

# TRIVSEL- OCH ORDNINGSFÖRESKRIFTER

## BRF Astrea 14

Dessa Trivsel- och ordningsföreskrifter gäller från den 5 februari 2024.

### Innehåll

1. För vem ordningsföreskrifterna gäller.....	2
2. Ansvar för ordning .....	2
3. Förändringar och renoveringar i lägenheten .....	2
4. Störningar .....	3
5. Lägenhetsunderhåll .....	3
6. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter (och fåglar) .....	3
7. Tvättstuga .....	4
8. Källare och vind .....	4
9. Cyklar, mopeder, barnvagnar och rullatorer .....	4
10. Garage .....	4
11. Gården .....	5
12. Allmän aktsamhet.....	5
13. Säkerhet.....	5
14. Husdjur .....	5
15. Om vatten – och snö.....	5
16. Balkonger/franska fönster .....	6
17. Andrahandsuthyrning .....	6
18. Vid överlåtelser och flytt.....	6
19. Vad som händer om ordningsföreskrifterna inte följs.....	7
20. Frågor eller funderingar .....	7

## 1. För vem ordningsföreskrifterna gäller

Ordningsföreskrifterna gäller inte bara bostadsrättsinnehavaren, utan även övriga familjemedlemmar omfattas. Även gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete i lägenheten. Ordningsföreskrifterna gäller också för andrahandshyresgäster, liksom för föreningens hyresgäster.

## 2. Ansvar för ordning

Som medlem i föreningen ingår mer än rätten till en bostad i föreningens fastighet. Med medlemskapet följer skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar – fastigheten ägs gemensamt, därmed är ansvaret delat.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågor. Detta innebär att styrelsen har rätt att ge anvisningar i ordningsfrågor både i och utanför fastigheten och att alla berörda är skyldiga att rätta sig efter ordningsföreskrifterna.

## 3. Förändringar och renoveringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten, som till exempel att lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd, som att ta ner eller flytta en vägg, förändra ventilationssystemet, renovera kök eller badrum. Ibland kan det också behövas bygglov eller -anmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. (Se stadgarna, till exempel § 11, på hemsidan.)

**Oaktat vilket slags arbete som planeras ska lägenhetsinnehavaren alltid kontakta styrelsen. Detta gäller även innan avtal med eventuell entreprenör tecknas och arbetet inleds. Representanter från styrelsen ska också beredas möjlighet att närvara vid inledande byggmöte.**

Det åligger lägenhetsinnehavaren att inför varje renovering, tillsammans med den valda entreprenören och styrelserepresentant(er), presentera de tekniska åtgärder/ingrepp i lägenheten som önskas företas för att därmed säkerställa att husets konstruktionstekniska förutsättningar beaktas.

Hänsyn till de omkringboende är vid renovering av vikt. Huset är konstruerat så att ljud transporteras mycket lätt. Borring liksom hamrande hörs i husets samtliga lägenheter, oaktat i vilken uppgång de är belägna. Se punkt 4 i ordningsreglerna.

Fastigheten har ett sk balanserat ventilationssystem vilket innebär att förändringar som görs i en lägenhet påverkar ventilationen i övriga lägenheter. Vill man bygga om i kök eller badrum måste man därför få ett förhandsgodkännande av planerna samt ett godkännande efter ombyggnaden av den besiktningsman/entreprenör som föreningen anlitar. Kostnaden för detta belastas lägenhetsinnehavaren.

**All renovering av VVS, el och fläkttrummor** som medlem önska göra ska utföras, eller åtminstone avsynas av professionella fackmän. Ombyggnad som påverkar andra boende, antingen genom ljud eller genom att det temporärt blir skräpigt i trappuppgång och hissar, liksom om vattnet behövs stängas av, **ska minst 48 timmar innan arbetet påbörjas annonseras på anslagstavlan i körgången, i alla tre innerportar samt i hissarna – inalles sju anslag.** Där ska det framgå hur länge arbetet planeras pågå samt namn och telefonnummer till både entreprenör och lägenhetsinnehavare.

Observera också att det är viktigt att städning sker i trapphus, farstu, hissar och på gården i samband med att arbetet avslutats för dagen.

Lägenhetsinnehavaren svarar själv för borttransport av byggavfall i samband med renovering och ombyggnad av lägenhet. Byggavfall får *inte* lämnas i grovsoprummet.

## 4. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn och lagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som i trappor, hiss och tvättstuga.

Några exempel på vad lagen menar:

a. Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen, som till exempel att tala för högt eller skrika. Man får inte spela högt på musikanläggning eller musikinstrument eller ha TV:n på alltför högt. Framför allt ger kombinationen hemmabio och öppen planlösning en extra ljudvolym att beakta. Tvättmaskiner och torktumlare i lägenheten får inte köras mellan 22.00 och 07.00.

b. Grannarna får inte heller störas av oväsen i trappan på grund av besökare till lägenheten, heller inte vid fester, vilka lämpligen förvarnas om medelst ett trevligt anslag.

c. Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.

**Föreskrifterna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl. 22.00 på kvällen till kl. 07.00 på morgonen.**

Vad gäller **ombyggnationer av mer omfattade art**, som exempelvis kräver borring, spikning, bilning, läggning av golv, kakel-knackning, etc. är detta **bara tillåtet mellan 09.00-17.00 på vardagar samt lördagar mellan 10.00-17.00. Liksom under punkt 3 måste arbetet alltid aviseras i god tid, alltså inte först kvällen före, utan minst 48 timmar innan arbetet påbörjas. Avisering anslås enligt punkt 3 ovan.**

## 5. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för lägenhetens underhåll. Vad som i lägenheten är innehavarens ansvar, och därför ska underhållas, framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är lägenhetsinnehavaren skyldig att se till att det repareras. För detaljer se Ansvarsfördelningen på hemsidan.

Det är särskilt viktigt att ha uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för de(n) som drabbas.

En särskild bostadsrättsförsäkring måste vara tecknad.

Föreningens hemsida: <http://astrea14.bostadsratterna.se/>

## 6. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter (och fåglar)

→ Sopnedkastet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall (se mer nedan). Se till att **soppåsarna är väl förslutna** så inte hushållsavfall sprids i soptrumman och i soprummet.

Pressa inte ner överfulla påsar då dessa lätt fastnar i trumman. Lägg inte vassa föremål i

soppåsen då dessa kan orsaka personskada. Släng **aldrig** lösa föremål i sopnedkastet; lösa påsar tenderar att sugas uppåt och sätta igen ventilationsfläkten, vilket leder till sopstank i trapphuset. Återvinning för matrester finns i B-portens soprum.

→ Grovsoprummet används för skrymmande avfall. Pedagogiska anvisningar är anslagna vid respektive kärl. Tidningar har ett särskilt kärl. **Observera att rester av byggmaterial, eller byggavfall i samband med reovering eller ombyggnation inte får slängas i grovsoprummet. Pressa ihop, ha sönder och se till att skräpet är så lite skrymmande som möjligt. Kostnaden för hämtning beräknas efter volym, inte vikt.**

Om inte instruktionerna följs, medför detta onödigt arbete och merkostnad för föreningen, vilket kan leda till att rummet endast ges tillgång till via styrelsemedlem. För närmaste miljöstation (Kungsholmen eller Birger Jarlsgatan) respektive återvinning (Roslagstull) se <https://www.stockholmvattenochavfall.se/har-lamnar-du-avfall/lamna-avfall-privatperson/har-lamnar-du-avfall/>

Och nej, matning av fåglar är inte tillåtet inom fastigheten på grund av att matrester locka till sig råttor eller andra skadedjur.

## 7. Tvättstuga

Föreningen har i A-husets källarplan en tvättstuga med tre tvättmaskiner, en centrifug, en torktumlare, ett torkskåp, ett torkrum, ett ångskåp samt en elektrisk kallmangel.

Bokningsschema och särskilda föreskrifter finns anslagna i tvättstugan. Glöm inte att rengöra filter i torkskåp och torktumlare samt hålla övriga ytor rena efter avslutat pass.

OBS! Mattor får inte tvättas i föreningens tvättmaskiner, som är avsedda för hushållstvätt.

## 8. Källare och vind

I källaren ska personliga tillhörigheter förvaras i kontoren. Gångarna ska hållas fria från föremål och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källaren, man vet aldrig, trots att det digitala låssystemet minskat risken med nycklar på vift. Samma sak gäller för vindskontoren. Till de senare finns ett kösystem som administreras via styrelsen.

## 9. Cyklar, mopeder, barnvagnar och rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelrummet eller på gården i cykelstället. Mopeder ska förvaras i cykelrummet, inte på gården. Barncyklar får inte förvaras i cykelstället på gården. Cyklar som inte används bör förvaras i lägenhetsinnehavarens källar- eller vindskontor.

I källaren under C-porten finns ett barnvagnsrum med plats för tillhörande attiraljer på hyllor. Enligt brand- och säkerhetsföreskrifter ska inget, inte ens barnvagnar, skor eller tefat placeras på våningsplanen. Detta kan medföra böter för föreningen och i händelse av brand kan fastighetens försäkring bli ogiltig.

## 10. Garage

Föreningens åtta (8) garageplatser för uthyrning enligt kösystem; kölistan finns hos styrelsen.

Det är inte tillåtet att hyra ut garageplats i andra hand.

Som garageplatsinnehavare:

→ Se till att garageporten/dörren är stängd samt att dörrarna mellan garage och källare likaså är ordentligt stängda.

→Håll ordning på platsen, det är inte tillåtet att lämna bensinrester i dunkar eller bilbatterier efter byten.

→ Om något är trasigt och/eller måste åtgärdas, meddela styrelsen eller fastighetsköparen. Detaljer framgår av det kontrakt som tecknas vid hyra av garageplats.

## 11. Gården

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar, mjukisdjur, udda vantar och vad det nu kan vara samlas ihop efter dagens slut. Barncyklar får inte parkeras i cykelställen på gården. Gården får naturligtvis användas för privata arrangemang. Fint om grannarna i förväg informeras om eventuella festligheter. Återställ gården i städat skick inklusive eventuella cigarrettfimpar. Till de gemensamma uppgifterna hör också att en eller två gånger per år städa gården och de gemensamma utrymmena. Styrelsen informerar om när detta sker och förväntar sig att så många som möjligt ställer upp.

## 12. Allmän aktsamhet

Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Om någon akut skada inträffar i huset, kontakta i första hand Bo Lindström, som åtgärdar det mesta av praktiskt slag i huset. Telefonnummer finns anslagna i portarna. Annars kan vem som helst i styrelsen kontaktas (samma anslag). Om det visar sig omöjligt att få tag i någon och det verkligen är akut så finns journummer angivna. En hjärtstartare är installerad i B-uppgångens entréplan.

## 13. Säkerhet

Kontrollera att ytterportar i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Lämna aldrig vinds- eller källardörrar olåsta.

Varje lägenhet ska vara utrustad med fungerande brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.

Vid montering av säkerhetsdörr, kontakta styrelsen. Föreningen har en specifik modell som ska användas. Meddela gärna grannar eller styrelsen om du under en längre tid är borta från din lägenhet.

## 14. Husdjur

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och naturligtvis ska de små livet inte rastas på gården.

## 15. Om vatten – och snö

Lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vattnet står och droppar. Om en kran springer läck kan omfattande skador uppstå. De som har badrum som inte är renoverade sedan huset byggdes bör vara uppmärksamma på den vattenmätare som sitter under handfatet i badrummet. Den kan nämligen av åldersrelaterade skäl börja läcka. Vid renovering kan den för övrigt avlägsnas. Föreningen anlitar takfirma som vid behov skottar taken när snön

riskerar att falla ner på gatan eller på gården. I övrigt anslår styrelsen en snöskottningslista inför varje vinter där föreningens medlemmar anbefalles att skriva upp sig för åtminstone en vecka som ansvarig så att vägen till de tre soprummen och C-porten på gården hålls snöfri.

## 16. Balkonger/franska fönster

Balkonger och franska fönster får **inte** användas för:

→ Permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering.

→ Skakning av mattor, sängkläder eller dylikt.

→ Grillning, som ju kan ske med föreningens gemensamma grill på gården. Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket. Balkongdörren bör vara ordentligt stängd för att undvika vattenskador vid kraftig nederbörd samt snösmältning.

→ Visa hänsyn genom att undvika rökning på balkongen, den kan störa grannarna då balkongerna ligger tätt och röken transporteras upp till grannen ovanför. För inglasning av balkong krävs bygglov och tillstånd av föreningen.

## 17. Andrahandsuthyrning

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens godkännande. Begäran om sådant ska vara skriftlig och innehålla skälen för begäran, avsedd tidsperiod och uppgifter om hyrestagaren. Korttidsuthyrning är över huvud taget inte tillåtet.

## 18. Vid överlåtelser och flytt

Mäklarinformation finns på hemsidan (<https://astrea14.bostadsratterna.se/>), lättast för alla parter – mäklare, spekulanter – är att hänvisa till den.

Hör med styrelsen om vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar lägenheten också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttningen kan äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Glöm inte att lämna kvar dessa ordningsföreskrifter samt övriga dokument (besiktningssprotokoll etc.) med särskild notering om att de tillhör lägenheten till de nya föreningsmedlemmarna.

### **Pantsättningshandlingar**

Alla pantsättningshandlingar i **original** (nya pantsättningar i 2 ex inkl svarskuvert eller avnoteringar) ska omedelbart, enligt bestämmelser i Bostadsrättslagen, tillsändas:

Brf Astrea 14  
SBCID 6071  
c/o SBC  
Box 226  
851 04 SUNDSVALL

Märk kuvertet "Panthandlingar". Förvaltaren ansvarar sedan för notering i lägenhetsförteckning samt inskick till kreditinstitut.

## 19. Vad som händer om ordningsföreskrifterna inte följs

Om ordningsföreskrifterna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du får 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 föreskrifterna, måste styrelsen alltid först anmana medlemmen/den boende att följa föreskrifterna. Först därefter, och om medlemmen/den boende trots anmaningen inte följer föreskrifterna, kan det bli fråga om uppsägning.

## 20. Frågor eller funderingar

Frågor, funderingar eller oklarheter om dessa trivsel- och ordningsföreskrifter ställs till styrelsen. Se även vår tillsammans hemsida, där finns dessa regler, stadgarna samt annan grundläggande information om föreningen:

<https://astrea14.bostadsratterna.se/>