



Välkommen till Bostadsrättsföreningen Östergården

Vi hoppas att Ni ska trivas här och känna er delaktiga.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som äger en fastighet. Den som köper en bostadsrätt köper en andel i föreningen och får samtidigt nyttjanderätten till en lägenhet som hen ansvarar för det inre underhållet i. Yttre underhåll ansvarar föreningen för.

Brf Östergården

Är en bostadsrättsförening som består av 40 lägenheter och byggdes under 1929-30, utifrån ritningar av Gunnar Leche, stadsarkitekt i Uppsala 1920-54.

Föreningsstämma

Äger rum en gång per år. Det är en möjlighet att träffa andra medlemmar, påverka styrelsens sammansättning och delta i beslut som rör föreningen. Har du ett förslag på något du vill förbättra så lämna in en motion till stämman! Tänk på att en bostadsrättsförening aldrig blir bättre än medlemmarnas engagemang, så ta din chans att påverka.

Ansvar för trivseln

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och att verkställa de beslut som stämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också trivselfrågorna.

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Vi bor i ett äldre hus med vad det innebär av lyhördhet, ventilation med mera vilket ställer särskilda krav på både visande av hänsyn och visande av öppenhet och

flexibilitet. Den viktigaste anledningen till att vi har våra ordningsregler är att vi ska kunna upprätthålla trivsel och goda relationer oss grannar emellan.

Kommunikation med styrelsen

På anslagstavlan utanför tvättstugan finns en förteckning över styrelsemedlemmarna samt kontaktuppgifter. Kontakta styrelsen i första hand via mail:

styrelsen.ostergarden@gmail.com . Brf har även en gemensam brevlåda i uppgång 25. Där kan du lämna motioner och klagomål till styrelsen. Felanmälningar lämnas på anteckningsblocket i pannrummet, vilket ses över av fastighetsskötaren.

Årsavgiften

Är uppdelad i månadsavgifter som betalas in i förskott. Vid försening debiteras dröjsmålsränta, vid upprepade förseningar eller utebliven inbetalning sägs medlemmen upp från sin lägenhet.

Bostadsrättslagen och ordningsregler

Bostadsrättslagens (BRL) och föreningens stadgar redovisar bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter i förhållande till bostadsrättsföreningen. Dessutom har vi ordningsregler (se nedan) som utarbetats av styrelsen utifrån bostadsrättslagen, stadgarna samt de synpunkter som lämnats av medlemmar genom åren. Som bostadsrättshavare ska du rätta dig efter de ordningsregler och särskilda anvisningar som bostadsrättsföreningen meddelar. Du har även ansvar för att ordning upprätthålls av dina eventuella gäster, familjemedlemmar, eventuella andrahandshyresgäster och av andra som du har inrymt i lägenheten eller som utför arbete för din räkning.

Överträdelse av ordningsreglerna kan alltså medföra förverkande av bostadsrätten enligt 7 kap. 18§.

Du bör särskilt komma ihåg att en bostadsrätt inte är en äganderätt till lägenheten utan ett föreningsmedlemskap som medför en rätt att nyttja en viss lägenhet med ensamrätt. Det medför att föreningen både har rätt till och måste uppställa krav när det gäller det sätt du som medlem nyttjar lägenheten på. Ombyggnationer och andrahandsuthyrningar måste regelmässigt anmälas och i vissa fall godkännas av styrelsen på det sätt som närmare framgår av ordningsreglerna.

Det är viktigt att minnas att fastigheten är vårt gemensamma ansvar. Styrelsen får en symbolisk ersättning för sitt arbete, men arbetar i huvudsak ideellt. Någon anställd som ansvarar för de allmänna utrymmena finns inte.

Kom ihåg! Det är du som är föreningen och du delar ansvaret med styrelsen och de övriga medlemmarna.

Varmt välkommen!

Ordningsregler

1. Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas gemensamt av alla bostadsrättshavare genom medlemsavgiften. Om akut skada inträffar i huset ska du kontakta någon av styrelsemedlemmarna. Icke-akuta ärenden tas tacksamt emot via styrelsemailen.

2. Anslagstavlan och meddelanden

Anslagstavlan finns bredvid tvättstugan i källaren. Anslagstavlan används av styrelsen för att informera föreningens medlemmar. Här anslår styrelsen eventuell löpande information, andra meddelanden och det senaste årsmötesprotokollet. Styrelsen distribuerar viktigare meddelanden i medlemmarnas brevinkast. Det finns också möjlighet för medlemmarna att själva sätta upp meddelanden, men dessa ska vara undertecknade med tydligt namn och datum för att beaktas.

3. Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Föreningen tillämpar överlåtelse- och pantsättningsavgift. Det innebär att föreningen tar ut en avgift motsvarande 2,5 procent av gällande prisbasbelopp vid försäljning/överlåtelse/gåva av bostadsrätten, och 1 procent av prisbasbeloppet vid pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av köparen, medan pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren, dvs. en bostadsrättshavare som önskar använda sin bostadsrätt som pant för banklån.

4. Säkerhet

Ytterdörrarna till fastigheten ska alltid vara stängda och hållas låsta. Grindarna på föreningens framsida och kortsidor ska vara stängda. Kontrollera att ytterporten går i lås efter in- och utpassering. Under vinterhalvåret kan grus stoppa dörrarna från att gå igen helt och låsas. Använd då en sopborste för att borsta bort detta grus från dörröppningen. Under sommartid när många grillar i trädgården är det tillåtet att under en begränsad tid låta källardörren mot gården stå öppen. Det är i sådant fall viktigt att källaringången inte lämnas utan uppsikt. Lägenheten bör vara försäkrad med extra tillägg för bostadsrätt och ska vara utrustad med fungerande brandvarnare.

Vid eventuell upptäckt av skadedjur och ohyra i lägenheten eller i fastigheten ska det omedelbart anmälas till styrelsen. Textilier i förråden, speciellt av naturfibrer, bör förvaras i täta plastbehållare. Detta för att om möjligt förhindra t ex mal och pälsangrar att hitta lämpliga platser att lägga sina ägg på.

Översvämningar i källaren förekommer vid kraftiga regn. Kommunens system för dagvatten räcker ibland inte till för att svälja stora mängder regnvatten. Vårt tak samlar stora volymer regn och när det samtidigt med våra grannfastigheters vatten ska ledas bort genom anslutningsrör till det kommunala systemet uppstår ett mottryck som kan leda till att golvbrunnarna i våra två källaringångar väller över och vatten rinner in på källargolvet och vidare in i våra förråd och gemensamma utrymmen. För att undvika eller minimera

vattenskador på egendom bör du lägga någon form av trall på källargolvet så att det som förvaras i förrådet kommer upp en bit från golvet. Kontrollera källarförråden regelbundet och speciellt i samband med kraftiga regn.

5. Tvättstuga

Tvättstugan får användas mellan kl. 07.00 och 22.00 vardagar och mellan 09.00 och 22.00 lördagar och söndagar. Teckningslista finns uppsatt vid dörren. Namnen på listan ska vara läsbara. Bokad tid som inte tagits i bruk inom 30 minuter kan användas av andra. Alla bör naturligtvis visa hänsyn och inte boka mer tid än nödvändigt.

Om du förutser att du inte kommer att använda en tvättid ska den avbokas, eftersom andra då kan utnyttja tvättstugan. En ny tid får inte bokas förrän en redan bokad tid är utnyttjad eller struken. Driftskostnaden för tvättstugan och dess maskiner ingår i medlemsavgiften. Instruktioner för maskinerna framgår av maskinpanelerna. Korrekt bruk förlänger deras livslängd och minimerar reparationskostnader. Mattor och annan tung eller skrymmande tvätt får inte tvättas i tvättmaskinerna. Det finns en speciell tvättmaskin för mattor på den vänstra sidan. Använd tvättpåsar vid tvätt av BH eller andra plagg med hakar eller byglar. Maskinerna ska ovillkorligen rengöras efter användandet. Torka av med fuktig trasa och ta bort tvättmedel som spillts. Torkskåp och torktumlare ska göras rena från damm och kondensvatten tömmas. Utloppslådan (luddlådan) görs ren efter varje tvätt. Strömbrytarna ska inte röras, och får alltså inte användas för att stoppa maskinerna (förutom vid en nödsituation).

I tvättstugans sopkorg får endast damm och annan smuts från tvättstugan slängas. Tomma tvätt- och sköljmedelsförpackningar ska källsorteras och får inte slängas i tvättstugan. Dessa slänger du i vår miljöstation och inte i tvättstugan eller i pannrummet. Torkrummet finns i anslutning till tvättstugan och kan inte bokas. Torkrummet bokas automatiskt i samband med tvätt. Torkrummet får nyttjas fr o m en timme efter tvättidens början t o m en timme efter tvättidens slut. Eftersom vi samsas om torkrummet är det viktigt att avlägsna tvätten så snart den är torr. Torkrummet ska också göras rent efter användande. Torkrummet ska alltid vara låst. Tvättmaskiner i lägenheterna får inte användas efter kl. 22.00, eftersom ljudet lätt sprider sig i huset.

6. Hobbyrum

Hobbyrummet kan användas mellan kl. 07.00 och 22.00 vardagar. *Lördagar och söndagar gäller att hobbyrummet får utnyttjas mellan 09.00- 22.00 endast för icke störande arbeten.* Rummet ligger vid källaringången som är närmast Frodegatan. Teckningslista finns på dörren.

Maximalt fyra dagar i rad får bokas per tillfälle. Efter användande ska hobbyrummet städas. Använt material ska plockas undan. Är sopsäcken full ska den slängas. Nya sopsäckar finns i pannrummet. Material som lämnas kvar betraktas som allmän egendom. Kontrollera att fönstret är stängt när du lämnar.

7. Bastu

Bastun bokas genom teckningslista på dörren. Huvudströmbrytaren och jordfelsbrytaren ska alltid vara påslagna. Följ instruktionerna i bastun. Bastudörren ska ställas upp och ventilen inne i bastun öppnas för att vädra ut fukt efter bastning. Golvet ska torkas av och allt skräp tas med. Ändra inte inställningen på avfuktaren som sitter på väggen.

8. Träningslokal

Träningslokalen har vissa maskiner samt lösa vikter. Ordningsregler och bokningsmöjligheter finns anslagna i träningslokalen.

9. Styrelserum/Gästrum

Föreningen har ett kombinerat styrelserum/gästrum i gamla mangelrummet i källaren. Bestämmelser för bokning kommer finns på föreningens anslagstavla utanför rummet.

10. Trappstädning

Trappstädningen sköts av oss medlemmar själva. Det är mycket viktigt att detta sköts, eftersom det annars påverkar trivseln i trappuppgången och i förlängningen leder till att vi måste anlita externa städare.

Det finns schema för trappstäd i respektive trapphus. Någon i varje uppgång har ansvar för detta. De boende i uppgången har stor frihet att enas om närmare regler för städningen så länge det fungerar och alla är överens.

Andrahandshyresgäster ansvarar i bostadsrättshavarens ställe för att städningen utförs. Närmare instruktioner om hur städningen ska utföras finns i pannrummet, där också städutrustning finns.

11. Fastighetsskötsel

Föreningen har anlitat UBC Teknisk förvaltning för underhåll av gemensamma inre och yttre utrymmen såsom exempelvis glödlampsbyten, dörrjusteringar, gräsklippning och snöröjning. För andra typer av fel/behov av underhåll ska styrelsen underrättas genom kontakt med en styrelseledamot enligt kontaktlistan på anslagstavlan i källaren. Endast styrelsen kan beställa arbeten i föreningens namn.

Den ekonomiska administrationen utförs för närvarande av Nabo.

12. Lägenhetsunderhåll och förändring av lägenheten

Du som bostadsrättshavare ansvarar enligt BRL och föreningens stadgar för underhåll av din lägenhet. Till ditt ansvar räknas bl a lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, ledningar för vatten, avlopp och el – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet, fönsterglas, målning av fönster förutom utvändigt målning samt "lägenhetssidan" av ytterdörrar.

Om något går sönder måste du se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att ha uppsikt över lägenhetens våtutrymmen, eftersom läckage lätt kan skada också andra lägenheter. Det är viktigt att du har en läckagemarkerare vid diskmaskinen, så att ev vatten rinner fram och blir synligt.

13. Förändringar av lägenheten

Väsentliga förändringar av lägenheten, t ex alla förändringar som påverkar planlösningen, väggar, vatten, avlopp, värme, membranisolering eller tätskikt, kräver alltid styrelsens godkännande. Det är viktigt att du söker godkännande i god tid innan arbetena ska påbörjas.

Ändringar i de delar av lägenheten där styrelsen har underhållsansvaret, t ex stammarna, kräver också alltid styrelsens tillstånd. Den som utför åtgärd utan styrelsens tillstånd kan bli återställnings- och skadeståndsskyldig.

Radiatorer och liknande värmeanläggningar får inte förändras eller avlägsnas. Andra

anläggningar, t ex handdukstork och golvvärme, får inte anslutas till tappvarmvatten eller radiatorkrets. Sådana installationer medför störningar som kan leda till sänkta temperaturer med risk för bakterietillväxt.

Ventiler får inte byggas igen. Se också nedan angående köksfläktar.

Vårt hus har ett passivt ventilationssystem med s k Stockholmsventilation i badrummen, som bygger på självdrag. För att ventilationen skall fungera krävs att alla luftventiler är oblockerade och inte övertäpseterade eller inbyggda bakom t ex ett skåp.

Ventilationskanalerna skall vara åtkomliga för rengöring inifrån lägenheten. Var särskilt medveten om att huvuddelen av inluften kommer via ventilen i skafferiet och via ventilationsspringor i överkant på våra fönster. De kan upplevas som dragiga under den kalla delen av året men får inte tätas med tätlistor i överkant. Om du är tveksam, kontakta styrelsen för rådgivning.

Ansökan om ändring ställs skriftligen till styrelsen. En skiss över ändringar skall bifogas. Observera att ändringar ibland också är bygglovs- eller bygganmälningspliktiga hos kommunen, t ex förändringar av avlopp och planlösning.

Arbeten som innebär ändrad planlösning eller sammanslagning av lägenheter kräver besiktning och utlåtande av en utomstående konsult för att kontrollera påverkan på omkringliggande lägenheter, t ex när det gäller bärande konstruktioner.

För att undvika risk för skador ska fackman anlitas vid förändring av el- eller vatteninstallation, t ex vid inkoppling av disk- eller tvättmaskin. Om skador uppkommer till följd av felaktig installation kan du hållas ansvarig. Ingrepp i avloppsledningar får endast utföras av föreningen. Ingrepp på avloppsledningar och vattenledningar utanför bostaden, dvs utanför membranisoleringen (tätskiktet) får inte utföras utan föreningens tillstånd.

14. Köksfläkt

Köksfläkt får endast installeras om den är av kolfiltertyp och inte ansluts till frånluftskanalerna. Våra ventilationskanaler kan vara otäta. Matos kan därför spridas till de andra lägenheterna om anslutning sker.

15. Avfallshantering

Föreningen har en miljöstation med nio kärl på baksidan mot Ymergatan. Det är viktigt att alla respekterar den källsortering som de olika kärnen möjliggör. Brännbart avfall kostar föreningen betydligt mer än övriga sorters avfall. Batterier, mindre glödlampor och sladdkablar behöver forslas till någon av kommunens återvinningscentraler av respektive lägenhetsinnehavare. Det är inte tillåtet att lämna en soppåse utanför dörren, ett fönster, i källargången eller utanför sopkärlen. Det är viktigt att tänka på att glaskärnen låter mycket när något kastas i dem. Detta får därför endast ske dagtid. För att avloppsstammarna i vårt hus inte skall sättas igen av fett, så ber vi dig se till att så lite fett som möjligt hamnar i slasken och avlopp. När du t ex använt stekpannan, så torka ur fettet med hushållspapper och kasta det i brännbart. Diskmedel förmår inte hålla fettet löst i kalla ledningar. Oljor som använts till t ex wok och fritering kan också ställa till problem om de hålls ut i slasken.

Kommunens återvinningscentraler tar emot oljor och fetter. Grovsopor, inklusive all typ av elektronik, får inte slängas med övrigt hushållsavfall eller ställas i källargångar och andra gemensamma utrymmen. Större kartonger och emballage får inte kastas i vår miljöstation. Alla ansvarar själva för att grovsopor, kartonger och emballage transporteras till en återvinningscentral.

16. Cyklar

Cyklar får inte parkeras på framsidan. De ska i stället parkeras på bakgården, där det finns cykelställ. Detta gäller även besökare. Cyklar kan också, med beaktande av framkomligheten, ställas i källaren. Cykelstället på andra sidan gatan vid hörnet på det röda huset är inte vårt, utan tillhör grannföreningen och får inte användas.

17. Hänsyn

Det är viktigt att visa sina grannar hänsyn genom att tänka på att en lägenhets golv är en annan lägenhets tak, och att lägenheterna delar väggar. TV och musikanläggningar på hög volym hörs i intilliggande lägenheter. Störande ljud ska undvikas mellan 22.00 och 07.00 på vardagar och mellan 08.00 och 23.00 på helger. Mycket störande arbeten såsom borring med slagbormaskin eller bilning får endast utföras måndag - fredag mellan 08.00 och 18.00. Detsamma gäller golvslipning. Om du ska utföra mer än tillfälligt störande arbeten eller ha en ljudlig fest så är det bra om du meddelar dina grannar i förväg.

18. Parkering på gården

Bilar får inte parkeras på gården. Det är däremot tillåtet att ha en bil uppställd därför av- och pålastning, vid flytt och liknande, och då endast för den tid som är nödvändig för detta. Hantverkare som utför arbete åt medlem eller föreningen får parkera på gården under arbetets gång efter anmälan till styrelsen. Mopeder och motorcyklar får parkeras bredvid cyklarna, men inte startas på gården.

19. Egna och gemensamma förvaringsutrymmen

Till alla lägenheter hör två källarförråd. Alla lägenheter utom lägenheterna 37 och 40 har dessutom ett vindsförråd. Lägenheterna 37 och 40 disponerar i stället motsvarande utrymme i respektive kattvind. Det är inte tillåtet att förvara egna saker på de allmänna ytorna med undantag för cyklar. Barnvagnar och uteleksaker får endast förvaras på särskilt anvisade ytor. Det finns ett låst utrymme avdelat i gårdshuset för barnfamiljernas saker. Om föremål tillfälligtvis förvaras på de allmänna ytorna måste de vara tydligt märkta med namn och datum. Styrelsen förbehåller sig rätten att kasta omärkta föremål som förvaras i de allmänna utrymmena längre än tio dagar. Detta gäller även märkta föremål som inte flyttas på styrelsens uppmaning. Kontrollera källar- och vindsförråden regelbundet och speciellt i samband med kraftiga regn.

20. Rökning

Rökning får endast ske i respektive bostadsrättshavares lägenhet samt vid föreningens uteplatser på baksidan. Den som röker måste plocka upp eventuella fimpar. Rökning i källaren, trapphus eller på vinden betraktas som en grov överträdelse av föreningens regler.

21. Namnskyltar och lägenhetsdörrar

Föreningen har ett enhetligt system för namn på lägenhetsdörrarna. Styrelsen ansvarar för att byta namn. Det är inte tillåtet att montera egna skyltar på dörrarna eller fästa tejp på dessa.

22. Husdjur

Husdjur skall hållas under uppsikt och får inte rastas inom föreningens område.

23. Huvudnyckel och tillträde till lägenheter

Bostadsrättshavaren är skyldig att säkerställa att lägenheten har fungerande lås. Endast bostadsrättshavaren har nyckel till sin lägenhet. Föreningen har ingen huvudnyckel. Den som blir utelåst ansvarar själv för låsöppning.

Föreningen har enligt lag rätt att få tillträde till lägenheterna för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra (§§ 7 och 12 i föreningens stadgar). Detta ska normalt aviseras skriftligen i förväg.

24. Trädgården

Trädgården får gärna användas för privata arrangemang. Det är viktigt att plocka undan efter sig och eventuella gäster. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar och liknande samlas ihop efter dagens slut.

Föreningen har för närvarande tre grupper trädgårdsmöbler. Det är möjligt att flytta dessa tillfälligt, men möblerna ska i så fall ställas tillbaka till sina ordinarie platser efter användning. Föreningen har en grill som får användas av medlemmarna. Denna måste rengöras efter användning. Askan töms i den blåa plåttunnan, inte i rabatterna, på gräset eller i gruset.

25. Städdagar

Föreningen har två städdagar varje år, en på hösten och en på våren. Då förväntas alla medlemmar delta. Arbetsuppgifter beslutas av styrelsen och fördelas på det sätt som styrelsen meddelar. Städ dagen är nödvändig för att föreningen inte ska behöva anlita externa tjänster till stora kostnader. Städ dagarna stärker också gemenskapen och ansvaret för vårt vackra hus och vår fina gård. Om enskild medlem inte kan delta vid det anslagna tillfället går det bra att utföra arbetsuppgifter någon dag före eller efter städdagen.

26. Andrahandsuthyrning

Bostadsrätten får inte upplåtas i andra hand utan styrelsens medgivande. Styrelsen lämnar normalt tillstånd till andrahandsupplåtelse under ett års tid om det föreligger godtagbara skäl och andrahandshyresgästen skäligen kan godtas. Enligt hyresnämndens praxis har man rätt att hyra ut i max ett år för provboende med sambo på annat ställe. Detta har också varit styrelsens praxis. Ju längre tid desto starkare måste skälen vara.

Ansökan ska vara skriftlig och innehålla uppgifter om vem som ska hyra lägenheten, hur länge, varför uthyrning sker, och hur bostadsrättshavaren kan kontaktas under tiden för uthyrningen. Den föreslagna hyresgästen bör ange referenser samt ett medgivande att styrelsen får inhämta uppgifter om vederbörande från namngivna referenser.

Uthyrning via Airb&b eller liknande accepteras inte. Sådan uthyrning betraktas av hyresnämnden som kommersiell verksamhet.

Det är viktigt att en andrahandshyresgäst informeras om föreningens stadgar och ordningsregler. Det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att andrahandshyresgästen följer dessa under upplåtelsen. Det innebär att bostadsrättshavaren drabbas av andrahandshyresgästens överträdelse av stadgar och ordningsregler. Hyresgästen bör uppmanas att teckna hemförsäkring inkl ansvarsförsäkring.

27.Vid flytt

Den som förvärvar en bostadsrätt måste godkännas som medlem i föreningen innan tillträde får ske. Vägras medlemskap är överlåtelsen ogiltig. Ansökan om utträde respektive medlemskap ska göras skriftligen. Om en mäklare anlitas hjälper denna vanligen till med detta. Annars måste säljare respektive köpare själv ansöka. Till ansökan ska fogas ett exemplar av överlåtelseavtalet. Dessa fylls i av säljaren och köparen och läggs i brevlådan i uppgång 25.

28.Överträdelser av stadgar och ordningsregler

Den som bryter mot dessa regler kommer att underrättas av styrelsen. Om vederbörande inte rättar sig efter tillsägelsen, t.ex. genom upprepad misskötsamhet, kommer styrelsen skriftligen att uppmana vederbörande att vidta rättelse. Det utgör en varning. Fortsätter misskötsamheten, eller är denna av allvarligt slag, kan styrelsen besluta om bostadsrättens förverkande och ansöka om tvångsförsäljning av denna.

Dessa regler har fastställts av styrelsen 2015-04-13

Senaste uppdatering 2023-05-29