

# **ORDNINGSGREGLER - BRF Sommarstugan, Kvarnsjön, Uttran (org.nr. 769635-1993)**



## Innehåll

1)	Om ordningsreglerna	1
1.	Ansvar för ordningen	1
2.	För vem gäller reglerna	1
3.	Vad händer om ordningsreglerna inte följs	1
4.	Har Du frågor	1
5.	Giltighet och beslut	1
2)	Allmän aktsamhet/felanmälan	1
3)	Säkerhet	2
4)	El och vattenkostnader	2
5)	Terrasser/uteplatser	2
6)	Parkering	3
7)	Matning av fåglar	3
8)	Sophantering, mm	3
9)	Parabolantenn	3
10)	Husdjur	4
11)	Störningar	4
12)	Andrahandsuthyrning	4
13)	Lägenhetsunderhåll	4
14)	Förändringar i lägenheten	4
15)	Om du tänker flytta	5

## 1) Om ordningsreglerna

### 1.1. 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 och bestämmandet över föreningens fastigheter och 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 att nyttja en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

### 1.2. 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 hyresgäster som bor i andrahand. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

### 1.3. 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 uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

### 1.4. Har Du frågor

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

### 1.5. Giltighet och beslut

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar, vilka du som medlem har en skyldighet att känna till.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen 2019-11-27 att gälla fr o m 2019-12-06.

Uppdatering av ordningsregler beslutade och utförda 2022-04-11 och 2022-07-06.

Uppdatering av ordningsregler beslutade och utförda 2023-12-13 och 2023-12-15

Uppdatering av ordningsregler beslutade och utförda 2025-01-16 och 2025-01-30

## 2) Allmän aktsamhet/felanmälan

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Vi har underhållsplikt på våra lägenheter. Vissa kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Om akut skada inträffar i fastigheten som kan orsaka skador i egen och/eller annan lägenhet kontaktas i första hand felanmälan via Nabo på telefonnummer 010-288 00 26, vardagar 07:00-16:00, i andra hand någon i styrelsen. Övriga tider kopplas man till jour, samma telefonnummer (010-288 00 26), vilket debiteras extra, så är det inte akut är rekommendationen att vänta med att kontakta Nabo tills nästa vardag mellan 07:00-16:00.

Fel eller skada som ej anses akut, mailas in på [info@brfsommarstugan.se](mailto:info@brfsommarstugan.se)

## 3) Säkerhet

Släpp inte in någon okänd person i lägenheten.

Lämna inte lägenhets- eller förrådsdörrar olåsta.

Var försiktig med eld.

Din lägenhet är utrustad med brandvarnare. Batteribyte görs av medlemmen själv. Det är lägenhetsinnehavaren som ansvarar för att fungerande brandvarnare finns.

Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid. Detta är ytterst viktigt för lägenhetstyp A (129 kvm). Styrelsen skall beredas tillgång till lägenhetstyp A enligt överenskommelse med lägenhetsinnehavaren snarast möjligt för att avhjälpa ev. fel eller avläsning/kontroll gällande varmvatten och värme.

## 4) El och vattenkostnader

Var sparsam vid varm- o kallvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Lägenhetsinnehavare ska rapportera in mätarställning på elen enligt styrelsens önskade intervall.

## 5) Terrasser/uteplatser

Terrasser, uteplatser, gångar och gräsytor får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal möblering (utemöbler, grill).

Grillning ska ske på ett säkert avstånd från byggnader och med visad hänsyn till grannar. Viktigt att grillen är släckt innan den ställs undan. Tänk på spridningsrisk.

Vid rökning, visa hänsyn till andra boende i området och vid byggnader och uteplatser. Var särskild aktsam vid ventilationsintag.

Fimpar/snuskuddar och annat skräp får ej slängas på föreningen mark. Boende har skyldighet att ansvara för sina fimpar på brandsäkert sätt och undvika spridningsrisk.

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

Styrelsen har situationsplan på vilka ytor som respektive lägenhet främst nyttjar. Påpekas bör att marken är föreningens gemensamma.

Ny- och tillbyggnader av altan, plank, staket och övriga anordningar får anläggas endast om de beträffande färg, form och utförande godkänts av styrelsen

Det är ej tillåtet att plantera buskar och träd eller anlägga nya rabatter utan styrelsens godkännande. Det är ej tillåtet att plantera växter/blommor som kan skada djur och människor.

Gräsklippning och skötsel av buskar ombesörjs av föreningen anlita en entreprenör. Bevattningsavgränsningar kring den egna bostaden ansvarar respektive boende för. Övrig föreningsmark bevattnas av entreprenören.

Har en medlem staket/ inhägnad kring sitt hus ska medlemmen meddela styrelsen om gräsklippning önskas, annars ska den enskilde medlemmen klippa och hålla efter gräset innanför det egna staketet. Vid förändringar vid sitt hus där entreprenör hindras utföra markarbete ska medlemmen själv ombesörja skötsel och omvårdnad.

All snöröjning på föreningens mark sköts av föreningens medlemmar. Redskap tillhandahålls av föreningen.

## 6) Parkering

Till varje lägenhet finns en tillhörande egen anvisad parkeringsplats. Varje parkeringsplats mäter 2 m i bredd, 5 m i djup och 2 m i höjd. Parkeringsplatserna är avsedda för personbilar. Fordon som parkeras på parkeringsplats ska rymmas innanför parkeringsplatsens gränser.

Parkering på gatan (kommunal väg) är inte tillåten och sker på egen risk. Tvätt av bil på parkeringsplats, gata eller tomt undanbedes.

Lek och bollspel undanbedes på de allmänna vägarna med tanke på säkerhet.

## 7) 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.

## 8) Sophantering, mm

Föreningen har endast kärl och abonnemang för hushållssopor och matavfall, tömning sker var 14:e dag. Allt annat avfall som kartonger, tidningar, plast, metall, glas, elektronik, grovsopor mm har boende en skyldighet att själva källsortera på lämplig återvinningsstation eller återvinningscentral.

## 9) Parabolantenn

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

## 10) Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar, gräsytor, parkeringsytor, mm. Plocka upp djurets spillning. Koppeltvång för hundar gäller på föreningens område.

## 11) 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.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följas vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du stör. Vid störning skall du i första hand kontakta din granne. Är störningen allvarlig och klagomålet inte respekteras kontakta Polisen. Informera styrelsen om allvarlig och/eller upprepad störning.

## 12) Andrahandsuthyrning

Som ägare till en lägenhet i vår förening har du möjlighet att hyra ut din bostad under en viss period, förutsatt att du har skälig anledning. Exempel på sådana skäl kan vara studier, tillfälligt boende hos en partner eller liknande situationer där du önskar behålla din lägenhet. Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke.

Begäran om samtycke ska vara skriftlig. En blankett för detta finns tillgänglig på föreningens webbplats samt på Boappa. Om uthyrningen ska pågå längre än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Detta görs genom en ansökan till hyresnämnden, som har en särskild blankett för detta.

Du kan ansöka om att hyra ut din lägenhet för en period på upp till 1 år. Om du önskar hyra ut längre än så, behöver en ny ansökan skickas in inför den avslutande månaden av den ursprungliga uthyrningstiden. Styrelsen prövar då ansökan på nytt. Generellt kan uthyrning tillåtas under totalt 2 år, men varje ansökan bedöms individuellt utifrån rådande förutsättningar.

Tänk på att ansöka i god tid så att styrelsen har möjlighet att behandla din ansökan. Ansökan bör vara styrelsen tillhanda senast 2 månader innan den planerade inflyttningen. Ingen hyresgäst får flytta in innan ansökan har blivit godkänd av styrelsen.

Från och med den 1 januari 2024 kommer föreningen att ta ut en årlig avgift vid andrahandsuthyrning. Avgiften motsvarar 10 procent av prisbasbeloppet.

Olovlig andrahandsuthyrning är strikt förbjuden och kan få allvarliga konsekvenser för både bostadsrättsinnehavare och andrahandshyresgäster. Uthyrning utan styrelsens samtycke kan leda till att bostadsrätten förverkas. Vi hänvisar till föreningens stadgar och ordningsregler för ytterligare information.

Föreningen tillåter inte spekulationsköp, det vill säga att köpa en bostad för att hyra ut den i andra hand för att tjäna pengar. I sådana fall kan styrelsen neka medlemskap i föreningen. Styrelsen kommer därför inte att godkänna andrahandsuthyrning under de första 2 åren efter att en medlem köpt sin bostad.

### 13) Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare 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. Vid förändringsarbeten som utförts i och utanför lägenheten så ansvarar du som lägenhetsägare för underhåll samt eventuell reparation.

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.

Du är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Filterbyte görs av föreningen med lämpligt intervall.

### 14) 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 påbörjar större förändringar. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

### 15) 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. I samband med flytt från lägenhetstyp A skall avläsning av elmätare göras och rapporteras till styrelsen för slutreglering.

Lägenhetstyp A:s abonnemang står på bostadsrättsföreningen och detta ska ej flyttas till ny ägare.

På lägenhetstyp B (41 kvm) och C (20+14 kvm) ska elavtalet skrivas över på nya medlemmen.