



Bostadsrättsföreningen **ÖrebroHus 44**

Brf Örebrohus 44  
Org nr 716453-1084



# **Boenderegler och tips För gemenskap och trivsel**

för Bostadsrättsföreningen Örebrohus 44, org.nr 716453-1084

*Uppdaterad 2014-03-14*



## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

<b>1. Allmänt</b>	<b>sid 3</b>
<b>2. När du flyttar in</b>	<b>sid 4</b>
<b>3. Om allmän aktsamhet</b>	<b>sid 4</b>
<b>4. Om säkerhet</b>	<b>sid 4</b>
<b>5. Mattpiskning</b>	<b>sid 5</b>
<b>6. Tvättstuga</b>	<b>sid 5</b>
<b>7. Hundrastning</b>	<b>sid 5</b>
<b>8. Cyklar, mopeder, barnvagnar och rullatorer</b>	<b>sid 5</b>
<b>9. Avfallshantering, elavfall, kemiska produkter</b>	<b>sid 5</b>
<b>10. Vind</b>	<b>sid 5</b>
<b>11. Parabolantenn</b>	<b>sid 6</b>
<b>12. Störningar</b>	<b>sid 6</b>
<b>13. Lägenhetsunderhåll</b>	<b>sid 6</b>
<b>14. Bostadsrättsföreningens rätt till tillträde till lägenheter</b>	<b>sid 6</b>
<b>15. Förändringar i lägenheten eller i andra utrymmen</b>	<b>sid 7</b>
<b>16. Värmesystemet</b>	<b>sid 7</b>
<b>17. Andrahandsuthyrning</b>	<b>sid 7</b>
<b>18. Om Du tänker flytta</b>	<b>sid 7</b>
<b>19. Kvartershuset</b>	<b>sid 8</b>
<b>20. Tips</b>	<b>sid 9</b>



## **Boenderegler och tips för gemenskap och trivsel**

### **1. Allmänt**

Det här bör Du veta om ordningsregler m.m. som gäller för bostadsrättsföreningen.

#### **Ansvar för ordningen**

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 ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset/husen. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. 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 dess medlemmar!

#### **Stadgarna**

Detta dokument, "Boenderegler och tips för gemenskap och trivsel", skall ses som ett komplement till de stadgar som bostadsrättsföreningen har. I stadgarna förtydligas ytterligare vilka rättigheter och skyldigheter som gäller för både bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren.

I stadgarna beskrivs bland annat vad bostadsrättshavaren ansvarar för när det gäller drift, underhåll och reparationer av lägenheten.

Om du saknar stadgarna kan du höra av dig till styrelsen eller gå in på vår hemsida [www.orebrohus44.se](http://www.orebrohus44.se).

#### **För vem gäller reglerna**

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

#### **Vad händer om ordningsreglerna inte följs**

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen informera och uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Om medlemmen eller hyresgästen trots detta inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

#### **Har Du frågor**

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.



## **2. När du flyttar in**

- Får du boendeinformation via föreningen
- Kontrollera eventuella avtal som finns mellan bostadsrättsföreningen och lägenheten beträffande tidigare förändringar och ombyggnationer
- Kontakta gärna styrelsen om du har frågor eller funderingar

## **3. Om allmän aktsamhet**

a) Tänk på att vara rädd 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 felanmälan**, se telefonnummer i trapphusen eller på föreningens hemsida, (i andra hand kontakta någon i styrelsen).

## **4. Om säkerhet**

a) Din lägenhet ska vara utrustad med **brandvarnare**. Tänk på att kontrollera batterierna med jämna mellanrum. Byt själv vid behov.

b) Du som använder **motorvärmare** – luckan skall alltid vara stängd och låst. Ta alltid ur skarvsladden till motorvärmaren när den inte är kopplad till bilen.

c) **Bilåkning** i området är inte tillåten. Undantag är vid service, flyttning, sjuktransport och vid in- och utlastning av stora och/eller tunga varor.

d) Förvara inte saker i **trapphusen** eller för övrigt där föremålen kan utgöra ett hinder vid en eventuell evakuering.

e) Kontrollera att **ytterporten** i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.

f) Släpp inte in någon **okänd person** i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar via porttelefonen.

g) Lämna inte **vinds eller förrådsdörrar** olåsta.

h) Det råder totalt **rökförbud** i hela huset där samlingslokal och bastu finns. Rökförbudet gäller också i samtliga trapphus i F- och T-husen. Undvik även rökning direkt utanför entréer. Röken dras in i trapphuset.

i) Att avfyra **fyrverkerier** eller skjuta smällare är inte tillåtet inom området.

j) Placera blomlådor innanför balkongräcket



## **5. Mattpiskning**

För piskning och vädring av mattor, använd piskställning som finns på gården.

## **6. Tvättstuga**

Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

**Grovtvättstuga** finns i vårt kvartershus Loggatan 20.

OBS! **Mattor** får endast tvättas i grovtvättstugans stora maskin.

## **7. Hundrastning**

Hundar får ej rastas inom området. Använd gärna vår närliggande park för detta ändamål, där finns även hundlatriner uppsatta.

## **8. Cyklar, mopeder, barnvagnar och rullatorer**

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrum/cykelställ och inte ställas utanför porten eller i trapphus. Barnvagnar och rullatorer är tillåtna i trapphus men får absolut inte hindra framkomlighet.

## **9. Avfallshantering, elavfall, kemiska produkter**

- a) Föreningen källsorterar avfallet; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i soprummen. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.
- b) Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar för varje tömning.
- c) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt. De ska därför lämnas i de två soprum på Loggatan som har kärl för småelektronik och får därför inte lämnas i grovsoporna. Större elektroniska och elektriska apparater ska lämnas vid kommunens återvinningscentraler.
- d) Sådana produkter eller avfall som inte finns särskild plats för skall lämnas in på närmaste miljöstation.

## **10. Vind**

På vind får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. **Gångarna** ska hållas **fria från saker** och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare.



## **11. Parabolantenn**

Det är **inte tillåtet** att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

## **12. 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 från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvättmaskiner/tumlare och diskmaskiner under denna tid. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du stör.

## **13. Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrättshavaren 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 måste Du 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 kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

## **14. Bostadsrättsföreningens rätt till tillträde till lägenheter**

En företrädare för bostadsrättsföreningen har alltid rätt till tillträde till din lägenhet för exempelvis

- Löpande tillsyn
- Reparation och underhåll som föreningen ansvarar för
- Visning om lägenheten ska tvångsförsäljas eller har lämnats till föreningen
- Utrotning av ohyra (även om inte just den ifrågavarande bostaden är drabbad)
- Kontroll av att lägenheten hålls i gott skick, att lägenheten används för det avsedda ändamålet och att någon väsentlig förändring inte gjorts utan styrelsens samtycke.

Grunderna för detta regleras i Bostadsrättslagen samt i våra stadgar.

Formellt föreligger det ingen skyldighet för föreningen att anmäla sitt önskemål om tillträde en viss tid i förväg, men vid planerade reparationer och tillsyner försöker vi att lappa ca 14 dagar i förväg och vi försöker även att ta rimliga hänsyn till den boendes intressen.



Tänker du förse ytterdörren till lägenheten med extra lås så ska en nyckel upplåtas till föreningen och ett skriftligt avtal ska upprättas om detta.

### ***15. Förändringar i lägenheten eller i andra utrymmen***

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 dock styrelsens tillstånd**, t ex om Du vill bygga in din uteplats, ta ner en vägg, byggnation där vatten, avlopp eller ventilation berörs och arbeten i våtutrymmen.

Ibland kan det också behövas byggnämnan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid. Samma regler gäller balkong.

Ibland kan det även bli aktuellt att skriva ett avtal mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren, där exempelvis ansvarsfrågor och frågor om framtida drift och underhåll regleras.

Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång!

### ***16. Värmesystemet***

Det är absolut förbjudet att ändra på elementens grundinställning.

### ***17. Andrahandsuthyrning***

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

### ***18. 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 inflyttning 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.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!



## 19. Kvartershuset

Kvartershuset ligger på Loggatan 20 och har förutom grovtvättstuga följande lokaler:

- **Bastu**

I kvartershuset finns tillgång till bastu som kan bokas kostnadsfritt. Bokningslista och information om gällande regler finns på anslagstavlan utanför bastun. Bokning av bastu gäller max 2 timme per gång. Bokning skall ske med **namn och lägenhetsnummer** eller annan uppgift som anger var den bokade bor. Anges inte lägenhetsnummer äger föreningen rätt att stryka bokningen till förmån för annan boende. Ingen får boka mer än en tid åt gången, dvs ingen ny bokning får göras förrän den första bokningen är utnyttjad. Inget bastubad efter kl. 22.00.

**Viktigt:** Städa efter Dig. Det skall se ut som Du själv vill ha det när Du kommer nästa gång.

- **Övernattningsrum**

Övernattningsrummet är utrustat med en våningssäng. Toalett och dusch finns. Hyresavgift 100 kr/natt.

- **Samlingslokal**

Samlingslokalen är utrustad för 36 personer med porslin, bestick, glas m.m. Där finns också kylskåp, diskmaskin, mikrougn, kaffebryggare, bord och stolar.

Boka/Hämta nyckel: Gör du hos Lena Boström, Loggatan 10, telnr 076-1706740. Undvik telefonsamtal sena kvällar och helger.

Hyresavgift: Kvällar 300:-, Barnkalas o dyl 100:-, Övernattning 100:-,

Hyresavgift erlägges när nyckeln hämtas ut. Nyckeln lämnas senast kl 12.00 dagen efter hyresdagen. Är tid bestämt för att hämta eller återlämna nyckeln så är det bara den tiden som gäller. Beaktas inte överenskommen tid finns risken att Du blir utan nyckel.

Lokalen, toaletter, trapp, hiss, entré, och övriga utrymmen som har använts skall lämnas i välstädat skick. (Lämnas ostädade utrymmen debiteras städning med det jourpris städfirman tar) Kontrollera inventarielistan innan Du tar lokalen i besiktning. Meddela direkt om något inte stämmer enligt listan. Saknade eller trasiga inventarier vid kontroll debiteras den som senast lånat lokalen.

Öl, sprit eller andra starkvaror får ej säljas i lokalen utan kommunens tillstånd. Den som hyr lokalen ansvarar ensam för att sådant tillstånd vid behov söks och är beviljat.

Ta stor hänsyn till de närboende. Håll ljudet på så låg nivå att det inte är störande. Avsluta senast kl 01.00.

Det är **inte tillåtet** att låna inventarier från lokalen.

Det råder **totalt rökförbud** i hela kvartershuset.

Föreningen äger rätt att neka vidare utlåning till den som inte följer ovanstående regler.



## **20. Tips**

Förutom de för oss alla nödvändiga ordningsreglerna så har föreningen vissa möjligheter att erbjuda:

- **Borrmaskin**

Det är hårda betongväggar på vissa håll i våra lägenheter. Vanlig borrmaskin fungerar inte. Föreningen har därför införskaffat en Hilti slagborrmaskin som Du kan få låna gratis när Du skall hänga upp tavlor m.m. Korttidsutlåning gäller. Bokning av borrmaskinen gör Du hos Conny Dahlin, telnr 070-776 53 22.

- **Flaggning**

En flaggstång finns i vårt öppna område mellan F- och T- husen. Vill du fira någonting och förgylla tillvaron med en flaggning, kontakta Conny Dahlin, telnr 070-776 53 22.

- **Garage och P-platser**

Föreningen hyr ut garage och p-platser. Är du intresserad, kontakta Göran Gallon, telnr 070-732 04 00.

## **Spara pengar till dig själv och håll ner hyresökningar!**

Sköt sophanteringen, sortera och gör soporna så små att vi får plats med mer. Om locken inte går att stänga debiteras vi extra! Är det fullt i kärlen är det inte många steg till ett annat sophus i området. Ta ditt ansvar för miljön och ekonomin! Kostnaderna för vår sophämtning ökar varje år miljöskatter och ökad konsumtion.

- Håll rätt på läckande kranar och byt packningar när det droppar!
- Stäng av standby-lägen på datorer och skrivare, TV mm.
- Släck efter dig när du lämnar lokaler.
- Följ ordningsreglerna, sparar kostnader på sikt.

Var aktsam om föreningens/din egendom. Kan vi hålla nere våra underhållskostnader så lägger vi en bra grund för vår ekonomi och samtidigt ökar vi värdet på våra lägenheter. Föreningens fastigheter blir attraktiva.

*Dessa boenderegler har beslutats av styrelsen 2006-09-10 att gälla från 2006-09-10.*

**Föreningens hemsida: [www.orebrohus44.se](http://www.orebrohus44.se)**