

Boenderegler



Bostadsrättsföreningen

Örebrohus 44

organisationsnummer 716453-1084



Innehåll

1. Inledning	3
2. När du flyttar in	4
3. Felanmälan	4
4. Säkerhet och trygghet	4
5. Tvättstuga	5
6. Hundrastning	5
7. Fågelmatning	5
8. Cyklar och mopeder	5
9. Garage och parkeringsplats	6
10. Vindsutrymme	6
11. Bredband och kabel TV	6
12. Störningar	6
13. Avfall	7
14. Renovering och underhåll	8
15. Föreningens tillträdesrätt	8
16. Värmesystemet	9
17. Andrahandsuthyrning	9
18. Vid flytt	9
19. Webbplats och sociala medier	9
20. Kvartershuset	10
21. Tips och förmåner	11

1. Inledning

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 dess medlemmar. Alla är skyldiga att rätta sig efter boendereglerna.

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. Det innebär att styrelsen har det övergripande ansvaret för ordningen men alla medlemmar i föreningen har ett gemensamt ansvar för att hålla god ordning och följa boenderegler och stadgar.

Boenderegler och stadgar

Stadgarna är bostadsrättsföreningens grundläggande regler och Boendereglerna är ett komplement till föreningens stadgar. Stadgarna förtydligar ytterligare vilka rättigheter och skyldigheter som gäller för både bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren. Stadgarna beskriver bland annat hur ansvaret fördelas mellan bostadsrättshavaren och föreningen när det gäller drift, underhåll och reparationer av lägenheten. Stadgarna finns på föreningens hemsida: www.orebrohus44.se.

För vem gäller reglerna

Boendereglerna gäller dig som bostadsrättshavare men även familjemedlemmar, gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Boendereglerna gäller även för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Vad händer om boendereglerna inte följs

Om boendereglerna 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 åtgärder och i värsta fall uppsägning.

Har du frågor

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen via E-post: orebrohus44@gmail.com.

2. När du flyttar in

Välkommen till Örebrohus 44! Du kommer att få 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. Felanmälan

Vi har ett gemensamt ansvar för föreningens egendom. Kostnader för allmänt underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Förutom den löpande skötseln så sker underhåll utifrån föreningens långsiktiga underhållsplan.

Gör en felanmälan om en skada inträffar i huset eller på annan egendom som hör till föreningen. Felanmälan: FF Fastighetservice telefon 0771 – 330 300 eller via deras webbsida: <http://ff-fastighetservice.se>.

Vid akut skada, ring FF Fastighetservice tel. 0771 - 330 300 och begär felanmälan och sedan akut felanmälan. Kontaktpuppgifter till FF Fastighetservice finns även anslaget i trapphusen.

4. Säkerhet och trygghet

Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Tänk på att kontrollera batterierna med jämna mellanrum och byt vid behov.

Om du använder motorvärmare ska luckan alltid vara stängd och låst. Ta ur sladden till motorvärmaren när den inte är kopplad till bilen.

Bilåkning i området är endast tillåtet vid service, flytt, sjuktransport och vid lastning av stora och/eller tunga varor. Annars är det inte tillåtet att köra bil i området.

Förvaring av personliga tillhörigheter i trapphusen är inte tillåtet. Föremålen utgör en brandfara och hinder om behov av evakuering uppstår.

Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefonen. Lämna inte vinds- eller förrådsdörrar olåsta. Detta gäller även låsta dörrar i plank.

Precis som i resten av samhället kan inbrott och droghantering förekomma i området. Om du ser någon du inte känner igen som beter sig underligt, kan du fråga om de söker någon och om du kan hjälpa till. Att "störa" på detta sätt är ett enkelt sätt att få bort obehöriga från området. Men undvik konfrontation. Ring 112 och begär Polis vid hotfulla situationer.

Det råder totalt rökförbud i hela huset där samlingslokal och bastu finns. Rökförbudet gäller även i alla trapphus. Undvik även rökning direkt utanför entréer. Röken dras in i trapphuset.

Det är inte tillåtet att avfyra fyrverkerier eller skjuta smällare inom området.

Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket.

5. Tvättstuga

Tvättstugan får endast användas av boende i föreningen. Det är inte tillåtet att tvätta åt kompisar eller låta utomstående få tillträde till tvättstugan.

Bokningstavla och städrutiner finns i anslutning till tvättstugan.

- En bokningscylinder per hushåll och tvättstuga.
- Tvätt och torkning ska ske inom angivet tidsintervall.
- Bokad tvättid gäller, om det sitter en bokningscylinder i bokningstavlan får tiden ej nyttjas av någon annan.
- Kom ihåg att placera bokningscylindern på parkering efter avslutad tvätt så du inte blockerar tvättid för någon annan som behöver tvätta.
- BH med bygel ska tvättas i tvättpåse eftersom byglarna annars kan förstöra tvättmaskinen.
- Du får inte färga kläder i tvättmaskinerna eftersom risken finns att det kan missfärga tvätten för den som tvättar efter dig.

Grovtvättstuga finns i kvartershuset på Loggatan 20.

OBS! Mattor får endast tvättas i grovtvättstugans stora maskin.

Felanmälan görs till FF Fastighetsservice telefon 0771 – 330 300. Kontaktuppgifter finns även anslaget på anslagstavlan vid tvättstugorna.

6. Hundrastning

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

7. Fågelmatning

Det är förbjudet att mata fåglar från balkongen eller på marken runt husen, eftersom det drar till sig möss och råttor.

8. Cyklar och mopeder

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelförråd och inte ställas utanför porten eller i trapphus. Cykelförråden är avsedda för förvaring av cyklar, mopeder och gånghjälpmedel - ej för förvaring av andra saker. Rensa bort din gamla cykel om den inte går att använda.

9. Garage och parkeringsplats

Föreningen hyr ut garage och p-platser. Om du önskar ställa dig på kö för en plats gör du en intresseanmälan via E-post: orebrohus44@gmail.com. Uppge namn, adress, lägenhetsnummer och kontaktuppgifter och inflyttningsdatum (om du inte redan bor i föreningen). Det finns endast möjlighet att hyra ett garage eller en p-plats per lägenhet. I övrigt hänvisas till parkering vid Loggatan där man kan lösa parkering för timme, dygn, vecka eller månad.

Elbilsladdare

Laddplatserna finns fördelade över våra tre parkeringsområden både i garage och på P-platser. Vid behov av laddplats, kontakta styrelsen. I mån av lediga laddplatser hjälper styrelsen till med byte till p-plats eller garageplats utrustad med laddare.

Obs, motorvärmarruttag får ej användas för laddning av elbil/laddhybrid.

Utöver avgift för P-plats/garage tillkommer:

Abonnemang, engångsavgift för RFID-taggar vid uppstart. Opigo ger dygnet-runt-support, uppdatering av mjukvara och sköter administration.

10. Vindsutrymme

Personliga tillhörigheter får endast förvaras på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte användas till förvaring. Undvik att förvara stöldbärlig egendom på vinden.

11. Bredband och kabel TV

I månadsavgiften ingår bredband (100/10) och kabel TV (basutbud) från Tele 2. Den boende bekostar uppgraderingar man önskar köpa. Kontakta Tele 2 för mer information gällande kanalutbud och bredbandshastigheter.

Parabolantenn

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

12. Störningar

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn och det är viktigt att inte störa omkringboende. Återkommande störningar efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall leda till uppsägning från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men mellan kl. 22.00–07.00 bör man undvika att köra till exempel tvättmaskin, tumlare eller andra störande maskiner. Informera gärna grannarna om du ska ha fest eller om du planerar för störande renoveringsarbeten.

Kontakta gärna själv den som stör i första hand. Du kan även göra en felanmälan till FF Fastighetservice tel 0771 – 330 300, begär felanmälan och sedan akut felanmälan och störningsjour.

13. Avfall

Föreningen har fyra soprum med källsortering. Om det är fullt i kärnen, vänligen gå till något av de andra soprummen med ditt avfall.

OBS! Endast förpackningar

I våra soprum kan du återvinna förpackningar. Men du kan inte slänga möbler, leksaker, grytor eller liknande här. Ställ inget avfall på golvet, på hyllorna eller på locket till sopkärnen.

Vik ihop pappersförpackningarna för att spara utrymme. Skrymmande kartonger, emballage och grovsopor får inte ställas i våra soprum. Du ansvarar för att det lämnas på en återvinningscentral.

Farligt avfall

Sortering för småelektronik, lysrör och batterier finns i soprummet på Loggatan 12 eller på Loggatan 34.

Farligt avfall som INTE får slängas här, lämnas till återvinningscentral:

- större elektroniska och elektriska apparater
- färg-, lim- och lackrester (även nagellack) i burk eller som spray
- bekämpningsmedel
- spillolja
- lösningsmedel för rengöring och spädning som t.ex. tändvätska, lacknafta, klorin, glykol och aceton. Även pulveriserade medel som propplösare
- läkemedel (kan även lämnas vid apotek)

Grovavfall

I samband med föreningens städdag höst och vår, erbjuder föreningen insamling av grovavfall. En container för grovavfall placeras på torget vid kvartershuset på Loggatan 20.

Örebro kommun har även tjänster för hämtning av grovavfall och större elavfall, se kommunens webbplats för mer information.

Trädgårdsavfall

Vid Riagatans parkering finns en plats för trädgårdsavfall såsom jord, kvistar, gräs mm. Här kan du också lämna din julgran.

14. Renovering och underhåll

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 så att eventuella läckage upptäcks tidigt och kan åtgärdas snabbt för att undvika skador. Föreningen har som krav att alla bostadsrättshavare tecknar en särskild bostadsrättsförsäkring.

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 bygga in din uteplats, ta ner en vägg, byggnation där vatten, avlopp eller ventilation berörs och arbeten i våtutrymmen.

Ibland kan det också behövas bygganmälan 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 fastighetsförvaltaren (FF Fastighetservice) inför renoveringsarbeten.

15. Föreningens tillträdesrätt

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 din bostad 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 arbeten försöker vi informera ca 14 dagar i förväg och vi försöker ta rimlig hänsyn till den boendes intressen.

Om du vill förse ytterdörren till lägenheten med extra lås så måste du först kontakta FF Fastighetservice. En nyckel ska upplåtas till föreningen och ett skriftligt avtal ska upprättas.

16. Värmesystemet

Termostaten på elementen får vridas till önskad temperatur i bostaden uppnås. Inga andra justeringar eller åtgärder får göras på elementen av bostadsrätthavaren eftersom det påverkar hela värmesystemet. Justering av värmesystemet får endast utföras av behörig entreprenör som föreningen har avtal med. Temperaturen i lägenheten ska ligga på 20-21°. Temperaturen mäts på ett avstånd från yttervägg på minst en meter och en meter över golvet. Tänk på att inte ha möbler framför elementen som hindrar värmen från att nå ut i rummet. Vid problem med värmesystemets funktion kontaktas FF Fastighetsservice via felanmälan på telefon 0771 – 330 300. Om kontrollmätningen visar godkända temperaturer vid två mätningar i rad, så får boende stå för kostnaden för den tredje mätningen om även den visar temperatur inom gränsvärdet.

17. Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning ska alltid godkännas av styrelsen. Tag kontakt med styrelsen i god tid om du planerar att hyra ut din bostad i andra hand. Ansökan om andrahandsuthyrning ska ske skriftligt. Läs mer i våra stadgar.

18. Vid flytt

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Den som övertar din lägenhet ska söka medlemskap i föreningen och godkännas innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet skall bosätta sig i lägenheten om inte styrelsen medger annat. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

19. Webbplats och sociala medier

Örebrohus 44 har en extern offentlig webbplats: www.orebrohus44.se
Här hittar du allmän information om föreningen, våra fastigheter och vårt miljöarbete.

Som medlem i föreningen kan du logga in på på vår interna hemsida via SBC (vår ekonomiska förvaltare): www.hemma.sbc.se/kundportal/login
Här hittar du dina avier och dokument som berör Örebrohus 44:s medlemmar.
Föreningens har även en Facebook-grupp: Bostadsrättsföreningen Örebrohus 44

20. Kvartershuset

Kvartershuset ligger på Loggatan 20. Här finns grovtvättstuga, samlingslokal, bastu och övernattningsrum.

Samlingslokal

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

Hysesavgift erlägges när nyckeln hämtas ut. Nyckeln återlämnas 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 välstädad 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 och med hänsyn till allergiker får ej pälsdjur vistas i där. Det råder totalt rökförbud i hela kvartershuset. Föreningen äger rätt att neka vidare utlåning till den som inte följer ovanstående regler.

Boka samlingslokalen

Kontakta Conny Dahlin (styrelsen)

Loggatan 8

Sms 070-776 53 22

E-post: condah1958@gmail.com

Hysesavgift: 300 kr/dygn, barnkalas o dyl. 100 kr.

Deposition 500 kr, återfås efter städning av lokalen.

Conny lämnar ut nyckeln

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 timmar 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. Man kan endast boka en tid per gång. Ny bokning kan göras först när den första bokningen är utnyttjad. Inget bastubad efter kl. 22.00. **Viktigt att du städar efter dig.** Det skall se ut som du själv vill ha det när du kommer nästa gång.

Övernattningsrum

Övernattningsrummet är utrustat med en utdragssäng. Toalett och dusch finns i kvarterslokalen. Hyresavgift 150 kr/natt. Med hänsyn till allergiker får ej pälsdjur vistas i övernattningsrummet.

21. Tips och förmåner

Borrmaskin för utlåning

Det är hårda betongväggar på vissa håll i våra lägenheter. Vanlig borrmaskin fungerar inte. Föreningen har en Hilti slagborrmaskin som du kan låna vid behov. Korttidsutlåning gäller. Bokning av borrmaskinen sker via Conny Dahlin, se kontaktuppgifter på föregående sida.

Flaggning

En flaggstång finns i vårt öppna område mellan F- och T- husen. Vill du fira någonting och förgylla tillvaron med en flaggning kontaktar du Conny Dahlin, se kontaktuppgifter på föregående sida.

Trädgård

Trädgårdsredskap och skottkärra finns för korttidsutlåning i förrådet vid Loggatan 11. Din lägenhetsnyckel passar till hänglåset. Lämna tillbaka sakerna så snart du använt dem.

Vid trädgårdskomposten vid Riagatans parkering, finns jord, bark och stenkross att tillgå för föreningens medlemmar.

Det är klokt att sortera sitt avfall

Varje förpackning som hamnar i avsett kärl för sortering istället för i kärlet för restavfall bidrar till minskade kostnader för avfallshanteringen för föreningen. Hantering av restavfall är en hög kostnad jämfört med insamlingen av förpackningar och tidningar där vi endast betalar för hämtning. Så sortera mera för miljö och ekonomi.

Vik ihop och platta till förpackningarna så får det plats med mer. Om locken inte går att stänga debiteras vi extra. Vänligen lägg ditt avfall i något av de andra soprummen på området om kärlen är fulla.

Felanmälan:
FF Fastighetservice
Telefon 0771-330 300

www.orebrohus44.se
orebrohus44@gmail.com