

Till styrelsen!

## **Anvisningar för tillämpning av SBCs basordningsregler**

Ordningsreglerna i bifogade dokument har tagits fram i förhoppningen att kunna göra det något enklare för styrelsen att inför de boende hävda vad som gäller i föreningen. Med ordning avses här också en del administrativa föreskrifter, t ex rutinerna vid andrahandsuthyrning och ändringsarbeten i lägenheten.

Basreglerna är generella och bör anpassas till föreningens verkliga förhållanden. Reglerna får inte vara av rent godtycklig karaktär utan måste alltid ha ett verkligt föreningsintresse. Dessutom skall reglerna stå i överensstämmelse med vad som anses gälla på orten.

Dokumentet har gjorts redigeringsbart. Det går med andra ord att göra tillägg och ändringar i obegränsad omfattning. På vissa ställen i dokumentet har alternativ angetts och något alternativ måste väljas i den slutliga utformningen. Om namnet ”Trivselregler” föredras framför ”Ordningsregler” är det bara att ändra i rubriken. Föreningens namn skall givetvis alltid skrivas in i dokumentets rubrik.

Det är lämpligt, men inte nödvändigt att ordningsregler beslutas av föreningsstämma, detta för att så många som möjligt skall förmås följa reglerna. Formellt sett kan dock styrelsen som ansvarig för ordningsfrågor ensam fatta beslut om reglernas tillämpning.

Medlemsföreningar erbjuds ordningsreglerna i detta basutförande utan kostnad. Två olika typer har tagits fram, en för boende i flerfamiljshus och en för småhusföreningar. Vilken typ det är anges efter rubriknamnet.

SBC Medlemsservice, februari 2002

ordningsregler **ORDNINGSREGLER**  
(flerfamiljshus)  
för Bostadsrättsföreningen/Bostadsföreningen  
(föreningens namn)

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler!

**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 i princip 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 övriga medlemmar!

**För vem gäller reglerna**

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även övriga 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. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först anmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen trots anmaningen 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.

## **1. Om allmän aktsamhet**

- a) Tänk på att vara aktsam 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 någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten.

## **2. Om säkerhet**

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar via porttelefonen.
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet är utrustad med brandvarnare.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om Du under en längre tid är borta från Din lägenhet.

## **3. Om gemensamma kostnader**

Iakta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

## **4. Balkonger, altaner**

Balkonger/altaner får inte användas för

- a) permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor, sängkläder mm.
- c) grillning, om inte närboende grannar gett sitt samtycke.

Blomlådor skall placeras innanför balkongräcket.

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

För inglasning av balkong krävs bygglov och tillstånd av föreningen.

## **5. Mattpiskning**

För piskning och vädring av mattor, sängkläder m m. finns piskställning på

## 6. *Matning av fåglar*

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

## 7. *Tvättstuga*

Föreningen har totalt 2 st tvättstugor, belägna i källaren på Nygatan 3 och 14. Bokningschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Se till att du följer reglerna!

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

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

Cyklar och mopeder skall förvaras i cykelrummet /på gården/ i cykelstället. Endast barnvagnar och rullatorer får placeras i entrén, dock på sådant sätt att de inte hindrar fri passage.

Cyklar får inte ställas utanför porten, [gäller Nygatan 3](#).

## 9. *Gården*

a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m m samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.

b) Gården får användas för privata arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna.

c) Marschaller skall placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

## 10. *Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter*

a) Föreningen *källsorterar* avfallet. Markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i soprummet / [sophus Nygatan 14](#). Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.

b) *Sopnedkastet* får endast användas för sedvanligt hushållsavfall (se mer nedan). Se till att soppåsarna är väl förslutna så inte matrester sprids i soptrumman och i soprummet. Pressa inte ner överfulla påsar då dessa lätt fastnar i trumman. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.

c) *Grovsoprummet* används för skrymmande avfall. Kartonger och övrigt emballage skall vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme. Föreningen betalar för varje tömning. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i grovsoprummet utan skall lämnas på närmaste miljöstation.

d) Enligt lag skall *el- och elektronikavfall* samlas in särskilt och får därför inte lämnas i grovsoporna. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation / lämnas på av föreningen särskilt anvisad plats.

e) Tidningar får av säkerhetsskäl inte ställas ut för insamling tidigare än kvällen före hämtningsdagen, se särskilt anslag om hämtningsdag.

## **11. Källare och vind**

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

## **12. Parabolantenn**

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

## **13. Husdjur**

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning.

## **14. Störningar**

För att alla skall 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 kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trappa, hiss och tvättstuga.

Några exempel på vad lagen menar:

- a) Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen som t ex att tala för högt eller skrika. Man får inte spela högt på musikanläggning eller musikinstrument eller ha TVn på alltför högt.
- b) Grannarna får inte heller störas av oväsen i trappan på grund av besökare till lägenheten.
- c) Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen.

## **15. Andrahandsuthyrning**

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

## **16. Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som skall 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 är Du skyldig att 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( [skall vara obligatorisk](#) ) kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

## **17. Förändringar 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. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbete i lägenheten.

## **18. Om Du tänker flytta**

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också skall 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 skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Glöm inte att lämna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet.

---

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den        /        200    att gälla fr o m den

Dessa har beslutats av föreningsstämman den        /        200    att gälla fr o m den