

# BRF Ringen - Ordningsregler

Ordningsreglerna är ett komplement till föreningens stadgar

## Ändringslogg

- 2023 05 25 – tillägg om föremål i allmänna utrymmen, samt förtydligande om andrahandsupplåtelser
- 2023 01 25 - föregående version

## 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 husen. 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!

## För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller Dig som bostadsrättshavare men även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

## 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 anmana den som bryter mot stadgar eller regler att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

## Vem kan jag fråga?

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen. Det är styrelsen som definierar dessa regler och som har tolkningsföreträde vid oenighet.

## Vårda föreningens tillgångar

- Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötaren enligt anslag i porten.
- Det är förbjudet att utan styrelsens medgivande sätta upp skyltar, anslag eller likande på husets ytterväggar, förstugor och trappuppgångar.

## Om gemensamma kostnader

Kostnader för vatten, el i gemensamma utrymmen, samt uppvärmning betalas av alla bostadsrättshavare kollektivt. Hushåll därför med varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Sänk termostaten på element i stället för att öppna fönstret. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

## Trygghet och säkerhet

- Kontrollera att ytterdörren i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp aldrig in någon okänd person i fastigheten.

- Lämna inte ut portkoden till obekanta. Inte ens till leverantörer av beställda varor. Gå ner och ta emot varorna vid ytterdörren.
- Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta – inte ens om du bara springer fram och tillbaka till tvättstugan.
- Var försiktig med eld, släck alla ljus innan du somnar, undvik att röka inne.
- Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

### **Namnskyltar på dörrar och i entréer**

Det är inte tillåtet att sätt upp egna namnskyltar. För enhetlighetens skull hanteras detta av styrelsen. Korrekt namn på lägenhetsdörren och i entrén är dels en säkerhetsfråga, men också en förutsättning för att posten ska komma rätt.

Skyltarna ska representera de som stadigvarande faktiskt bor i lägenheten, och bör stämma överens med uppgifter i folkbokföringsregistret. Vid andrahandsuthyrning ska alltså hyresgästens namn stå på dörren, medan tillfälligt inneboendes inte ska göra det. För att posten ska hitta rätt till inneboende använder man co-adressering.

### **Andrahandsupplåtelse (Uthyrning i andra hand)**

Medlem som i enlighet med bostadsrättslagen, föreningens stadgar samt föreliggande ordningsregler upplåter sin lägenhet i andra hand betalar till föreningen en avgift som beräknas enligt  $0,1 * \text{Prisbasbeloppet} / 12$  för varje påbörjad kalendermånad som uthyrningen pågår. Avgiften påförs den ordinarie avgiftsavin. I skrivande stund (januari 2023) blir avgiften 438 kronor per kalendermånad.

Andrahandsupplåtelse medges i normal fall till maximalt två på varandra följande sexmånadersperioder. Ansökan om andrahandsupplåtelse görs i vår administrationsportal: <https://portal.nabo.se/>. Besluta fattas av styrelsen.

Vid beviljad andrahandsupplåtelse ska en kopia av det undertecknade hyresavtalet parterna emellan lämnas till styrelsen genom att en fotokopia laddas upp i ärendet i portalen.

### **Balkonger**

På balkonger är det inte tillåtet:

- att permanent förvara föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- Att skaka av mattor, sängkläder mm.
- Att grilla med kol eller gasolgrill, elgrill är dock tillåten. Visa hänsyn till grannar med röklukt etc.
- att montera blomlådor på utsidan av balkongräcke på våning 1 och uppåt.
- att sätta upp andra markiser och balkongskärmar än sådana som godkänts av styrelsen.

### **Rökning**

Rökning är inte tillåtet i allmänna utrymmen inomhus, eller i direkt anslutning till entréer. Om du röker på balkongen ska du visa hänsyn till dina grannar som kan vara känsliga för tobaksrök. Rökning kan med fördel ske vid sopkärnen på innergården. Fimpar släcks ordentligt och slängs i därför avsedd askkopp.

### **Mattpiskning**

För piskning och vädring av mattor, sängkläder och liknande finns en gemensam plats på gården.

### **Sopor och avfall**

Knyt alltid ihop soppåsen innan du kastar den. Ställ aldrig sopor i trapphusen, inte ens för en kort stund. Sortera hushållsavfall korrekt och släng i föreningens sopkärl, eller ta med för återvinning till närmaste återvinningsstation.

### **Undvika gnagare och andra skadedjur**

Mata inte fåglar eller husdjur på balkong, gården eller i gemensamma utrymmen inom fastigheten. Då detta riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

### **Tvättstuga, hobbyrum och andra gemensamma utrymmen**

Rengör tvättstuga, tork- och mangelrum efter användandet. För övrigt hänvisas till särskilda anslag i tvättutrymmen, hobbyrum, samlingslokal och andra gemensamma lokaler.

Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

### **Cyklar, mopeder, barnvagnar, rollatorer**

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrum eller i cykelställ på gården. Barnvagnar, rollatorer etc får inte placeras i entrén eller i trapphusets olika våningsplan, vilket för övrigt även är brandförsäkringsvillkor.

### **Gårdar**

Gården får användas för privata arrangemang vid grillplatsen, tillse att möbler och grillar ställs i ordning samt ta med skräp och sortera/släng i sopkärnen direkt efter det att ni avslutar er verksamhet.

### **Källare och vind**

På vind och i källare får förvaras personliga tillhörigheter endast i eget eller hyrt förråd. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare, liksom brandfarligt gods eller mat/råvaror.

Det är förbjudet tända levande ljus och att röka på vindar eller i källare

### **"Kvarglömda" föremål anmäls för bortforsling**

Ingenstans i våra hus eller på gårdar får föremål lämnas utöver vad som anges i stycken ovanför. Tillfälliga undantag kan dock medges av styrelsen. Kvarglömda föremål anmäls för bortforsling på ägarens bekostnad efter avisering i trapphus. Går inte ägaren att identifiera sker bortforsling på medlemmarnas gemensamma bekostnad.

### **Parabolantenn**

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

### **Husdjur**

Innehavare av hundar och andra husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Rastning av hundar och andra husdjur inom föreningens område är förbjudet. Lämna inte någon avföring, plocka upp!

### **Störningar**

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Tänk på att inte i lägenheten bedriva verksamhet eller utföra något som kan vara störande för övriga medlemmar. Detta gäller dygnet runt men är extra angeläget att följa vardagar från kl 22 på kvällen till kl 06.30 på morgonen. Kväll innan "ledig dag" (ex lördag eller söndag) är det klockan 23 som gäller, och morgnar på motsvarande lediga dagar är det klockan 08. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid.

Högljudd musik kan vara trevligt på festen, men väldigt störande för grannar som vill sova. Fest får man ändå ha vid särskilda tillfällen. Ska Du ha fest så informera/stäm av med grannarna i god tid innan om Du tror att den kan komma att upplevas störande.

**Bygga om 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 dock styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum, eller göra ingrepp i värmesystemet. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under vardagar dagtid (08.00-17.00).