekhammar IP, parkeringen vid gamla IP (pendlarparkering) samt Brunna kretsloppscentral.

***Kartadress till de olika platserna finns på kommunens hemsida, sök på ordet "återvinningsstationer".***

- **GEMENSAMMA UTRYMMEN –**

Entréer, trapphus och gångar till förråd ansvarar vi gemensamt för.

Här får man enligt **Brandlagen** inte ställa privata saker som t ex dörmattor, blomkrukor, cyklar och barnvagnar. Dessa kan bli en säkerhetsrisk vid brand eftersom trapphusen är utrymningsvägar som inte får blockeras.

Det blir inte heller ordentligt städat om det står saker i vägen.

Rökförbud gäller förstås i alla gemensamma utrymmen.

- **UTEMILJÖ –**

För allas trevnad är det viktigt att vi håller rent och snyggt.

Släng inte fimpar, ölburkar och annat skräp på marken. Tänk på att ha era husdjur under uppsikt när ni är inom området, **plocka alltid upp efter era husdjur.**

Vi vill skona oss och våra barn från att kliva eller ramla i avföring när vi beträder våra allmänna uteområden. Vi vill även undvika att barnens sandlåda blir en katt-toalett, så lägg alltid tillbaka nätet efter avslutad lek.

I lekplatsområdet är det också enligt lag förbjudet att röka då området är tillgängligt för allmänheten.

- **BILKÖRNING –**

inom föreningens område skall all trafik ske med största försiktighet.

Ett litet barn kan t ex när som helst rusa ut från ett hus. Bilister får därför inte köra fortare än gångtrafikanter kan gå och måste alltid lämna företräde.

- **VINDSKYDD OCH BALKONGINGLASNING –**

Balkongskydd Styrelsen har tidigare tagit fram tre tygfärger för balkongskydd. Tyget är en markisväv av märket Sandatex och kan beställas från någon av deras återförsäljare. En återförsäljare som finns ganska nära Kungsängen är SM-Markiser i Kallhäll. [www.sm-markiser.se](http://www.sm-markiser.se)

Boende på Norrbodavägen 7 och 17 kan välja mellan:

Grön: Sandatex markisväv, färg nr 5.

Röd: Sandatex markisväv, färg nr 73.

Grå: Sandatex markisväv, färg nr 79. [www.sandatex.se/](http://www.sandatex.se/)

Ni som bor i röda husen kan välja färg nr 73 eller nr 79.

Vi rekommenderar dock inte montering av balkongskydd på balkongerna i röda husen eftersom räcket inte är anpassat för det.

Balkonginglasning Avtal för inglasning av balkong i hus 7 och 17 finns på HSB-kontoret i Tibble. Observera att inglasning av balkonger kräver styrelsens godkännande och bygglov och är enbart möjlig i hus 7 och 17.

Har ni frågor eller funderingar kontakta oss i styrelsen via [info@brfnorrboda.se](mailto:info@brfnorrboda.se) eller HSBs områdeskontor i Kungsängen via telefonnummer: 010-442 13 90.

- **ANDRAHANDSUTHYRNING –**

Om du inte ska bo i din bostadsrätt under en tid kan du i vissa fall hyra ut den i andra hand under en begränsad period. För att det skall vara tillåtet att hyra ut lägenheten behöver du alltid styrelsens medgivande. Gör du fel riskerar du faktiskt att bli av med din bostad. Det räknas som andrahandsuthyrning även om du inte tar betalt. Ange varför du vill hyra ut lägenheten, till vem och för hur lång tid. Om styrelsen inte går med på att du hyr ut ska de meddela dig skälen till sitt beslut.

Det vanligaste är att man får hyra ut periodvis i sex månader eller ett år.

Andrahandsuthyrningar tillåts vanligtvis om det finns skäl enligt bostadsrättslagen och att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas i tid.

Giltiga skäl för uthyrning är:

- **Ålder och sjukdom.** Ett skäl som anses godtagbart är om du behöver läggas in på sjukhus eller annat boende på grund av ålder eller sjukdom. Det spelar ingen roll om du kommer att kunna använda lägenheten igen eller inte.
- **Tillfälligt arbete eller tillfälliga studier** på annan ort. Orten ska ligga längre bort än det som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, som huvudregel mer än cirka 10 mil bort eller med en restid som överstiger 1,5 timme enkel väg.
- **Provsamboende.** Att vilja provsamba i ett parförhållande utgör ett godtagbart skäl. Provboende kan ske i den enes bostad eller i en gemensamt anskaffad lägenhet.
- **Uthyrning till närstående.** Att barn eller andra närstående behöver bostad är ett godtagbart skäl, även under en begränsad tid.
- **Bostadsrätten är svårsåld** på grund av marknadsläget, max 1 år

Även om reglerna för att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand är ganska generösa, så godtas inte alla skäl. Till exempel är det inte godtagbart att hyra ut sin lägenhet av bara ekonomiska skäl, såsom att hyra ut i korta perioder vid semestertider eller för att betala tillbaka lånet på sin bostadsrätt.

Med befogad anledning att vägra samtycke kan vara att en bostadsrättsförening bygger på att medlemmarna hjälps åt med verksamheten och med många som vill hyra ut i andra hand kan föreningen bli lidande.

Hyr du ut lägenheten utan styrelsens medgivande riskerar du att bli av med nyttjanderätten. Då har föreningen rätt att säga upp dig och tvinga dig att flytta.

Tänk också på vilka åtaganden och skyldigheter mot föreningen du har när du har din bostad till andrahandsutlåtande.

- **REPARATIONER OCH OMBYGGNAD –**

Reparationer och ombyggnad av lägenhet skall man alltid Kontakta styrelsen för mer information, regler och direktiv för att få ett eventuellt godkännande.

**Obs!** Det får inte kopplas in någon motordriven fläkt till ventilationskanalen i köket eller i badrummet då det stör funktionen hos ventilationssystemet för hela huset.

- **ALLMÄNT OM SKÖTSEL -**

ALLA vi som bor i Brf Norrboda är beroende av hur fastigheterna sköts.

Vi är alla på olika sätt delaktiga i, och har möjlighet att påverka, föreningens ekonomi och kan på flera sätt bidra till att månadsavgifterna hålls nere.

När vi sparar på vatten och värme samt sorterar våra sopor ordentligt håller vi kostnaderna nere. Är vi rädda om gräsmattan och inte kör upp med bilar på dessa, slipper vi anlägga nytt gräs.

Droppande kranar skall skyndsamt åtgärdas.

Fel av brådskande karaktär som uppstår i lägenheten anmäls till **HSB Felanmälan Tel 010-442 11 00** annars går det bra med [www.hsb.se/stockholm/felanmalan](http://www.hsb.se/stockholm/felanmalan).

Vid akuta fel utanför kontorstid som måste åtgärdas omedelbart ringer man **HSB Jour Tel 08-695 00 00**. Observera att detta nummer enbart får användas för akuta situationer eftersom kostnaden för uttryckningen läggs på föreningen.

Exempel på akuta fel: vatten forsar ut i lägenheten från en trasig ledning eller en fönsterruta blåser sönder i en storm.

Gällande **HISSARNA** i husen Norrbodavägen 7 och 17 så är det endast ordförande i styrelsen som får anmäla fel på hissarna för att det ej skall bli felutryckningar vid sådant som föreningen kan åtgärda. Fel anmäl till någon i styrelsen, via info mailen eller nu via vår Facebook sida som vi är i startgrupparna med.

Har ni andra funderingar än et vi tagit upp här är ni varmt välkomna att Kontakta styrelsen via Epost: [info@brfnorrboda.se](mailto:info@brfnorrboda.se) eller lägg ditt meddelande i brevlådan märkt 17A utanför styrelserummet.