

# Ordningsregler för Bostadsföreningen Rio i Sundbyberg

Version: 1.0

Antagen: 2024-01-23

Antagen av: Styrelsen

## Ansvar för ordningen

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 för dig som bostadsrättsinnehavare och hyresgäst, men även familjemedlemmar samt gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller även för andrahandshyresgäster. Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen skriftligen uppmana och kräva rättelse hos 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.

## Att rent allmänt vara aktsam

- Tänk på att vara försiktig om och väl vårda föreningens egendom.
- Om akut skada inträffar i huset ska du i första hand ta kontakt med fastighetsservice genom uppgifterna på hemsidan.

## Om säkerhet

- Kontrollera att porten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Lämna inte källardörrar olåsta.
- Var försiktig med eld.
- Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.
- Förlustanmälan ska göras vid eventuellt borttappade passerbrickor.

## 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. Reglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare, utan även övriga som vistas i lägenheten såsom gäster och hantverkare. Det är dock du som bostadsrättsinnehavare som bär ansvar för att reglerna efterlevs. Om du upplever att en granne inte respekterar styrelsens regler och att du störs på något sätt ska du i första hand ta direktkontakt med denne för att försöka lösa det hela som goda grannar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trapphus och tvättstuga. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa kvällar och nätter.

- Det är inte tillåtet att spela instrument eller musik på hög volym så att det stör andra grannar. Detta gäller särskilt mellan kl. 22.00 och 08.00.

- Det är inte tillåtet att spika, borra, renovera, flytta tunga möbler och liknande mellan klockan 21:00 och 08:00. Särskild hänsyn ska visas på helger.
- Meddela grannar och kringboende om du skall ha festligheter i bostaden som beräknas pågå längre än till kl. 22.00. Ska du renovera din lägenhet som kan leda till extra mycket ljud förväntas du meddela dina grannar om detta.
- Undvik att köra tvätt- och diskmaskiner under klockan 22:00 och 08:00. Tänk på att ljudnivån alltid ska vara respektfull, även mellan 08–22.

### **Takterassen**

Tänk på att det ekar väldigt mycket på takterassen, se därför till att hålla en respektfull ljudnivå. Det är inte tillåtet att spela hög volym på takterassen. Efter 21 får det inte förekomma något skrik, musik eller annan hög ljudnivå. Hissdörren ska **alltid** vara stängd och se till att städa efter dig; både på takterassen och i hissen. Tänk på dina grannar i byggnaden, men även i grannföreningarna.

### **Miljörummet**

Miljörummet har öppet följande tider:

Måndag – Fredag kl. 07-20

Lördag – Söndag kl. 08-21

För allas trivsel och för att föreningen inte ska bli extrafakturerad ska alla medlemmar som väljer att nyttja miljörummet förhålla sig till nedan regler.

- Inget avfall får lämnas kvar på golvet
- Allt avfall ska sorteras i rätt behållare
- Inget *ytterligare* avfall får läggas i behållaren när det är fullt\*

*\*När kärlen är fulla ska locket fortfarande gå att stänga. Därefter får inget ytterligare avfall läggas i kärlet oavsett om det är litet och får plats i hålrummen.*

För dem som inte följer ovan regler tillkommer nedan avgifter:

- Avfall på golvet = 1000 kr
- Felsortering, t.ex. lägger ofärgat glas i behållaren för färgat glas = 500 kr
- Påfyllning av överfulla kärl = 500 kr

Vid överträdelser debiteras medlemmen på nästkommande månadsavi. Släpp inte in andra personer i miljörummet då du ansvarar för dessa. Det är bostadsrättsinnehavaren som ansvarar för sina eventuella hyresgäster eller gäster.

### **Tvättstuga**

Föreningen har en tvättstuga utrustad med tre tvättmaskiner, en torktumlare samt två torkskåp. Tvättstugan är belägen i källaren vid ingången till B-huset. Bokningstavlan används för att boka tvättstugan.

Mattor och annan tung eller skrymmande tvätt får inte tvättas i tvättmaskinerna. Du ska alltid se till att lämna tvättstugan i ett bra skick. Gör rent ludd som fastnar i filtret i torktumlaren och ta bort eventuellt tvättmedel eller pulver som fastnat i tvättmaskinen. Torka av ytor och sopa rent efter dig.

Checkar du inte in inom 20 minuter från att bokningen börjar, kan du komma att förlora din tidsbokning. Då vi endast har en tvättstuga för hela föreningen ska du inte boka tvättstugan i onödan, utan använd den tid du har bokat.

### **Övernattningslägenheten**

Det är den som hyr rummet som ansvarar för städning efter användandet, så som torka av ytor, dammsuga, tömma sopor etc. Det tillkommer en straffavgift om 2000kr ifall lägenheten är ostädat/ej i tillfredsställande skick. Denna kostnad kommer debiteras medlem.

### **Om gemensamma kostnader**

Var sparsam vid vattenförbrukning och lämna inte kranen rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el belastar din avgift till föreningen.

### **Andrahandsuthyrning**

Läs stadgarna, information om andrahandsupplåtelse finns i stadgarnas 10 §.

Kontakta styrelsen i god tid innan du tänker hyra ut för information om vilka regler som gäller. Tillträde ska vara minst 30 dagar fram då styrelsen måste hinna ta beslut. Vid avslag kan du vända dig till hyresnämnden för att överklaga. Alla andrahandsuthyrningar oberoende av om lägenheten ägs av juridisk eller fysisk person ska godkännas av styrelsen.

Vid ansökan om andrahandsuthyrning ska blanketten för andrahandsuthyrning fyllas i som du finner på hemsidan, maila denna tillsammans med en kopia på andrahandsavtalet med er hyresgäst till styrelsen@brfrio.se.

Styrelsen godkänner andrahandsuthyrningar max ett år i taget. Uthyrning via aktörer som tex. Airbnb godkännes ej.

OBS: Ni ombesörjer själva att andrahandshyresgästens namn sätts upp på brevlådan om ni önskar ha namnet där. Ni ombesörjer även att all nödvändig information gällande fastigheten inklusive den om sophantering också kommer till hyresgästens kännedom. Tänk på att du bär ansvaret för dina hyresgäster.

### **Husdjur**

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas inom föreningens område. Lämna inte någon avföring, plocka upp. Husdjur ska vara kopplade inom föreningens område. Rastning är förbjuden i föreningens gemensamma utrymmen. Se till att era husdjur ej utför sina behov i föreningens gemensamma utrymmen, så som innergård eller korridorer.

### **Balkonger**

Balkonger får inte användas för att

- permanent förvara föremål som inte hör till normal balkongmöblering
- skaka mattor, sängkläder med mera

- grilla (undantag för gasol- och elgrill, så länge du är aktsam, alltid har grillen under uppsikt samt att du har en brandsläckare hemma)
- Matning av fåglar
- Placera blomlådor på balkongräcket så att lådan hänger utåt

Om du röker på balkongen ska du visa hänsyn till dina grannar som kan vara känsliga för tobaksrök. Fimpar får ej slängas ut genom balkongen.

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

### **Trapphus och andra gemensamma utrymmen**

Cyklar ska förvaras i cykelrummen eller i cykelställ på gården eller källaren. Cykeln får aldrig hindra utrymning.

Barnvagnar och rullatorer får aldrig parkeras i entrén eller tapphuset. Barnvagnar får placeras i barnvagnsrummen.

Trapphusen ska i övrigt hållas fria från barnvagnar, rullatorer, cyklar, torkmattor, byggmaterial, skor dörmattor, med mera. Det är ej tillåtet att ladda elcyklar, elskotrar, rullatorer eller liknande i gemensamma utrymmen utan styrelsens skriftliga tillstånd.

Om du råkar smutsa ner efter dig i några av våra gemensamma utrymmen ska du snarast möjligt städa undan efter dig. Detta gäller exempelvis om du spiller din dricka, om din julgran barrar ner trapphuset, tappar glas, osv.

Rökning är inte tillåten i några av våra gemensamma utrymmen, bland annat föreningens gård med undantag för takterrassen, så länge det inte stör någon. Rökning får ej ske inom 10 meter av en utgång/ingång.

### **Gårdarna**

- Vårdnadshavare ansvarar för att barnens leksaker, cyklar med mera samlas ihop efter dagens slut.
- Gården får användas för privata arrangemang utan styrelsens tillstånd.
- Marschaller och andra ljus får ej placeras i några gemensamma utrymmen.
- Matning av fåglar är ej tillåten.

### **Parkering**

Parkeringsförbud råder inom föreningens fastighet utom på särskilt anvisade platser.

### **Sopnedkastet**

Sopnedkastet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att 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.

### **Källare**

Personliga tillhörigheter får endast förvaras på avsedd plats i källarna. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stölbegärlig egendom i källare.

### **Parabolantenn**

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

### **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.

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 bostadsrättsförsäkring ska tecknas av dig som boende/medlem.

### **Förändringar i lägenheten**

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, till exempel 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 arbeten i lägenheten. Informera genom att sätta upp lappar i din och angränsande portar. Arbeten bör i första hand utföras under dagtid. Ska du placera något tyngre på din takterass eller balkong, så som en Jacuzzi eller liknande måste styrelsen lämna ett skriftligt tillstånd. I många fall behövs en besiktningsman eller liknande som bekostas av medlem.

### **Vid flytt**

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. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Lämna gärna kvar dessa ordningsregler tillsammans med din tv-box samt att du lämnar över föreningens stadgar till den som övertar din lägenhet.

Styrelsen har en teknisk förvaltare och en ekonomisk förvaltare. Vid fakturafrågor ska du kontakta SBC, kontaktuppgifter finner du på deras hemsida [sbc.se](http://sbc.se). Vid felanmälan kontaktar du i första hand vår tekniska förvaltare genom informationen du finner på vår hemsida. Föreningen har avtal med en fastighetssjour, tänk på att du i de flesta fallen måste bekosta denna själv, exempelvis vid strömavbrott, borttappade nycklar och liknande. Mer information finns i föreningens stadgar.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar. Du är alltid välkommen att kontakta styrelsen på [styrelsen@brfrio.se](mailto:styrelsen@brfrio.se).