



Informationspärm för **BRF ÖREBROHUS NR 37** 2026-2027

Fastighetsbeteckning:	Montören 8 och Ånsta 20:248 (garagen)
Org nr:	716411-7207
Adress:	Idrottsvägen 10A, 10B och 12, 702 32 Örebro



Innehållsförteckning

Information om bostadsrättsföreningen	3
Allmänna trivselregler	5
Styrelsen	6
Tvättstugor	7
Gemensamhetslokal	8
Hobbyrum, bastu, garage och cyklar	9
Källsortering	10
Lås och nycklar	11
Guide till porttelefon och taggläsare	12
TV, bredband och telefoni	12
Särskilda regler för kök och badrum	14

Information om bostadsrättsföreningen

BRF ÖREBROHUS NR 37

Varmt välkommen till vår förening

Våra hus ligger fint intill Svartån. Vi har nära till centrum, fina promenadstråk utefter Svartån och till Hästhagen. Föreningen tillhör intresseföreningen Riksbyggen och följer Riksbyggens normalstadgar. *Brf Örebrohus nr 37* bildades 1988 då bygget av husen var klart. Idrottsvägen 10A och 10B är ombyggnation, medan Idrottsvägen 12 är nybyggnation på befintlig grund.

Genom ditt köp blir du också medlem i föreningen. Bostadsrätt ger boende en demokratisk möjlighet att påverka sin miljö och sina boendekostnader. Föreningen beslutar själv om reparationer m m och kan tillsammans med sina medlemmar på ett naturligt sätt värna om trivsel och ansvar.

Med bostadsrätt bor man till självkostnad d v s de avgifter man betalar går till underhåll, reparationsfond, sophämtning, vatten, skatter, försäkringar, räntor och amorteringar. Ingen "tjänar" på att man bor. Vi strävar alltid efter att hålla nere våra kostnader.

Att bo i bostadsrätt innebär också skyldigheter. Du deltar i föreningens stämmor och medlemsmöten. Vi har också gemensamma städdagar några gånger om året kring våra hus.

Fastigheten

I vår bostadsrättsförening finns 40 lägenheter.

De är fördelade på tre trappuppgångar och fyra våningsplan:

1 rok (rum och kök)	4 st
2 rok	14 st
3 rok	14 st
4 rok	8 st

I källaren finns två tvättstugor, lägenhetsförråd, cykelrum, bastu, hobbyrum samt en gemensamhetslokal. Vi har en fin innergård med lekplats, trädgårdsmöbler och grill.

Energiåtgärder

Föreningen strävar ständigt efter att minska energiåtgången. Vi har de senaste åren installerat ny undercentral för centralvärmen och automatisk tändning/släckning av all gemensam belysning. Ventilationsaggregaten är av senaste modell och mycket energisnåla. Vädra med förstånd i våra trapphus. Ställ inte upp ytterdörrarna dygnet runt. Uppvärmning kostar pengar. Vädring av trapphusen får endast ske kortvarigt under uppsikt. Dörrar med dörrstängare utgör också gräns för brandcell och får endast ställas upp tillfälligt vid möbel-/godstransport.

Garage

I föreningen finns tjugo garage att hyra bakom Stadsbyggnadshusen, vid Tomtagatan.

Cyklar

Cykelförråd finns i gången mellan 10B och 12: an i källaren. Cykelställ finns utomhus mot Idrottsvägen och på den låsta innergården.

Bilparkering

Parkering finns på Idrottsvägen, Svanåallén och Åbylundsgatan enligt vägmärken. Tillstånd för boendeparkering kan sökas hos kommunen. Vid uppfarten mot grinden är det endast tillåtet att köra in för i- och urlastning. Passagen måste hållas fri för räddningstjänst, sophämtning, trädgårdsmaskiner o dyl.

Källsortering

Vi källsorterar i särskilt sophus på innergården.

Nycklar och porttelefon

Föreningen har ett avtal med Certego om nyckelhantering och skötsel av lås och porttelefoner. Vi har därför själva i föreningen inte tillgång till huvudnycklar eller extranycklar.

TV och Bredband

Föreningen har gruppavtal med Tele2 för TV och bredband. Grundavgiften ingår i månadsavgiften

Markiser

Om du önskar sätta upp markiser, tag kontakt med styrelsen angående vilka regler som gäller för markiser.

Försäkringar

Alla lägenhetsinnehavare är skyldiga att ha en *hemförsäkring*. Föreningen har tecknat en kollektiv *bostadsrättstilläggsförsäkring* som ingår i månadsavgiften.

Drift och underhåll

Grundprincipen i bostadsrätt är att föreningen svarar för drift och underhåll av fastigheten, såväl yttre som inre. Varje år görs en inspektion av fastigheten, en underhållsplan tas fram och pengar avsätts i budget. Brf Örebrohus nr 37 tillhör intresseföreningen Riksbyggen, men har också skötsel- och driftavtal med en rad andra entreprenörer.

I den egna lägenheten ansvarar bostadsrättsinnehavaren i princip för allt. Se föreningens stadgar sid 10-13.

Allmänna trivselregler

- Stör ej grannarna med ljud från radio, TV, bandspelare, musikinstrument eller alltför "glatt leverne" i första hand nattetid kl 23.00 – 07.00, men även dagtid. Innergården är också väldigt lyhörd. Ljuden förstärks mellan väggarna. Framför allt sommartid kan det vara många som har sitt sovrumsfönster öppet.

STÖRNINGSJOUR
Föreningen är ansluten till **Securitas störningsjour**. Vid allvarlig störning
Ring **010-470 57 58**



Skyddar

Åtgärdsservice jourtid Tel 010-470 57 58
securitas.se

OBS! Den som förorsakat störningen står för Securitas utryckningskostnad.

- Mattor, dukar, sängkläder eller dylikt får inte skakas eller piskas från fönster eller balkong.
- Dörrmattor, skor, stövlar, cyklar, barnvagnar m m får inte placeras i trapphus eller källargångar. Dessa kan utgöra hinder vid brand eller utrymning, men hindrar även vid städningen.
- Balkonglådor placeras på balkongens eller loftgångsräckets insida p g a olycksfallsrisk. Föreningen är ansvarig om någonting skulle falla ner och skada någon. Det är också en trivselfråga för grannarna på våningen under, att slippa vatten som droppar. Städa alltid balkongen inåt, inte utåt.
- Innehavare av husdjur är skyldig se till att djuren inte stör, förorenar i fastigheten eller rastas på gården.
- Öppna bara portarna för dina egna gäster.

Styrelsen 2025-2026

Ordförande	Lars Karlsson	Idrottsvägen 12	072-296 90 99
Vice ordförande	Mattias Thurfjell	Idrottsvägen 12	070-240 29 42
Sekreterare	Ebba Eskilsson	Idrottsvägen 12	076-209 07 00
Ledamot	Leonora Toplica	Idrottsvägen 12	076-633 37 86
Ledamot	Lars Jangdin	Idrottsvägen 12	070-993 02 40
Suppleanter	Hussein Ali	Idrottsvägen 10B	070-738 69 14
Ledamot	Erika Berg	Riksbyggen	019-19 24 40

Tvättstugor

Idrottsvägen 10 B:	Två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Torkrum och mangelrum.
Idrottsvägen 12:	Två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och mangel. En grovtvättmaskin som bokas separat. Ställningar för att torka mattor finns utanför gemensamhetslokalen i 12: an.

Tvätttider/bokning

För att boka tvättstugan, använd din nyckel till bokningstavlan.

Varje tvättid är 4 timmar plus 30 minuter torktid. OBS! Bokningsklossen ska sitta i så länge du tvättar!

Tvättstugan städas och lämnas självklart i det skick du själv vill finna den!

Vid fel, se anslag i tvättstugorna.

Regler för tvättstugan

- Tvättmaskinerna får endast användas kl 08.00 – 20.00 Torkning får ske till kl 21.00.
- Kläder får inte färgas i maskinerna.
- Mattor, lättare tygskor och annan grövre tvätt får bara tvättas i grovtvättmaskinen som finns i 12: ans tvättstuga. Det som tvättats i grovtvättmaskinen får absolut inte tumlas.
- Töm alla fickor innan du lägger kläderna i tvättmaskinen.
- BH med bygel måste tvättas i *tvättpåse*.
- Ta ut alla kläder ur trumman efter tvätt, så att inte något blir kvar och förstör kläder för nästa användare.

När du tvättat klar:

- Torka av bänkar och maskiner.
- Ta bort ludd ur torktumlare och torkskåp.
- Rengör tvättmedelsfacken.
- Lämna luckorna till tvättmaskiner och tvättmedelsfack öppna.
- Sopa och vid behov torka golvet.

OBS! Nyckel och kloss för bokning av tvättstugan följer lägenheten. Vid ägarbyte ansvarar säljaren för att dessa överlämnas. Vid förlust av nyckel eller kloss beställer du ny via styrelsen.

Gemensamhetslokalen

Gemensamhetslokalen kan användas av medlemmarna för egna festligheter och övernattning. Lokalen är utrustad med kokmöjligheter, mikrovågsugn, kaffebryggare, kylskåp och diskmaskin. Glas, bestick, tallrikar och kaffekoppar finns för 40 personer. Två bäddsoffor finns för övernattning. I lokalen finns även TV och WiFi.

Vill du hyra lokalen bokar du på föreningens hemsida: www.svenskbrf.se/orebrohusnr37

... eller kontakta:

Mattias Thurfjell
Idrottsvägen 12
Tfn 070-240 29 42

Leonora Toplica
Idrottsvägen 12
Tfn 076-633 37 86

(Nyckel hämtas hos Mattias eller Leonora.)

Kostnad:

100 kr per natt vid övernattning
50 kr per tillfälle vid del av dag

Innan du lämnar tillbaka nyckeln:

- Torka av bänkarna i köket.
- Torka ur kylskåpet om du har använt det.
- Plocka ur diskmaskinen.
- Obs! Kom ihåg att stänga kranen för diskmaskinen.
- Ta ut sorterade sopor till huset på gården.
- Gör rent toalett och tvättställ.
- Torka av borden.
- Dammsug golven.
- Ställ tillbaka eventuellt flyttade möbler. OBS! Sofforna får inte flyttas!

Anmäl till Mattias Thurfjell eller Leonora Toplica om något går sönder.

Hobbyrum

Föreningen har ett gemensamt hobbyrum i 12:ans källare som du har tillgång till. Du kan låna de verktyg och maskiner som finns där. Det finns även tapetseringsbord och förlängningsskaft till roller att låna.

Bokning sker via hemsidan www.svenskbrf.se/orebrohusnr37 eller via någon i styrelsen där du också lånar nyckel.

Du städar efter dig när du är klar!

Tänk på att det är lyhört till de lägenheter som ligger direkt i anslutning till hobbyrummet.

Bastu

Bastu finns att tillgå i 10:ans källare. Bokning görs via föreningens hemsida: www.svenskbrf.se/orebrohusnr37. Har du inte tillgång till dator, så boka via styrelseledamot.

Nyckel hämtas hos någon i styrelsen.

Du städar efter dig när du är klar!

Garage

Det finns garage att hyra belägna bakom Stadsbyggnadshusen, vid Tomtagatan. Det är kölista till garagen.

Regler för garageplatser

- Bilen ska vara registrerad på en person som är folkbokförd i föreningen. Man har givetvis rätt att låna ut garaget tillfälligt till besökare.
- Varje lägenhet har endast rätt att hyra en garageplats. Om det finns lediga platser finns möjlighet att hyra ytterligare garageplats under begränsad tid (löpande 6 månader i taget) för sin "andrabil".
- Garagen får inte hyras ut i andra hand.
- Garagen får inte användas som förråd.
- Uppsägning av garagen sker separat till garageansvarig och uppsägningstiden är 3 månader.
- Garagenycklarna återlämnas till Certego.

Kontakta Lars Jangdin tel 070-993 02 40 för information och anmälan.

Cyklar

För cyklar som används finns förråd i källargången mellan 10:an och 12:an. Cykelställ finns utomhus mot Idrottsvägen och på den låsta innergården. Det är trångt i våra cykelställ och förråd och därför ska cyklar som inte används förvaras i lägenhetsförråden.

Källsortering

Komposterbart avfall sorterar vi i särskilda papperspåsar som finns att hämta i soprummet på innergården. Där sorterar vi också tidningar och förpackningar av papper, kartong, metall, plast, färgat och ofärgat glas samt restavfall. Det finns även behållare för återvinning av glödlampor, lysrör, batterier och små elektronikprylar.

Övrigt avfall som grovsopor, kemikalier och stora elektronikprylar som TV, datorer, skrivare lämnar du till återvinningsstationerna vid Mellringe eller Atleverket. Lämnar vi sådant avfall i soprummet kommer föreningen att debiteras extra avgifter för borttransport. En avgift som vi alla får vara med och betala.

OBS! Felsorterat farligt avfall

Farligt avfall, till exempel målarfärg, sprayburkar och lösningsmedel, som felaktigt läggs i elavfallsbehållare kommer att sorteras ut av Tekniska förvaltningens personal och lämnas kvar i vårt soprum. Vi kommer vid varje sådant tillfälle att debiteras en felsorteringsavgift. Dessutom blir vi själva skyldiga att transportera bort detta till någon av våra sopanläggningar. Borttransporten kommer också att debiteras föreningen.

Kostnaden för sophantering och återvinning är relativt omfattande. Vi strävar därför efter att inte åsamka oss ytterligare kostnader genom att debiteras extra för felaktig hantering eller överfyllda kärl. Alla pappersförpackningar måste tas isär och packas väl i kärlet.

Tappar du sopor på golvet, tar du upp det och städar efter dig.

Lås och nycklar

Nyckelhantering

Certego ansvarar för porttelefoner, låsservice och all vår nyckelhantering, exklusive nycklar till bokningstavlor i tvättstugorna. Beställning av extra nycklar eller taggar görs direkt hos Certego mot uppvisande av giltig legitimation. Nycklar till bokningstavlor hanterar vi själva i styrelsen.

Blir du utlåst? Ring Securitas 010-470 57 58!



Du betalar kontant på platsen. Tänk på att du måste kunna legitimera dig.

Porttelefoner (se "Guide till RCO Porttelefoner och taggläsare")

Porttelefonerna går via telenätet. Varje portöppning registreras som ett telefonsamtal som sedan faktureras föreningen (tillsammans med en samtalsspecifikation). Kostnaden för en portöppning är densamma som för ett vanligt telefonsamtal. För att hålla våra gemensamma kostnader så låga som möjligt, skaffa taggar till alla i familjen istället för att använda porttelefonen.

När du flyttar

Alla nycklar, både lägenhetsnycklar och eventuella garagenycklar (utom nyckel till tvättstugornas bokningstavlor) ska återlämnas till Certego i samband med utflyttningen. Om det saknas någon nyckel kommer cylindern att rekonstrueras och nya nycklar tas fram. Kostnaden för detta debiteras säljaren.

Guide till RCO Porttelefoner och taggläsare

Porttelefon vid entréer

När besökare kommer till er söker de reda på er genom att använda SÖK-pilarna.

Därefter trycker de på RING.

Då ringer det på er telefon och ni kan prata med besökaren.

Vill ni släppa in besökaren, trycker ni på * på er telefon. Om ni har en trådlös telefon eller mobiltelefon trycker ni upprepade gånger på *.

Vill ni inte släppa in besökaren, lägger ni bara på luren.

Släpp aldrig in någon som inte ska till er!

Vid inpassage med TAGG visar ni brickan mot den blå punkten till höger om knappsatsen.

Bakre entréer och grind

Vid inpassage genom dörr med läsare, visar ni TAGG- brickan mot symbolen på framsidan.



TV, bredband och telefoni

Gruppavtal

Föreningen har ett gruppavtal med Tele2 avseende TV, bredband och telefoni. Kostnaden för ett basutbud ingår i månadsavgiften.

TV – Silver Tivo

Tivoboxen lånas kostnadsfritt från Tele2 med inspelningsmöjligheter och playfunktion.

Bredband 100

Abonnemanget avser *Bredband 100* (100 Mbit/s) med fem e-postadresser och fem hemsidor. Varje lägenhet får ett modem för bredband och telefoni.

IP-Telefoni – Grundabonnemang Bas

Genom gruppavtalet får varje lägenhet möjlighet till ett abonnemang på Hemtelefoni utan extra kostnad. Du kan behålla ditt gamla telefonnummer.

Beställning/Uppsägning

Ring Tele2:s särskilda beställningsservice för gruppabonnemang tel 0775-17 17 20 och ange att det gäller Gruppavtal Örebrohus Nr 37.

Den tekniska utrustningen följer lägenheten och ska lämnas kvar vid utflyttning.

Drift och underhåll

Grundprincipen i bostadsrätt är att föreningen svarar för drift och underhåll av fastigheten (exkl lägenheterna), såväl yttre som inre. Varje år görs en inspektion av fastigheten, en underhållsplan tas fram och pengar avsätts i budget.

I den egna lägenheten ansvarar bostadsrättsinnehavaren i princip för allt. Se föreningens stadgar.

Brf Örebrohus nr 37 tillhör intresseföreningen Riksbyggen och har driftavtal för värme och ventilation med Riksbyggen. Föreningen har också skötsel- och driftavtal med en rad andra entreprenörer för t ex nyckelhantering, fastighetsskötsel och snöröjning.

FELANMÄLAN

- Alla fel under **kontorstid** (vardagar kl 08.00-16.00) anmäls direkt till **Hedegårdens Fastighetsförvaltning** tel 070-518 64 64, som i sin tur stämmer av med styrelserepresentant före åtgärd.
- Vid fel **utanför kontorstid** ring
Lars Karlsson 072-296 90 99 eller
Mattias Thurfjell 070-240 29 42
eller anmäl på **föreningens hemsida** under "Felanmälan".
- **Akuta fel utanför kontorstid**, där det föreligger allvarlig risk för person eller fastighet, anmäls direkt till **Securitas Fastighetsjour** tel 019-32 43 25.

Innan du ringer och felanmäler – Se föreningens stadgar. Där framgår om det är bostadsrättsinnehavaren eller föreningen som ska stå för kostnaden.

Ventilation

Ventilationen i husen ställs in mycket noggrant. En ändring i en lägenhet kan medföra att hela husets inställning måste göras om. Det är absolut förbjudet att sätta igen eller göra andra ändringar i lägenheternas ventilationsdorn. Ta alltid kontakt med styrelsen om du har funderingar.

Volymkåpa ("köksfläkt")

Det är inte tillåtet att sätta in någon anordning som har en egen fläktmotor t ex en kolfilterfläkt. Det ska vara en volymkåpa (kan också heta spiskåpa) som utnyttjar husets centralfläkt. Luftflödet ökas och minskas genom en öppning och stängning av spiskåpans spjäll. En del har även timer på spjället. Sätter man in en felaktig fläkt så stör man hela husets ventilationssystem. Kontakta alltid styrelsen om du är osäker.

Särskilda regler för kök, badrum och ändring av bärande väggar

Bygganmälan

Innan arbeten påbörjas måste tillstånd till de planerade arbetena sökas hos styrelsen. En sådan Bygganmälan skall åtföljas av följande handlingar:

- Ritningar och arbetsbeskrivning som utvisar vad som planeras.
- Uppgift om vem/vilka som anlitas för arbeten och dokumentation som utvisar att dessa har erforderlig auktorisation enligt gällande branschregler samt försäkring.
- vid vatteninstallationer gäller Auktoriserad VVS-installatör
- vid tätskikt (golv och väggar) gäller Golvbranschens Våtrumskontroll, GVK
- vid elinstallationer gäller bl a Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Följande länk visar de nya kraven vid elinstallationer:
- <https://www.elsakerhetsverket.se/privatpersoner/anlita-ett-elinstallationsforetag/>
- F-skattebeviset
- Försäkringsbevis
- Tid när arbetena skall utföras.

Bostadsrättshavare som fått tillstånd är skyldig att informera styrelsen om väsentliga avvikelser från godkänd tidsplan eller utförande. Väsentliga ändringar i planen för utförandet fordrar ny tillståndsansökan.

Golvbrunnsbyte

Vid renovering av badrum skall alltid golvbrunnen bytas. Brf Örebrohus nr 37 har sedan 2025-03-04 inskrivet i stadgarna att det är föreningen som har ansvar för golvbrunnen. Ett schablonbelopp som är lika för alla kommer att betalas ut till bostadsrätthavaren. Gäller även retroaktivt för golvbrunnsbyten som är gjorda efter det datumet.

För att få ersättning för golvbrunnsbyte från föreningen ska följande uppvisas:

- Faktura från entreprenör samt kvitto som visar att fakturan är betald.
- Behörighetsbevis från entreprenören.
- Föreningen kräver att vid en badrumsrenovering skall ytskikt och tätskikt utföras av certifierade entreprenörer.