

## **Brf. Nissögas trivsel- och ordningsregler**

### **Bakgrundsfakta**

Med dessa trivsel- och ordningsregler har bostadsrättsföreningens styrelse försökt att redogöra för förutsättningarna som är av intresse för den gemensamma trevnaden i föreningens boende. När du läser detta finns det kanske detaljer som du upplever onödiga eller som du tycker hör hemma någon annanstans, men läs hela dokumentet i lugn och ro, och försök att se nyttan med ett levande regelverk för oss gemensamt. Styrelsens ambition med dessa regler handlar inte om en massa pekpinnar, utan att skapa de bästa möjliga förutsättningarna till att uppnå gemensam trivsel och en god boendeekonomi. Ska vi bostadsrättshavare gemensamt lyckas med detta, behöver vi både din vilja, medverkan och ditt engagemang. Givetvis kan det framöver uppstå nya situationer som gör det nödvändigt för styrelsen, att besluta om förändringar av dessa regler.

### **Vad säger lagstiftningen?**

Bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap och bostadsrättsföreningens Nissögas stadgar, redovisar bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter som medlem i Brf. Nissöga. Lagens 7 kap 9 § ålägger bostadsrättshavaren att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fodras för att bevara, sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon ska rätta sig efter de trivsel-/ ordningsregler och särskilda föreskrifter som bostadsrättsföreningen meddelar. Bostadsrättshavaren har även att se till att vad som åligger honom/henne själv även iakttas av hans/hennes gäster och av annan som vistas i lägenheten, eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Bostadsrättshavare som bryter mot ordningsreglerna riskerar att förlora nyttjanderätten till lägenheten enligt Bostadsrättslagen 7 kap § 18.

### **Ansvar för trivseln och ordningen?**

Styrelsen har till uppgift att ansvara för den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som styrelsen och föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår även frågorna om ordning och trivsel. Detta innebär att styrelsen tillsammans med samtliga boende har det yttersta ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla boende är skyldiga att känna till och rätta sig efter trivsel och ordningsreglerna. Att bo i en bostadsrättsförening innebär gemensamt boende och ansvar för både trivseln och ordningen. Som medlem i bostadsrättsföreningen har Du inte bara nyttjanderätten till en bostad i föreningens hus, du har också skyldigheter mot föreningen, dig själv och övriga medlemmar. Tänk på att vara rädd om och vårda väl föreningens gemensamma egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt genom månadsavgifterna. För allas trevnad, visa hänsyn och respekt med en värdefull omtanke för dina grannar. Det är av den enkla anledningen som Brf. Nissögas motto och vision att "Goda Grannar Respekterar Varandra" bör genomsyra föreningens boende.

### **Vad händer om trivsel och ordningsreglerna inte följs?**

Om reglerna inte följs kan styrelsen tvingas enligt bostadsrättslagen och i allvarigare fall ifrågasätta upplåtelseätten till lägenheten. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot gällande lag och regler måste styrelsen dock alltid först skriftligen uppmana medlemmen att följa reglerna.

## **Regelverket för Brf. Nissögas trivsel- och ordningsregler.**

### **1. Allmän säkerhet**

Tillsammans ska vi hjälpas åt att förhindra inbrott och skadegörelse. Kontrollera noga att alla låsta dörrar i fastigheten stängs efter in- och utpassering.

Vid skador på våra hus eller gemensamma utrymmen, skall detta utan onödig fördröjning anmälas till Sjödalens Fastighetservice och till styrelsen@nissoga.se. Vänligen se även anslag på adresstavla i entrén. Genom att förebygga skadegörelse slipper vi onödiga kostnader och därmed höjda avgifter.

## 2. Brandsäkerhet

Av brandsäkerhetsskäl får ingenting förvaras i entréer eller trappuppgångar såsom dörmattor, barnvagnar, cyklar, blommor m.m. Detta på grund av att trappuppgången är en utrymningsväg och får därför inte innehålla föremål som kan brinna eller försvåra en utrymning. Din lägenhet ska vara utrustad med en fungerande brandvarnare. Se över batteriet i brandvarnaren med jämna mellanrum. Ytterligare viktig information om brandsäkerhet, finns på föreningens webbplats. [www.nissoga.se](http://www.nissoga.se)

## 3. Varmt och kallt vatten

Var sparsam med vattenförbrukningen och lämna inte vatten rinnande i onödan. Det är viktigt att du meddelar Sjödalens Fastighetsförvaltning [peter@sjodalens.se](mailto:peter@sjodalens.se) om t.ex. kranar står och droppar. Sjödalens Fastighetsförvaltning kan hjälpa till med olika åtgärder till låga egna kostnader. Kontaktuppgifter finns på föreningens webbplats [www.nissoga.se](http://www.nissoga.se) eller i husens entréer. Kostnader för vatten betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Tänk även på att föreningen har lägre elkostnader (timtariff) efter klockan 22. Att tvätta, tumla och köra diskmaskin efter klockan 22 är därför billigast.

## 4. Rökning

Rökning i entréer och trapphus samt andra gemensamma utrymmen är inte tillåtet. Tänk också på att visa stor hänsyn till dina grannar vid rökning på uteplatser, balkonger samt terrasser. De som röker måste se till att inga fimpar hamnar på marken eller i rabatterna. Detta gäller även dina gäster som kanske röker.

## 5. Balkongerna och Terrasserna

Visa alltid stor hänsyn till din omgivning på uteplatsen, balkongen och terrassen. Detta gäller bl.a. vid:

- Rökning
- Grillning
- Vattning av växter
- Fester och övriga sammankomster
- Sopning och snöskottning eller annan rengöring

Det är inte tillåtet att skaka mattor eller dylikt från fönster eller balkongen/terrassen. Viktigt att balkonger och terrasser skottas och hålls fria från snö och is vintertid av den boende. Om snö samlas på balkongen eller bakom lådor eller annat som står nära fasaden och som sedan smälter på våren, så kan smältvatten tränga in i fasaden med allvarliga vattenskador som följd. Tänk också på att rökning på balkonger och terrasser kan medföra ett stort obehag för övriga boende speciellt i ovanliggande lägenheter. Cigaretter måste fimpas på ett säkert sätt, gärna i en behållare med vatten. Blomlådor får inte hängas på utsidan av balkongracket, dock är en typ av stormsäker blomlåda som omsluter raket på båda sidor av raket tillåten. Det är förbjudet att mata fåglar från balkongerna och terrasserna eller från uteplatserna, beroende på att fåglarna skräpar ner och att fågelfrön och smulor kan locka råttor och annan ohyra till fastigheterna. Styrelsen tillåter att balkongerna och terrasserna täcks med matta, klinker, plast eller träplattor, trallvirke med en maximal höjd av 3 cm.

**OBS!** På grund av bostadsrättsföreningens fasadgaranti får inget borras eller infästas i fasaden.

## 6. Grillning på inglasad balkong.

I bostadsrättsföreningens hus på inglasade balkonger får grillning ske med gasolgrill eller el-grill. Inglasningsrutorna får under inga omständigheter vara stängda under grillning. För en inglasad balkong gäller samma förvaringsregler av gasol som inomhus. Detta innebär att gasolbehållare med den sammanlagda volymen av 5 liter får användas och förvaras där.

Det normala behovet i ett hushåll anses vara en campingbehållare som används, och en i reserv. I normalfallet blir detta sammanlagt två campingbehållare a 2 liter vardera.

## **7. Grillning på balkonger, terrasser och uteplatser utan inglasning.**

I flerfamiljshus på öppna balkonger, terrasser eller uteplatser utan inglasning får grillning ske med gasolgrill eller el-grill. Detta innebär att en gasolbehållare med den maximala gasolvolymen av 30 liter får användas och förvaras där. Det normala behovet i ett hushåll anses vara en stor behållare som används. I normalfallet blir detta max en behållare med den maximala volymen gasol av 30 liter. Gasolbehållare ska förvaras fritt och i ett väl ventilerat utrymme, gärna i ett väl ventilerat skåp för att skyddas mot väder och vind. Det är absolut förbjudet att förvara gasol i något av bostadsrättsföreningens källare/förrådsutrymmen.

## **8. Förvaring på bostadsrättsföreningens balkonger, terrasser och uteplatser.**

Bostadsrättsföreningens balkonger, terrasser och uteplatser är inte en förvaringsplats. På balkonger och terrasser får ingen förvaring/hyllor/skåp etc. över balkongräckets höjd förekomma. På uteplatserna som markeras av betongplattorna gäller motsvarande regler som för balkongerna och terrasserna. Ingen förvaring/hyllor/skåp eller annat över 1,2 meter får förekomma. OBS! På grund av bostadsrättsföreningens fasadgaranti får inget borras/infästas i fasaden.

## **9. Uteplatser**

På uteplatserna är det endast tillåtet att grilla med gasol- eller el-grill, och vid grillning ska stor hänsyn till dina grannar vara en självklarhet vilket även gäller på våningarna ovanför uteplatserna. Tänk också på att rökning på uteplatserna kan medföra stort obehag för boende i ovanliggande lägenheter. Se till att cigaretten fimpas på ett säkert sätt, gärna i en burk med vatten. Möbler, redskap, dynlådor och annat får inte ställas emot eller mycket nära fasaden. Anledningen är att skador uppstår på fasadens ytskikt och att vatten tränger in i fasaden eftersom vattenansamling lätt uppstår vid snösmältning. Om snö samlas bakom lådor eller annat som står nära fasaden som sedan smälter, så kan smältvattnet tränga in i fasaden med allvarliga vattenskador som följd. Det är inte tillåtet att själv bevattna gräsmattan utanför sin uteplats. Styrelsen tillåter endast att uteplatsernas befintliga område med betongplattor täcks med matta, plastplattor eller träplattor alternativt trallvirke med en maximal höjd av 5 cm.

## **10. Cyklar**

Cyklar ska förvaras i cykelrum eller parkeras i avsedda cykelställ. Vintertid måste samtliga cyklar parkeras i cykelrummen p.g.a. hinder för snöröjningen. Tänk på att din cykel ska vara låst med ett godkänt lås inne i cykelrummet, för att din försäkring ska gälla vid en eventuell stöld. I bostadsrättsföreningens cykelrum får inget annat än cyklar förvaras. Med undantag för Forskargränd 26, där finns även hyllplan i cykelrummet eftersom barnvagnsrummet är mindre än i övriga hus. Cyklar i D-huset ska endast förvaras i det egna förrådet eller i B-husets gemensamma cykelrum dvs. Forskargränd 24. Boende ansvarar för att inte förvara trasiga cyklar eller leksaker i cykelrummen på grund av platsbristen.

## **11. Moped och motorcykel**

Moped och motorcykel får endast parkeras utomhus på hyrd parkeringsruta eller på avsedd parkering för motorfordon, detta gäller även vintertid. Vid vinterförvaring inomhus ska moped och motorcykel endast förvaras i externa förråd som finns för uthyrning i närområdet utanför bostadsrättsföreningen.

## **12. Vinterleksaker - Kälke, skidor, pulka, snowracer m.m.**

Det är tillåtet att förvara vinterleksaker på barnvagnsrummets hyllplan. Boende ansvarar för att sakerna förvaras säkert på hyllplanen, så att dessa inte ramlar ner från hyllorna och skadar någon. Boende själva ansvarar för ordningen i både barnvagnsrum och cykelrum. Det är inte tillåtet att ställa leksaker, cyklar, vinterleksaker i entréerna, trapphusen eller i cykelrummen. Detta med undantag för Forskargränd 26, där finns även hyllplan i cykelrummet eftersom barnvagnsrummet är mindre än i övriga hus. Boende ansvarar för att inte förvara trasiga saker på hyllorna på grund av platsbristen.

### **13. Barnvagnar**

Varje fastighet i Brf. Nissöga har ett barnvagnsrum. Barnvagnsrummets golvyta är endast till för barnvagnar och inte cyklar och övrigt. Inga barnvagnar, cyklar eller övriga prylar får ens tillfälligt parkeras/förvaras i entréer och trapphus. Eftersom vid brand eller annan olycka hindras framkomligheten för utrymning och för räddningspersonal.

### **14. Avfallshantering och övrigt avfall samt kemikalier**

Bostadsrättsföreningen ingår i kommunens program för källsortering. Hushållsförpackningar, hushållssopor, organiskt avfall, batterier, glas, plåt/metall, plast, kartonger och tidningspapper slängs på anvisad plats i våra källsorteringsförråd. Se till att soppåsarna är väl förslutna och pressa inte sönder soppåsarna i kärlen. Om soppåsen är överfulla åk då till sopstationen Kvarnkullen på Enköpingsvägen, se öppettider på [www.nissoga.se](http://www.nissoga.se) eller använd något av de andra stationerna som finns utplacerade i närområdet. Lämna inte soppåsen på marken innanför/utanför soprummet!

**Mycket viktigt!** Kartonger och övrigt emballage måste vikas ihop eller rivs sönder för att spara utrymme; föreningens medlemmar betalar för varje tömning och enligt lag ska grovsopor, färgburkar, el- elektronikavfall, virke och andra kemikalier inte lämnas i soprummen, utan ska av den enskilde bostadsrättshavaren tas till närmaste återvinningsstation. För allas trevnad får sopor aldrig lämnas utanför lägenhetsdörren i trapphusen.

Vitvaror omfattas av producentansvar vilket innebär att alla leverantörer är skyldiga att ta emot dessa för återvinning. Föreningen åtar sig inte att forsla bort vitvaror eller grovsopor och det är därför inte tillåtet att ställa några vitvaror eller grovsopor i källsorteringsrummen. Föreningen åtar sig inte heller att forsla bort byggavfall eller dyl. och det är därför inte tillåtet att lämna byggavfall, förbrukade leksaker, cyklar, kläder, däck eller andra grovsopor i källsorteringsrummet. Håll kärlets lock stängda annars får vi problem med stora råttor som lockas dit av lukten.

### **15. Källarförråd**

I källarförråden ska personliga tillhörigheter förvaras. Varje källarförråd är märkt med lägenhetens nummer. Källargångar ska enligt brandmyndigheterna, liksom entréer och trappuppgångar, hållas fria från saker. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källarförråden. Man bör dock använda klass 3-4 lås på förrådsdörren. Det är absolut förbjudet och dessutom olagligt att förvara brandfarliga ämnen eller gasol i bostadsrättsföreningens förråd. Tänk även på att vissa källarförråd är granne med någons sovrum. Visa hänsyn!

### **16. Husens fasader**

På grund av NCC garantivillkor som bostadsrättsföreningen har att följa, är det inte tillåtet att fästa några föremål i fasaden eller i fönsterbeklädnaden. Konstruktionen tar skada av sådana montage. Om en skada uppstår blir det kostsamt för den boende och föreningen att åtgärda och därmed kostsamt för övriga boende.

### **17. Parabol**

Tillåten parabol har en maximal diameter på 85 cm och får endast placeras på balkonggolvet eller på uteplatsens stenlagda yta. Parabolen, alternativt den betydligt mindre SELFSAT- antennen, ska vara monterad på en stång i en tung parasollfot. Montaget och placeringen av parabolen eller parabolantennen får aldrig utgöra en risk att kunna skada någon eller något. Det är därför ingen parabol eller parabolantenn får fästas i fasaden eller på balkongräcket.

### **18. Livlig granne**

Alla måste visa hänsyn till sina grannar och respektera varandra. Det är inte OK att exempelvis störa någons nattsömn. Ska du ha fest, prata med dina grannar och kom överens med varandra i god tid innan. Självklart måste man få spela musik och festa ibland, och när man bor i ett flerfamiljshus ingår det att man hör grannarna ibland. Be dina grannar att höra av sig om de blir störda. Om din granne hör av sig bör du respektera detta och sänka volymen. Det bästa är om man kan reda ut sådana här saker direkt med sina grannar.

Om du upplever att du ofta blir störd, prata då i första hand med din granne. Fungerar inte detta så kan du kontakta Brf. Nissögas styrelse [styrelsen@nissoga.se](mailto:styrelsen@nissoga.se) med en skrivelse. En enstaka fest behöver kanske inte tas upp med styrelsen, men om du känner att du blir störd vid upprepade tillfällen, kan en kontakt med styrelsen vara ett sätt att reda ut problemet. Styrelsen kan inte och har inga rättsliga befogenheter att agera som polis i sammanhanget.

### **19. Störning**

Alla medlemmar i Brf. Nissöga måste visa hänsyn och inte störa grannar med t.ex. ljud, otrevligt bemötande eller hot. Ljudmässig hänsyn ska alltid iaktas kring musik, fester, Tv, andra störande ljud efter kl. 22.00 alla dagar. Med störande ljud menas bl.a. bas ljud, höga röster, att slå i dörrar, stampa i golv, studsas med boll på golv, knacka på elementen, betongborra, spika etc.. Om du behöver borra, spika eller utföra något annat arbete som kan vara störande, måste detta arbete utföras med stor hänsyn till dina grannar. Renovering, borring och bankande m.m. är endast tillåtet på följande tider: måndag-fredag kl. 08:00-19:00 samt lördag och söndag kl. 10:00-18:00. Tänk även på att inte störa dina grannar när du vistas på balkong, terrass eller uteplats. Beträffande borring i bostadens mycket hårda betongväggar och tak så rekommenderas en "borrhammare" med minst 2,4 Joule i slagenergi, istället för den traditionella slagborrmaskinen. Detta beror på att borrhammaren är betydligt mer effektiv vid slagborring i hård betong. Att borra i den hårda betongen görs m.a.o. på kortast möjliga tid, och på så sätt sker borringen till minsta möjliga störning för övriga boende.

Att störa andra boende i markplan genom att beträda dennes uteplats eller vistas olämpligt utanför boendes fönster får självklart inte förekomma.

### **20. Sällskapsdjur**

Hund- och kattägare ska ta ansvar för sitt husdjur och ska följa den lag som gäller för ägare till hund och katt i Sundbybergs kommun. Hund får inte rastas eller vara okopplad inom föreningens område. Hund eller kattägaren är alltid skyldig att plocka upp efter sin hund/katt. Hundägaren är skyldig att visa hänsyn och gott omdöme för hundrädda och allergiska boende medlemmar. Först då kan alla boende njuta av vistelsen utomhus. Om det regnar ute är hundägaren skyldig att torka av hunden innan den kommer in i trapphuset/hissen för att ruska av sig vätan. Det är djurägarens ansvar att se till att katter och hundar inte kissar och bajsar på övriga markytor inom föreningen.

### **21. Andrahandsuthyrning**

Uthyrning i andra hand kräver alltid styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftligt och göras på föreningens/fastighetsägarnas blankett samt innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Andrahandsuthyrning beviljas normalt med maximalt 6 månader i taget, och tänk på att du som medlem och hyr ut din lägenhet, fortfarande är fullt ansvarig för att inga problem uppstår under hela uthyrningsperioden. Begär en blankett för andrahandsuthyrning som finns hos Styrelsen och på Brf. Nissögas webbplats sänd ett mail till [styrelsen@nissoga.se](mailto:styrelsen@nissoga.se)

### **22. Lägenhetsunderhåll och avlopp**

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och vad som ska underhållas framgår i viss mån av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, balkonginglasning, glas och bågar i fönster (ej utsida) samt inner- och ytterdörrar (ej utsida). Om något går sönder ansvarar du för att se till att det repareras. Detta är särskilt viktigt beträffande lägenhetens våtutrymmen. Vid renovering av våtutrymmen ska arbetet utföras på ett fackmannamässigt sätt av behörig våtrumshantverkare enligt gällande branschregler för våtrum och kakel. Tänk på att den boende är underhålls och betalningsansvarig för stopp i rören fram till husets huvudstam, ansvaret inkluderar samtliga avlopp och rör som enligt stadgarna ingår i lägenheten (även under golvet). Följ förebyggande instruktioner på nissoga.se som minimerar risken för total stopp i avloppen och rören.

### **23. El-förbrukare, Huvudsäkringar och Elektriska installationer**

Alla fasta tillkommande elektriska installationer ska vara utförda av behörig elektriker enligt gällande branschregler. Inga förändringar får göras i lägenhetens elskåp utan styrelsens skriftliga medgivande. Se till att olika el-apparater inte förorsakar överbelastning, så att någon av lägenhetens huvudsäkringar (3 x 20amp) som finns i källaren överbelastas och går sönder eftersom detta kostar ca. 2.000kr per utryckning som bekostas av den boende själv. Ett sätt att undvika överbelastning på huvudsäkringarna är att INTE ansluta externt högre effekt än sammanlagt 2200 watt (10Amp) per rum och då framförallt i köket. Tänk på att golvvärmen i badrum drar mycket el, undvik hög el-kostnad genom att sänka termostaterns temperaturnivå. Skulle någon av huvudsäkringarna gå sönder ändå, kontakta någon i styrelsen [styrelsen@nissoga.se](mailto:styrelsen@nissoga.se) så försöker vi att hjälpa till.

### **24. VVS-installationer**

Inga arbeten på fastighetens rör-, värme- eller ventilationssystem får göras utan styrelsens skriftliga medgivande. Alla VVS arbeten får endast utföras av behörig certifierad fackman enligt gällande branschregler. Eventuella ventilationsarbeten i lägenheten ska alltid utföras på uppdrag av styrelsen. Köksfläktar med egen fläktmotor och liknande utrustning som ger ett övertryck får aldrig anslutas till fastighetens centralstyrda ventilationssystem. Vid utbyte av befintlig köksfläkt skall detta ske med en motsvarande modell som originalet dvs. fläktkåpa med spjäll men utan fläktmotor.

### **25. Förändringar och tillbyggnader i lägenheten**

Mindre förändringar får göras i lägenheten utan styrelsens medgivande. Du får t.ex. lägga nytt golv, sätta upp nya köksskåp eller byta ut vitvaror eller sätta upp en ny skiljevägg utan dörr m.m. Om du avser att genomföra mer omfattande förändringar som förändrar lägenhetens karaktär kräver detta alltid styrelsens tillstånd t.ex. genomföra en tillbyggnad av ett rum med dörr i lägenheten eller dra nya vattenledningsrör. Tänk på att det kan behövas en bygganmälan för att få utföra vissa åtgärder i lägenheten. Tänk även på att en tillbyggnad i lägenheten måste besiktigas och får aldrig utgöra en olägenhet för föreningen genom t.ex. försämrad ventilation. Vid större arbeten i våtrum kräver Styrelsen att dessa genomförs av godkända certifierade våtrumshantverkare. För att vara på den säkra sidan kontakta alltid styrelsen via e-post: [styrelsen@nissoga.se](mailto:styrelsen@nissoga.se) innan Du sätter igång. Tänk även på att visa hänsyn till dina grannar när du utför störande arbeten i lägenheten se även punkt 19.

### **26. Parkering**

Föreningen tillhandahåller 46st ordinarie bilplatser med elstolpe som man hyr till en kostnad om 300 SEK per månad. Föreningen tillhandahåller även 4st breda handikappsplatser med elstolpe som kan hyras ut till övriga boende tills någon som är i behov av handikappsplats enligt kommunen tar över denna p-plats. Bilplatsens månadsavgift debiteras på månadsavin från Riksbyggen som är föreningens ekonomiska förvaltare. Parkeringsplats ingår INTE i lägenheten, för att få hyra en parkeringsplats måste man först göra en intresseanmälan till styrelsen [styrelsen@nissoga.se](mailto:styrelsen@nissoga.se) därefter tecknas parkeringsavtalet separat. Tänk på att parkeringsplatsen har en uppsägningstid på 1 månad, och att nycklar till elstolpen återlämnas i ett kuvert till styrelsens brevlåda på Forskargränd 26 vid avflyttning. Det finns även en kölista till parkeringsplatserna. Mer information om parkering hittar du på föreningens webbplats [www.nissoga.se](http://www.nissoga.se)

### **27. Försäkring**

Det är mycket viktigt att bostadsrättshavaren tecknar en hemförsäkring för bostadsrätt om olyckan skulle vara framme. Idag omfattas bostadsrättshavare i Brf. Nissöga redan av ett gemensamt bostadsrättsskydd sk. bostadsrättstilläggsförsäkring. Brf Nissöga har en fastighetsförsäkring hos Moderna försäkringar. I och med denna kollektiva fastighetsförsäkring behöver man inte nödvändigtvis teckna ytterligare bostadsrättstilläggsförsäkringar. Besök [www.nissoga.se](http://www.nissoga.se) för mer information.

### **28. Månadsavgift, elavgift och kundtjänst**

Avgiften till föreningen betalas i förskott månadsvis i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar. Avgiften för el betalas med 1 månads efterskott inkl. specifikation, förbrukningen avläses automatiskt. Brf. Nissöga är även anslutet till Riksbyggens kundtjänst, och när du behöver hjälp med dina frågor kontakta Riksbyggen dygnet runt på **0771 - 860 860**.

Du bör även ansluta dig till Riksbyggens kundwebb då får du full koll på dina avgifter och annat, kontakta Riksbyggens kundtjänst så hjälper dem dig att komma igång. I månadsavgiften ingår bl.a. värme, vatten och Trippel Play från Telia som innebär bredband Fiber Lan 10/100mbit, IP-telefoni möjlighet och Telia digital-TV med tillhörande kanalpaket Lagom som basutbud med ca.28 kanaler och 19 play tjänster som kan variera över tiden.

I lägenheten ska det alltid finnas 1st Telia smartbox router från Technicolor modell Tg799vn v2, samt 2st Telia digital-TV boxar från Motorola plus 2st fjärrkontroller dito som tillhör respektive lägenhet. Denna Telia utrustning är bostadsrättsföreningens egendom. Dessa ska lämnas kvar i lägenheten tillsammans med digital-TV boxarnas kodbrev från Telia till den som övertar din lägenhet. Du behöver även tala om för Telia att du ska flytta och vilket datum överlåtelsen enligt kontraktet sker. Glöm inte att göra både adressändring och flyttanmälan.

### **29. Vid överlåtelse och tillträde av bostadsrättslägenheten**

Fråga gärna styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan överlåtelsen accepteras och får genomföras. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet postas till föreningen. Normalt hanteras samtliga lägenhetsöverlåtelser av mäklaren och styrelsen. Tänk på att bopärmen, Telia utrustningen dvs. 1st smartbox router inklusive 2st digital-TV boxar med 2st fjärrkontroller är bostadsrättsföreningens egendom. Dessa ska lämnas kvar i lägenheten tillsammans med digital-TV boxarnas kodbrev från Telia till den som övertar din lägenhet. Du behöver även tala om för Telia när du ska flytta fr.o.m. vilket datum. Genomför både flyttanmälan och en adressändring på [www.adressandring.se](http://www.adressandring.se)

Tänk på att bostadsrättsföreningen har tecknat ett kollektivt El-avtal för samtliga lägenheter. Detta innebär att du inte behöver säga upp något El-avtal hos någon el-leverantör. Elkostnaden regleras på månadsavgiftsavin för respektive lägenhet, slutavläsning av el sker automatiskt endast vid månads-skiften. Flyttar du i mitten av en månad så får köpare och säljare själva komma överens om fördelningen av olika kostnader. Glöm inte att säga upp din parkerings plats om du har en P-plats.

### **30. Festarrangemang och olika sammankomster med anordningar på föreningens mark.**

Visst ska boende kunna arrangera egna större fester och sammankomster på föreningens mark, men då måste Styrelsen få information om arrangemanget för att kunna godkänna detta. Anledningen är det lagstadgade Fastighetsägaransvaret som Styrelsen har för Brf. Nissöga, och med detta kommer ett ansvar för att anordningar som t.ex. tält, hoppborgar, studs mattor m.m. är säkra och kan övervakas så att ingen olycka händer. Om ett arrangemang med t.ex. långbord och stolar ordnas måste t.ex. även gräsmattan skyddas med t.ex. plywood skivor. Planerar ni ett arrangemang på föreningens mark kontakta alltid Styrelsen via mail på [styrelsen@nissoga.se](mailto:styrelsen@nissoga.se) för vidare besked.

### **31. Nycklar**

Det är bostadsrättshavaren personligen som har ansvaret för samtliga lägenhetsnycklar. Om du säljer din bostad skall samtliga uttagna nycklar självklart överlämnas till den nya bostadsrättshavaren. Om du behöver extra nycklar till din lägenhet så finns instruktioner för hur du går tillväga på [www.nissoga.se](http://www.nissoga.se) och under fliken nycklar.

### **32. Hissar**

Bostadsrättsföreningens hissar har utrustats med kommunikationslänk till en dygnet runt bemannad larmcentral. Tänk på att det finns en viss klämrisk i hissdörrarna trots att dessa har utrustats med en optisk skyddsridå. Bromsa aldrig hissdörren med foten eller med andra föremål. Om fel på hissen uppstår bör du meddela [styrelsen@nissoga.se](mailto:styrelsen@nissoga.se) omgående så felanmäler vi till Kone.

### **33. Ohyra och fästingar**

Bostadsrättsföreningens försäkringsskydd omfattar även separat skydd mot ohyra som t.ex. myror. Om man eventuellt har problem t.ex. med myror eller getingar så får du hjälp av [nomor.se](http://nomor.se). Mer information finns på [nissoga.se](http://nissoga.se) under fliken försäkring. Fästingar finns det tyvärr gott om i hela området, eftersom det finns gott om rådjur. Därför bör alla iaktta stor försiktighet och skydda sig på olika sätt t.ex. genom vaccination mot TBE.

Har du önskemål, funderingar eller frågor kring dessa trivsel- och ordningsregler är du alltid välkommen att kontakta bostadsrättsföreningens styrelse via e-postadress: [styrelsen@nissoga.se](mailto:styrelsen@nissoga.se)

Dessa trivsel- och ordningsregler antogs och beslutades enhälligt på styrelsemötet 2016-08-24



**Ronald Cedervaldh**



**Tony Karlsson**



**Kaj Schmidt**



**Tarja Huhtaoja**

**Masod Jahandar**

