

## ***Ordningsregler***

*Ordningsregler är bestämmelser som jämte stadgarna styr vad man får och inte får göra som boende i bostadsrättsföreningen Aspkrönan.*

### **Gemensamma utrymmen och gården**

Vi måste alla värna om att hålla ordning på vår gård och i våra gemensamma utrymmen. All nedskräpning måste vi själva städa. Det är alltså viktigt att vi hjälps åt att hålla ordning. Använd förvaringsboxen vid sandlådan att lägga tillbaka sandleksakerna i för en trivsamt gård som alla vill vara på. Grusgången mot bergväggen tillhör inte oss. Att vistas där sker på egen risk då stenar fortfarande lossnar från berget och ramlar ner på gruset.

### **Anslagstavla**

Anslagstavlan som sitter innanför varje port kommer att innehålla information från styrelsen, det är ditt ansvar som boende att ta till dig informationen. De kan även användas av alla boende för att sätta upp information.

### **Andrahandsuthyrning**

Uthyrning i andra hand måste godkännas av styrelsen för att vara giltig. Se förslag på ansökningsblankett på SBC där vi är medlemmar. Inloggningsuppgifter finns under rubriken "Svenskt Bostadsrätts Centrum".

Du får hyra ut i andra hand av följande skäl:

- Dokumenterat arbete på annan ort
- Dokumenterade studier på annan ort
- Värnpliktstjänstgöring
- Samboskap (prövotid)
- Andra beaktansvärda skäl kan godkännas, men kontrollera först med styrelsen

Om styrelsen nekar dig att hyra ut i andra hand och du anser att du har goda skäl kan du ansöka hos hyresnämnden om tillstånd. Styrelsen är skyldig att rätta sig efter hyresnämndens beslut om det går emot styrelsens tidigare beslut. Om lägenheten upplåts utan samtycke kan nyttjanderätten förverkas och bostadsrättsinnehavaren kan sägas upp.

### **Balkonger**

Balkongräcket tillhör föreningens ansvarsområde och inget får vara på utsidan av balkongräcket. Blomlådor måste av säkerhetsskäl alltid hänga på insidan om räcket. Om du vill sätta upp något på din balkong måste du i regel inhämta styrelsens tillstånd. Titta inte på vad dina grannar satt upp, det är ingen garanti för att det är tillåtet.

Det är inte tillåtet att:

- spola balkongen med vatten eftersom det kommer att dränka grannen under
- vattna blomlådor m m så att vatten rinner ner till grannen under
- avfira raketer eller fyrverkerier
- grilla, röka eller väsnas så att de stör dina grannar

### **Barnvagnar**

Barnvagnar får av brandsäkerhetsskäl inte förvaras på våningsplanen i trapphusen eller under trapporna. De kan förvaras i förråden på gården, i garagets cykelförråd eller i din lägenhet.

### **Brandsäkerhet**

Observera att rökning är absolut förbjudet i garaget och i trapphusen pga brandsäkerhet. Möbler, barnvagnar, dörmattor, soppåsar, cyklar mm får inte förvaras i trapphusen pga utrymnings- och brandskäl. Självklart får inga brandfarliga ämnen förvaras i garaget eller på vind. Visa hänsyn och respekt för brandsäkerheten!

**Brandvarnare** Se flik 4.

### **Brevlåda**

Alla lägenheter har en brevlåda i entrén och morgontidningen får du i hållaren utanför din dörr. Använd den "Ingen reklam tack" som är fäst vid ditt namn på postlådan så att det ser enhetligt och snyggt ut i entrén. Du tar bort plasthållaren där ditt namn sitter och vänder skylten till grön eller röd beroende på om du vill ha reklam eller inte. Fastighetsskötaren kommer löpande att ta bort andra typer av 'ingen reklam tack' - skyltar.

### **Bygga om**

Bostadsrättslagen ger bostadsrättsinnehavaren stor frihet när det gäller ombyggnationer av en lägenhet.

- Styrelsens tillstånd krävs för att utföra åtgärder som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp/värme/gas/vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.
- Vara ute i god tid med din ansökan om tillstånd! Styrelsen har möte cirka en gång/månad.
- Om ansökan godkänns måste en auktoriserad fackman utföra arbetet.

- En ombyggnation som saknar tillstånd eller utförts på felaktigt sätt kan beivras av förening, som då med stöd av stadgarna kan komma att tvinga bostadsrättsinnehavaren att återställa lägenheten till ursprungligt skick, oavsett vem som en gång byggde om.
- Kontrollera med styrelsen om du är det minsta osäker!
- Gör en ny ritning med ombyggnaden och skicka ett ex till styrelsen

### **Cyklar och cykelrum**

Det är inte tillåtet att ställa cyklar i trappuppgångarna eftersom dessa är utrymningsväg vid brand. Små barncyklar som får plats under trapporna är tillåtet att förvara där. Se även flik 5.

**Fastighetsskötsel** Se flik 4.

### **Fasaden**

Vår fasad består av en tunn putsad fasad och tillhör föreningens ansvarsområde. På grund av materialets beskaffenhet och den risk för fuktskador som finns är det absolut förbjudet att borra, spika eller på annat sätt orsaka åverkan på fasadväggarna.

**Felanmälan** Se flik 4.

### **Fest**

Sätt gärna upp en lapp eller berätta att du ska ha fest så att dina grannar är förberedda på att det kan bli lite högljutt. Om ni är ute på balkongen/uteplatsen på kvällen bör ni tänka på att många hör vad ni säger. Om dina grannar festar och stör sent på natten – knacka på och säg till. Alla har rätt att få sova kl 22-06 vardagar och 23-07 på helger.

### **Fullmakt**

Om en röstberättigad medlem inte kan närvara vid föreningsstämman har man rätt att använda sig av ombud. Endast medlemmens maka/make, sambo eller annan medlem i föreningen får vara ombud. Ombudet måste kunna uppvisa skriftlig dagtecknad (dvs. daterad med år, månad och dag) fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Talong följer med vid kallelse till årsstämman.

### **Fyrverkerier, smällare och raketer**

Det är enligt lag alltid förbjudet att avfyra någon form av explosiv vara på vår gård eller från balkongerna.

**Garageplatser** Se flik 5.

### **Grillning**

Grillning får endast ske på gården på gruset mot bergväggen under uppsikt och med en hink vatten i beredskap. När/om den murade grillen är på plats får man även grilla där naturligtvis.

### **Hemsida**

Adressen till vår hemsida är [www.aspkronan.se](http://www.aspkronan.se). Där kan man läsa bland annat nyheter och lägenhetspärmerna.

### **Husdjur**

Husdjur får inte släppas lösa eller göra sina behov på gården.

### **Hushållssopor**

Nedkastet för hushållssopor finns vid husets gavel mot Pilgrimsvägen. Ställ inga soppåsar utanför ytterdörren – det ser otrevligt ut och luktar illa. Är vi noga med sophantering blir irritationsmomenten färre! Vi måste hjälpas åt! Se även flik 6.

### **Istappar**

Vi har avtal med plåtslagare som ska se till att istappar tas bort.

### **Lägenhetsförråd**

Till varje lägenhet hör ett vindförråd. Tänk på att inte förvara brandfarligt material som bensin, fotogen etc där. Förrådet skall alltid vara låst även om det är tomt. Förrådsinnehavaren får själv ordna med hänglås.

### **Lägenhetspärm**

Till varje lägenhet hör en lägenhetspärm som den förste ägaren fick vid inflyttningen. Pärmerna innehåller information om skötsel av olika delar i lägenheten, plats för manualer mm. Om du är nyinflyttad till föreningen bör du se till att lägenhetspärmerna följer med köpet!

### **Markiser**

Se punkten ovan angående fasaden, vissa lägenheter kommer alltså inte att kunna skaffa markis. Styrelsen har beslutat vilken markisväv som är godkänd att sätta upp som markis eller solskydd. Den leverantör vi använder oss av är Stockholm Markis och Persienn kontakt [www.solskyddare.se](http://www.solskyddare.se). Kontakta styrelsen om du har fler frågor.

### **Motorcykel-/mopedplatser**

Mopeder eller andra motorfordon får, enligt brandbestämmelserna, endast förvaras i garaget. Se även flik 5.

**Namn på dörren/brevlådan/porten** Se flik 4.

**Nycklar** Se flik 8.

### Nyttjanderätt

Nyttjanderätten är vanligtvis stark för en bostadsrättsinnehavare, men tänk på att nyttjanderätten i vissa fall kan förverkas och bostadsrättsföreningen därmed är berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning. Till exempel kan förverkande av nyttjanderätten ske vid otillåten andrahandsuthyrning, försenade inbetalningar och störningar i boendet. Se vidare i stadgarna.

### Ohyra

Om du tror att du fått in ohyra i din lägenhet, kontakt genast Anticimex och även styrelsen för information. När du ringer till Anticimex ska du tala om att vi har en fastighetsförsäkring hos Brandkontoret. En sanering går oftast på ett par timmar och är helt gratis för boende eftersom fastighetsförsäkringen täcker kostnaderna. Om du har varit utomlands där det t ex förekommer kackerlackor kan det vara en god idé att packa upp i badrummet och skaka alla plagg m m över badkaret. Att som medlem inte omgående ta hand om problemet och på så sätt bidra till att ohyra sprids är enligt stadgarna tillräckligt för att förverka ett medlemskap. Se flik 4.

### Parabolantenn

Ingen del av själva parabolens får sträcka sig utanför balkongräcket. Den får ej heller på något sätt fästas i fasaden. Det är inte heller tillåtet att göra hål för kablar genom väggen.

### Portkod

Byts ut vid behov och meddelas genom lapp i brevlådan. Koden är en säkerhet för oss boende att obehöriga inte tar sig in olovandes och koden skall därför inte spridas i onödan. Portkoden fungerar inte mellan klockan 2100 till 0600 då dörrnyckel måste användas för att komma in.

### Rökning

Rökning är förbjuden i alla gemensamma utrymmen och inga fimpar får kastas ute på gården. Tänk på att din rök på balkongen och gården går in till din granne via luftintaget.

### Sopor

Sopnedkast för hushållssopor finns vid gaveln mot Pilgrimsvägen. I återvinningsrummet bredvid garageporten får man endast slänga tidningar, kartonger, förpackningar av metall och plast samt glas. Se flik 6.

### Svenskt Bostadsrätts Centrum

Föreningen är medlemmar i SBC. Här kan alla ta del av förmåner och få mycket information och tips som är bra för bostadsrättsinnehavare. Inloggning är:

användarnamn **brf aspkrnan**  
lösenord **9597**.

### **Styrelse**

Information om vilka som ingår i styrelsen finns i alla portar, på flik 2, samt på hemsidan.

### **Städning**

Städning av entréer och trapphus sker varje vecka. Vindsgångar och garage städas en gång i månaden. Se flik 4. På gården och gemensamma utrymmen städar vi tillsammans varje år den tredje lördagen i april och den andra lördagen i oktober.

### **Säkerhetsdörrar**

Glöm inte att tala om för ditt försäkringsbolag att din lägenhet har säkerhetsdörr eftersom detta kan ge billigare hemförsäkring/lägre självrisk i många bolag.

**Tvättstuga** Se flik 7.

### **Valberedning**

Sammanställande i valberedningen finns angiven på tavlan ovanför postboxarna i trappuppgångarna. Kontakta valberedningen om du själv är intresserad eller vill föreslå att någon av dina grannar ska vara med i styrelsen.

### **Vattenskada**

Ring omedelbart larmtelefon 08-657 64 00 för akut hjälp och informera styrelsen snarast. Se flik 4.

### **Vräkning**

Vräkning/avhysning kan ske även i en bostadsrättsförening, trots att man äger sin lägenhet, se nyttjanderätt.

### **Årsredovisning**

Brf Aspkrönans årsredovisningar finns att hämta på hemsidan. På föreningsstämman kan man även få den senaste utskrivna.

**Återvinningscentral** Se flik 6.

**Överlåtelse** Se flik 15.