

## Ordningsregler för Brf Astrea 3

*Att bo i bostadsförening innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar! Vi är 21 lägenheter och vi som bor här hjälps alla åt att vårda vår fastighet och skapa god grannsämja. Alla delar ansvaret för detta.*

*En central princip i en bostadsrättsförening är den så kallade likabehandlingsprincipen. Den innebär att stämman eller styrelsen inte på något sätt fått gynna eller missgynna vissa medlemmar på bekostnad av föreningen eller andra medlemmar.*

*Bostadsrättslagens 7 kapitel och föreningens stadgar redovisar bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Lagens 7 kap 9 § ålägger bostadsrättshavaren att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon ska rätta sig efter de ordningsregler och särskilda föreskrifter som bostadsrättsföreningen meddelar. Bostadsrättsinnehavaren har att se till att vad som åligger honom själv också iakttas av hans gäster och av annan som han inrymt i lägenheten, eller som där utför arbete för hans räkning. Bostadsrättsinnehavare som bryter mot ordningsregler riskerar att nyttjanderätten förverkas enligt Bostadsrättslagen 7 kap § 18, samt enligt föreningens stadgar.*

**Allmän aktsamhet och hänsyn.** Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Vid all egen aktivitet eller arbeten skall hänsyn tas till grannar och medlemmar i föreningen.

Arbeten i lägenhet får endast utföras måndag – fredag mellan 07.00 – 18.00, samt lördag 09.00 – 16.00. Användande av tvättmaskin i lägenhet får ske mellan 06.00 – 22.00 alla dagar. Tänk på att programmet skall vara avslutat innan kl. 22.00.

**Anslagstavla.** På anslagstavlorna i entréplanet får anslag som berör oss alla sättas upp, relevant information till andra i huset (men däremot inte reklam och dylikt). Sätt upp ett anslag om du tänker ha fest, om du har upphittat eller tappat bort ett föremål eller om du ska göra några ombyggnader eller reparationer som kan medföra oljud eller andra störningar för grannarna.

**Barnvagn** får, liksom andra föremål, ej ställas i trapphusen på grund av brandsäkerheten, städning och framkomlighet. Ställ barnvagn på gården eller i det särskilda barnvagnsutrymme som finns i gårdshuset. Kom ihåg att påminna gäster att detta gäller dem också.

**Blomlådor** är inte tillåtna utanför fönstren, förutom bottenvåningens fönster mot innergården. På balkongerna går det bra med blomlådor om de är säkert monterade.

**Brandskydd.** Fungerande brandvarnare ska finnas i tillräcklig mängd i lägenheten. Kontrollera batteriet med jämna mellanrum. Man bör även ha brandsläckare. Om din lägenhet har eldstad ansvarar du som medlem för underhållet av eldstaden (braskamin, kakelugn, öppen spis) med tillhörande rökgång. Kostnad för sotning av eldstaden (vart tredje år) samt brandskyddskontroll (vart sjätte år) står medlemmen för. Brandskyddskontroll initieras av styrelsen som har ansvaret brandskyddet. Om det har gått mer än 4 år sedan din eldstad sotades

beläggs den med eldningsförbud. Både eldstaden och rökgången måste då provtryckas innan de får tas i bruk igen. Sotningsprotokoll skickas alltid till styrelsen efter genomförd sotning/brandskyddskontroll.

**Cyklar** ställs på uppställningsplatsen under taket på gården eller i gemensamhetsutrymmena i källaren. Cyklar får däremot inte ställas i trappuppgångarna.

**Droppande kranar** drar mycket vatten och det är medlemmarnas skyldighet att se till att byta packningar och hålla dem täta.

**Droppande värmeelement** kan medföra skador och problem med värmesystemet. Meddela styrelsen om dina element skulle börja droppa.

**Eldningsförbud** gäller om rökkanalen inte har tätats och eldstad och rökgång provtryckts och godkänts. Godkännande skall delges styrelsen.

**Entrédörrar.** Se alltid till att ytterdörrarna blir ordentligt stängda. På vintern kan de ibland gå trögt på grund av kylan eller att det ligger grus i vägen. Då vi tidigare har haft inbrott i föreningen uppmanar vi alla att inte släppa in obehöriga. Det kan vara hjälpsamt att släppa in någon som saknar portkoden men fråga då trevligt vem de ska besöka för att försäkra oss om att ingen obehörig kommer in.

**Fest.** Informera dina grannar i god tid om du tänker ha fest och visa hänsyn!

**Förfrågningar från styrelsen.** Medlemmarna är skyldiga att snarast svara på olika förfrågningar från styrelsen om skötselfrågor, tider att komma in i lägenheten och andra samarbetsfrågor.

**Glasåtervinning** och **grovsopor**, se sopor.

**Grillning** på gården och balkongerna kan störa grannarna. Om du vill grilla – meddela grannarna i god tid så att de kan stänga sina fönster. Medlemmar uppmanas att nyttja elgrill.

**Grovsopor**, se sopor.

**Gården.** Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm. samlas ihop efter dagens slut. Alla får använda gården och gårdsmöblerna men måste också städa efter sig. Ska man vara många bör man meddela grannarna och boka i förväg.

**Gårds- och städdagar.** På våren och hösten brukar gårds- och städdagar anordnas. Då hjälps vi åt att plantera och göra gården snygg och vid behov med grovstädning av vind, källare och andra gemensamma utrymmen. Styrelsen eller lämplig arbetsgrupp kallar då till dagen. Alla förutsätts delta. Den som är förhindrad att delta kan kompensera med annan insats.

**Hemförsäkring** skall du alltid ha för att skydda dig mot skador, inbrott eller andra olyckor. Föreningen har tecknat kollektivt bostadstillägg för samtliga lägenheter.

**Husdjur.** Boende i huset får inte ha husdjur som utgör fara eller besvär för föreningen eller andra i huset. Det gäller giftormar, giftiga spindlar, etc. samt så kallade kamphundar eller andra uppenbarligen olämpliga djur av icke husdjurskaraktär. Husdjur ska inte vara lösspringande inom föreningens område.

**Huvudkranar** för vatten till lägenheten finns i källaren, vid stigarledningen för respektive köks- och WC-stam. Huvudkran för hela huset finns i det innersta rummet innanför värmecentralen, och för gasen i källarförråd nr 4 rakt nedanför källartrappan från gården. Om du renoverar vattenledningarna i din lägenhet ska du installera egna avstängningskranar s.k. ”Ballofix”. Annars måste kranen i källaren stängas av vid byte av packningar eller annan service. Om du behöver göra det – tala med dina grannar först! Det är risk för skador om någon skulle köra en tvättmaskin när man stänger av.

**Inbrott.** Om du skulle drabbas av inbrott eller ser att ett inbrott eller inbrottsförsök har gjorts hos någon annan, i källaren, på vinden eller något annat utrymme, meddela genast styrelsen.

**Istappar och risk för snöras.** Den takvärme vi har installerat klarar normala förhållanden men ibland kan det ändå bli isklumpar på taket och istappar. Det är ett gemensamt ansvar att se till att is och snö inte faller ner och skadar någon på gatan eller gården. Hjälp till att uppmärksamma styrelsen. Innanför källardörren eller vid sopbehållarna står snöskovel och kvast. Istappar kan vi hjälpas åt att knacka ner inifrån lägenheterna.

**Kontaktuppgifter.** Sekreteraren sammanställer en telefon- och e-postlista till alla medlemmar i föreningen. Det är ditt ansvar att uppdatera dina uppgifter. För att kunna få tag på någon som har tillgång till lägenheten om du skulle vara oanträffbar, exempelvis om det skulle bli en vattenskada eller det varit ett inbrott, vill vi gärna att du också lämnar uppgift om en akut kontaktperson som om möjligt också har nyckel.

**Köksfläktar.** Det är förbjudet med utsugsfläkt i köken om inte rökkanalen har tätats. Det är annars stor risk att grannarna får ditt matos genom sprickor i skorstenarna. Däremot går det bra med en kolfilterfläkt.

**Lägenhetsbesiktning.** Föreningen utför återkommande besiktningar av lägenheterna och husets övriga utrymmen. Medlemmarna är skyldiga att lämna tillträde till lägenheten och andra utrymmen och på alla sätt underlätta planeringen och genomförandet av detta.

**Lösa föremål** får inte finnas i vindsgångarna, på trapplanen eller i porten på grund av brandsäkerhetsskäl och krav från brandmyndigheten och därmed sammanhängande försäkringskrav. Det hindrar också trappstädningen och framkomlighet för soptömning, sjuktransporter och annat. Styrelsen har rätt att flytta sådant som står i vägen och i påkallade fall kassera det. Den som ställt ut något svarar för eventuella ekonomiska påföljder. Detta gäller även dörmattor.

**Markiser, antenner** och liknande får inte sättas upp utan styrelsens medgivande. Den enskilde medlemmen är ensam ansvarig för att sådana installationer hålls i snyggt och säkert skick, för eventuella skador som åsamkas föreningen eller tredje part och för kostnader vid nedtagning.

**Marschaller** ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden eller markbeläggningen. Tag själv bort utbrunna marschallburkar och eventuella stearin- och sotfläckar.

**Pappersåtervinning.** Papper och kartong ska kastas vid återvinningsstationen vid Kungstensgatans hörn mot Drottninggatan eller vid Upplandsgatan.

**Portkod.** Var noga med att inte lämna ut portkoden till obehöriga. För tillfälliga besökare, använd den särskilda ”hantverkarkoden” som vi byter oftare. Kontakta styrelsen (kassören) för upplysningar om den aktuella koden.

**Råttor och ohyra.** Meddela genast styrelsen om du skulle lägga märke till något sådant.

**Rökning** i trappuppgång och andra gemensamma inomhusutrymmen är förbjuden. Stå heller inte och rök så att röken drar in genom öppna fönster eller balkonger. Du som röker eller har besökande som röker – ta ansvar för att det inte ligger fimpar och skräp på gården!

**Skador och åverkan.** Meddela styrelsen om du upptäcker att det gjorts åverkan eller uppstått skador på fastigheten.

**Snöröjning och sandning** sköts av medlemmarna. Vi utarbetar ett veckoschema som visar vilken vecka respektive lägenhet har ansvar för detta. På gården skall en drygt en meter bred gång mellan de båda trapp-utgångarna, källardörren och fram till sopbehållarna hållas skottad och sandad, och det ska hållas rent utanför entréerna ut mot gatan. Detta måste vara gjort på morgonen, annars töms inte soporna. Skyffel och kvast står innanför källardörren från gården eller vid sopbehållarna och sand finns i en låda vid sopbehållarna.

**Sopor.** Hushållssopor slängs i sopbehållarna i gårdshuset. Släng inte sådant som inte hör hemma där! De ska vara ordentligt förpackade i väl försluta soppåsar så att inget rinner ut när soporna töms. Tömning sker tisdagar och fredagar. Medlemmar skall följa styrelsens angivna policy kring avfallssortering.

Grovsopor, kartonger, emballage, flaskor och mer skrymmande saker måste varje medlem själv ta hand om. Sådant får inte ställas i vinds- och källargångarna eller i gårdshuset. Miljöfarligt avfall – som lösningsmedel, färg, kemikalier etc. – får inte slängas i soporna eller hållas ut i avloppen i lägenheterna eller på gården. Naturligtvis inte heller spackel som kan orsaka stopp i avloppen. Detta lämnas på en miljöstation. Den närmaste är Vanadisberget, med infart från Cederdalsgatan mellan Norrtull och Roslagstull. Med jämna mellanrum kan man också lämna till en ambulering miljöstation som stannar vid Drottninggatan. Se annons i lokaltidningarna.

Papper, kartong, glas, metall mm. kastas vid återvinningsstationen vid Kungstensgatans hörn mot Drottninggatan eller vid Upplandsgatan.

**Störningar.** För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som trapphus, gården, m.m. Se även bostadsrättslagen kapitel 7.

Undvik alltid störande ljud. TV, radio eller annan ljudanläggning ska hållas på en sådan nivå att andra inte störs. Vardagar och söndagar efter kl. 22.00 och fredag och lördag efter 24.00 skall det vara sådan nivå att grannar ej blir störda. Har du fest så informera grannarna i god tid innan, om du tror att du kan störa. Tänk på att ditt golv är grannens tak. Saker man tappar eller drar över golvet och även stegljud kan höras väl. Huset är mer lyhört än man tror. Beträffande tider för arbeten i lägenhet i samband med renovering eller installationer, se första stycket om ”Allmän aktsamhet och hänsyn”.

**Trappstädning** sköts av föreningen, men det är var och ens skyldighet att hålla ordning, inte skräpa ner och torka rent om man skulle råka tappa något eller smutsa ner. Som medlem är man också ansvarig för andra boende i lägenheten och besökare.

#### **Underhåll, reparationer och ombyggnader.**

Medlem är enligt föreningens stadgar skyldig att hålla lägenheten i gott skick. Medlem skall till styrelsen i god tid, dock alltid minst 14 dagar innan planerad start anmäla och begära tillstånd för ombyggnader som innebär förändring av byggnaden och föreningens egendom dvs allt som är bakom ytskikten och stammar för vatten, gas och el. Det är medlems ansvar att på egen bekostnad utföra ritningar och i förekommande fall ansöka om byggnadslov eller annat tillstånd som kan krävas. Observera att på grund av konstruktionen av vår fastighet ska samtliga väggar behandlas som bärande.

Se paragraferna 35 till 43 i föreningens stadgar.

Arbeten i lägenhet får utföras endast under tider som anges i punkt ”Allmän aktsamhet och hänsyn” i början av detta dokument.

**Ventilation.** Huset har ett traditionellt självdragssystem. Se till att hålla ventilationsöppningarna i kök och för tidigare kakelugnar öppningsbara! Se också under Köksfläktar.