

## **Ordningsregler för Brf Juno**

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 23 maj 2016 och börjar gälla med omedelbar verkan. Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar samt Bostadsrättslagen. Förslag på förändringar och förbättringar av dessa ordningsregler skickas till styrelsen för beslut. Större förändringar kan behöva beslutas på årsstämman.

### **Allmän aktsamhet**

Fastigheten är vår gemensamma egendom och kostnader och reparationer betalas av alla medlemmar gemensamt, var därför rädd om och vårda vår fastighet. Vid akut skada i huset kontakta Driftia som föreningen har avtal med avseende jourutryckningar. Informera styrelsen omgående om skadan.

### **Säkerhet**

Kontrollera att ytterportarna i fastigheten går i lås vid in- och utpassering. Om du tillfälligt måste ställa upp ytterportarna var då noga med att stänga dem när du är klar. Lås alltid tvättstuga, källare och förrådet när du lämnar lokalen. Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare och om möjligt gärna brandsläckare. I de lägenheter som har eldstad/öppen spis krävs ett aktuellt godkännande från sotare för att du ska få elda. Om du är bortrest under en längre tid meddela styrelsen och lämna ett telefonnummer så vi kan få kontakt med dig, t.ex. vid en vattenskada.

### **Gemensamma kostnader, el och vatten**

Vår fastighet har ett antal gemensamma kostnader som har stor betydelse för vår ekonomi och därmed våra månadsavgifter, t.ex. el i våra gemensamma utrymmen och vatten för hela fastigheten.

Var noga med att släcka i källare, tvättstuga och förråd när du lämnar den. Se även över vattenförbrukningen i din lägenhet. Lämna inte kranar och duschmunstycken rinnande i onödan och byt kranpackning så inte kranen står och droppar. Hushållsel för din enskilda lägenhet betalas av dig själv.

### **Deltagande vid föreningsstämma samt vår- och höststädning**

Varje bostadsrättsinnehavare förväntas delta med minst en representant vid föreningsstämman, vår- och höststädning samt andra projekt styrelsen kallar till. Om man inte kan närvara på höst- eller vårstädning finns möjlighet att utföra en städuppgift enligt informationslapp som sätts upp utanför tvättstugan, alternativt sätta in belopp som anges i inbjudan till städdagen.

### **Ljudnivå och störning**

Vi bor gemensamt i vår fastighet och det är varje medlems skyldighet att visa hänsyn och respekt för omgivande grannar. Du som medlem ansvarar för dina gäster. Efter kl. 22:00 bör du visa särskild hänsyn t.ex. inte spela hög musik, dammsuga eller borra/spika. Tänk på att prata tyst i gemensamma utrymmen som hiss och trapphus. Om du ska ha fest ber vi dig informera grannarna i god tid innan t.ex. genom att sätta upp en informationslapp på anslagstavlan i huset.

**Innergårdar**

Använd gärna våra gemensamma innergårdar men när du använt den ansvarar du för direkt återställning. Ställ tillbaka stolarna, lägg in dynorna i förrådet och plocka upp allt skräp. Använd gärna grillarna på innergården. Efter användandet är det varje medlems skyldighet att göra ren grillen från matrester och fettavlagringar. Klarar man inte av att rengöra en grill ska man undvika att nyttja den. Rengör också grillen från använda kol/briketter som ska slängas i soptunna. Innan kol/briketterna slängs i soptunna kontrollera att det inte finns någon glöd kvar och att kolen är kall. Om du är tveksam vänta till dagen därpå och töm då istället.

Fimpar och snus får inte slängas på innergården. Om du röker använd askkopp när du vistas på innergården och ta med askkoppen när du lämnar gården. Askkoppar får inte stå utplacerade på innergården permanent.

Ljud från innergården påverkar inte enbart våra grannar i föreningen utan även grannfastigheten i kvarteren, så vi ber dig därför hålla ljudnivån nere. Efter kl. 22 ska det vara dämpad ljudnivå.

Vid snöfall och om det bildas is utanför våra ytterportar så är det ett gemensamt ansvar att skotta och sanda trottoaren och innergården. Sand och skyfflar finns i förråd på innergården. Vindslägenheterna ansvarar för att snömängden hålls på en sådan nivå att avsmältning inte ger upphov till uppenbar fara för vattenskada.

Det är inte tillåtet att ha djur lössläppta på innergård eller rasta djur i planteringar eller övriga ytor som tillhör fastigheten.

**Cyklar och barnvagnar**

Cyklar får endast parkeras i cykelställ på innergården. Att förvara obrukbara cyklar i föreningens cykelställ är inte tillåtet. Cyklar får inte parkeras på trottoaren utanför ytterportarna. Barnvagnar ska placeras längst med väggen i entrén till Roslagsgatan 54A alternativt i lägenheten. Innan vår- och höststädning ska cyklar och barnvagnar markeras med namn och lägenhetsnummer. Barnvagnar och cyklar som ej är markerade och därmed inte har en uppenbar ägare kommer antingen lämnas till polisen som hittegods och därefter säljas till förmån för föreningen. Eventuellt överskott behålls av föreningen.

**Sopor**

På innergården finns sopstation för hushållsavfall, glas och tidningar/broschyrer. Övrigt material som t.ex. kartonger får inte placeras i anslutning till sopstationen. Väljer föreningen att forsla bort avfallet kan föreningen debitera medlemmen kostnaden.

Övriga sopor kan lämnas:

- Återvinningsstation på Frejgatan: Kartonger, plast, metall och batterier
- Återvinningscentral Roslagstull Återbruk: grovsopor, byggavfall, färg, kemikalier
- Glödlampor och batterier kan lämnas tillbaka på inköpsstället

Ifall större säckar för byggmaterial (Big Bags) blir nödvändigt ska styrelsen informeras om att placering av sådan kommer ske, ansvarig kontaktperson och vilken tidperiod avfallet kommer bli stående. Maximalt får byggsoporna stå max 7 dygn, därefter kan föreningen forsla bort avfallet och debitera medlemmen kostnaden.

**Tvättstuga**

Föreningen har en tvättstuga i källaren. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna utanför tvättstugan. Lämna tvättstugan i god ordning och redo för nästa medlem att använda. Glöm inte att ta bort luddet ur torktummlaren.

**Bastu** (*Bastun är för närvarande inte i drift pga. misskötsel*)

Föreningen har en bastu i källaren, invid tvättstugan. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns hos vår medlem skräddaren/kemtvätten. Den skall vara ren och tjänlig för nästa medlem direkt efter användandet. Dagen efter eller ”vi tar det sedan” är för sent och medför att städföretag anlitas och bokad medlem blir debiterad samt att man har förbrukat sin möjlighet till framtida användande.

**Källare**

Du kan endast använda det källarutrymme som är tilldelat din bostadsrätt. Det är inte tillåtet att använda gångar och övriga utrymmen som förvaringsutrymme, dessa ytor ska hållas fria. Föreningen äger rätt att göra sig av med saker som står på gemensamma ytor. Var noga med att i ditt källarutrymme inte förvara sådant som kan dra sig till skadedjur eller är stöldbegärlig egendom. Skulle ett källarförråd efter samråd med Anticimex eller hälsomyndighet (eller liknande) bedömas vara en möjlig sanitär olägenhet kommer förrådet tömmas och dess innehåll att återvinnas, säljas och/eller slängas.

**Stambyte**

Senaste gemensamma stambytet genomfördes 1964. Sedan dess har man tillämpat partiellt stambyte i samband med kök- och badrumsrenovering av lägenheterna. Vid kommande kök- och badrumsrenovering ska bostadsrättsinnehavaren genomföra byte av den berörda stamsektionen på föreningens bekostnad. Det är viktigt att det framgår på fakturan vad som är den enskilda kostnaden för stambytet. Spolning och filmning av stammarna genomfördes i januari 2013.

**Lägenhetsunderhåll**

Varje bostadsrättsinnehavare i föreningen ansvarar för att underhålla sin lägenhet. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten, glas i fönster och dörrar, lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Om något går sönder måste du se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador är kostsamma och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Vid installation av maskiner i kök och badrum ska dessa installeras fackmannamässigt och av behörig installatör.

Du ansvarar också för att lägenhetens ventilationsventiler, filter till köksfläkt och annan utrustning som är anslutet till husets ventilationssystem inte sätts igen och rengörs med jämna mellanrum. Ventilerna kan för en kortare period täckas över i samband med renovering av lägenheten för att inte sprida byggdamm men ska sedan återställas så snart det är möjligt.

**Förändringar i lägenheten**

Mindre förändringar får göras i lägenheten, till exempel tapetsera om eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver alltid styrelsens tillstånd, t.ex. om du vill ta ner en vägg eller dra nya rör i kök/badrum. Kontakta alltid styrelsen i god tid innan du påbörjar projektet. För att ta reda på om en vägg är bärande eller ej kan bostadsrättsinnehavaren

kontakta Stadsbyggnadskontoret (Fleminggatan 4) där kan man få hjälp att ta fram ritningar av fastigheten. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Visa hänsyn till dina grannar i samband med renovering. Arbeten som är bullriga och kan upplevas störande ska utföras dagtid. På vardagar ska inte bullrig renovering påbörjas tidigare än kl. 8:00 och på helgdagar kl. 10:00. Tänk även på att skydda husets gemensamma utrymmen som trapphus och hiss så dessa inte skadas vid renovering och täck tillfälligt över ventilerna för att säkerställa att bygg- och slipdamm inte sprids till intilliggande lägenheter.

Det är inte tillåtet utan styrelsens skriftliga samtycke att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på tak, fasad eller balkongräcke.

### **Grillning på Balkongerna**

Det är inte tillåtet att grilla med kolgrill på balkongerna. Om du önskar grilla med kol hänvisar vi till vår innergård. Elgrill är tillåtet att använda på balkonger som har lägenheter ovanför. Balkongerna som tillhör vindslägenheterna tillåts använda både elgrill och gasolgrill.

### **Andrahandsuthyrning**

Om du avser hyra ut din bostadsrätt i andra hand krävs styrelsens samtycke. Du ansöker om samtycke skriftligen på föreningens ansökningsblankett som du hittar på hemsidan. Uthyrning i andra hand beviljas för 6 månader i taget och maximalt tillåts två perioder om 6 månader d.v.s. 12 månader. Om synnerliga skäl föreligger kan styrelsen bevilja andra tidsperioder.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att hyresgästen avstår från eventuellt besittningsskydd. Detta avtalas bort genom ansökan till Hyresnämnden. Den hyresgäst som hyr i andra hand förväntas uppfylla förpliktelser som deltagande på städdagar, åtkomst till lägenhet vid reparationer och andra liknande uppgifter i bostadsrättsinnehavarens ställe.

### **Föreningsinformation, kontakta styrelsen**

- Föreningsinformation hittar du på föreningens hemsida [www.brfjuno.se](http://www.brfjuno.se)
- Du kan kontakta styrelsen via mail [info@brfjuno.se](mailto:info@brfjuno.se) eller föreningens brevlåda som finns i entrén i gårdshuset.