

TRIVSEL- OCH ORDNINGSFÖRESKRIFTER

för Brf Astrea 14

Dessa trivsel- och ordningsföreskrifter har beslutats av styrelsen att gälla fr o m den november 2017.

Följande bör du veta om föreningens trivsel- och ordningsföreskrifter:

1. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd, t ex om du vill ta ner eller flytta en vägg, renovera kök eller badrum. Ibland kan det också behövas byggnmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. (Se stadgarna på hemsidan.)

Kontakta ALLTID styrelsen innan du sätter igång.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför arbete i lägenheten. Huset är konstruerat så att ljud transporteras mycket lätt. Borrning med slagborr hörs t ex i samtliga husets lägenheter, oaktat i vilken uppgång de är belägna. Se punkt 3 i ordningsreglerna.

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

All renovering av VVS, el och fläkttrummor som medlem önska företa, skall 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, **skall i god tid annonseras på anslagstavla**. Där skall det framgå hur länge arbetet planeras pågå samt namn och telefonnummer till den som är 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.

Följande punkter är att efterfölja vid renovering av badrum, kök eller flytt/rivning av väggar:

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

– Ifylld utkvitteringslista gällande ritningsunderlag; el-, vvs- och armerings-/konstruktionssritningar.

– Ritningsunderlag som redovisar planerade bilningsarbeten samt underlag för hållfasthetsberäkningar ska presenteras.

- Ritningsunderlag som redovisar ledningsomdragningar (el och VVS) ska presenteras.
- Ritningsunderlag och produktbeskrivning som redogör för installation av exceptionellt tunga utensiler ska presenteras; jacuzzi, t ex, får inte monteras.
- Redovisning gällande uppfyllande av aktuella regler och krav för våtrum.
- Ifylld checklista enligt ovanstående, att tillhandahållas av styrelsen.

2. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som 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 du skyldig att se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

En särskild bostadsrättsförsäkring måste vara teknad.

Se närmare detaljer på föreningens hemsida: <http://astrea14.bostadsratterna.se/>

3. 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 kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trappa, hiss och tvättstuga.

Några exempel på vad lagen menar:

- Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen, som t ex 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.
- Grannarna får inte heller störas av oväsen i trappan på grund av besökare till lägenheten, heller inte vid fester, vilka lämpligen förvarnas om medelst anslag.
- 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 t ex innebär längre borrhning med slagborr eller motsvarande (dvs mer än att bara sätta en hylla), bilning och läggning av golv, kakelknackning, etc. är detta **bara tillåtet mellan 09.00-17.00 på vardagar samt lördagar mellan 10.00-17.00**

4. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- a. 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 så att någon kan komma till skada. Släng **aldrig** lösa föremål i sopnedkastet, då dessa kan åsamka skada i soprummets maskineri; till och med lösa påsar tenderar att sugas uppåt och sätta igen ventilationsfläkten, vilket orsakar soplukt i trapphuset.
- b. Grovsoprummet används för skrymmande avfall. Läs noga de pedagogiskt anvisningar som är anslagna i grovsoprummet. **Observera att rester av byggmaterial, eller byggavfall i samband med renovering eller ombyggnation inte får slängas i grovsoprummet.** Tidningar läggs i särskilt kärl.

Om inte instruktionerna följs, medför detta onödigt arbete och merkostnader för föreningen, vilket kan leda till att rummet endast ges tillgång till via styrelsemedlem. Närmaste miljöstation är Vanadisberget, se även <http://www.stockholm.se/avfall>.

5. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med Bo Lindström, de som åtgärdar det mesta av praktiskt slag i huset. Deras telefonnummer finns anslaget i portarna. Annars kan vem som helst i styrelsen kontaktas, samma anslag. Om det visar sig omöjligt, så finns det journummer anslagna.

6. Om säkerhet

Kontrollera att ytterportar i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.

Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.

Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.

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

styrelsen.

Om du vill montera en säkerhetsdörr, kontakta styrelsen. Föreningen har en specifik modell som ska användas.

Meddela grannar eller styrelsen om du under en längre tid är borta från din lägenhet.

7. Husdjur

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning.

8. Om vatten

Lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vattnet står och droppar. Om en kran springer läck kan skador av omfattande slag uppstå. De som har badrum som inte är renoverade sedan huset byggdes, bör vara uppmärksamma på den vattenmätare som sitter under handfatet. Där kan läckage uppstå. Vid renovering kan den för övrigt avlägsnas.

9. Balkonger/franska fönster

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

- a. permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering
- b. skakning av mattor, sängkläder mm
- c. grillning, som kan ske med föreningens gemensamma grill på gården.

Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket.

Se till att balkongdörr är ordentligt stängd för att undvika vattenskador vid kraftig nederbörd samt snösmältning.

För inglasning av balkong krävs bygglov och tillstånd av föreningen.

Visa hänsyn genom att undvika rökning på balkongen om den kan störa era grannar då balkongerna ligger tätt och röken transporteras upp till grannen ovanför.

10. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåtet inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att lockar till sig råttor eller andra skadedjur. Det räcker med de som redan finns.

11. Tvättstuga

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

Bokningsschema och särskilda föreskrifter finns anslagna i tvättstugan. Se till att du följer föreskrifterna. Du är ansvarig för att rengöra filter i torkskåp och torktumlare samt hålla övriga ytor rena efter avslutat tvättpass.

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

12. Källare

I källaren får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att bevara stöldbärlig egendom i källaren.

13. Cyklar, mopeder, barnvagnar och rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelrummet eller på gården i cykelstället. Mopeder ska förvaras i cykelrummet, ej på gården.

Enligt brand- och säkerhetsföreskrifter inget, inte ens barnvagnar, skor eller tefat placeras på våningsplanen. Detta kan medföra böter för föreningen. I källaren under C-porten finns ett barnvagnsrum med plats för tillhörande attiraljer på hyllorna.

14. Gården

- a. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.
- b. Gården får användas för privata arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna. Återställ gården i städat skick inklusive eventuella cigarettfimpar.
- c. Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden eller stör grannarna. Utbrunna burkar tas bort, likaså om det trots ovanstående uppstått fläckar eller stearinrester.

15. Garage

Garageplatser uthyres enligt kösystem. Kölistan finns hos styrelsen. Det är inte tillåtet att hyra ut garageplats i andra hand.

Att beakta av garageplatsinnehavare:

- a. Se till att garagedörren är stängd samt husdörrarna mellan garage och källare är ordentligt stängda.
- b. Håll ordning på Din plats, det är inte tillåtet att lämna bensinrester i dunkar eller lämna bilbatterier efter byten.
- c. Meddela styrelsen eller fastighetsskötaren om något är trasigt och/eller måste åtgärdas.

Detaljer framgår av det kontrakt som tecknas vid hyra av garageplats.

16. Andrahandsuthyrning

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens godkännande. Begäran om sådant ska vara skriftlig och ska innehålla skälen för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Korttidsuthyrning är över huvud inte tillåtet.

17. Om du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttningen får 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 som utlämnats med särskild notering om att de tillhör lägenheten till den som övertar din lägenhet.

Utöver dessa trivsel- och ordningsföreskrifter gäller föreningens stadgar.

Mäklarinformation finns på hemsidan, lättast för alla parter är att hänvisa dit.

18. Ansvar för ordning

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 ansvar för att det är ordning och reda både i och utanför fastigheten. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsföreskrifterna. Att bo i bostadsrätt 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.

19. För vem ordningsföreskrifterna gäller

Ordningsföreskrifterna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare, utan även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig i

lägenheten. Ordningsföreskrifterna gäller också för andrahandshyresgäster.

Reglerna gäller också föreningens hyresgäster.

20. 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 ordningsföreskrifterna.

Först därefter och om medlemmen/den boende trots anmaningen inte följer föreskrifterna kan det bli fråga om uppsägning.

21. Om du har frågor

Om du har frågor eller funderingar beträffande föreningens trivsel- och ordningsföreskrifter är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.