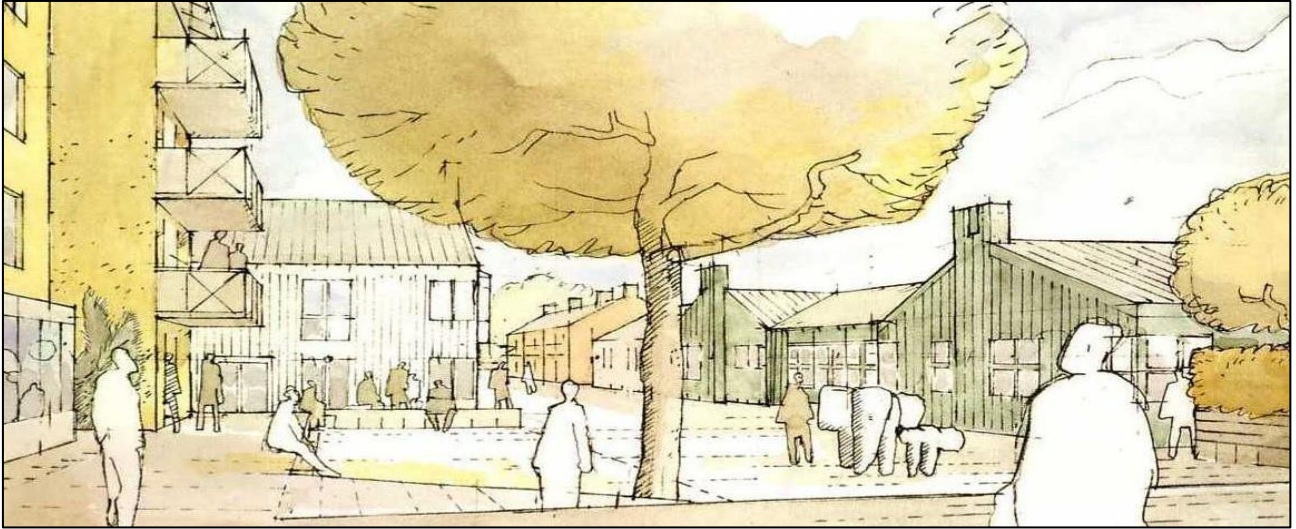




Bostadsrättsföreningen Örebrohus 44

Org. nr 716453–1084

Reviderad 2022-01-10



Gemenskap och trivsel

Boenderegler

Brf Örebrohus 44

Hemsida: <https://orebrohus44.se> (allmän)

<https://login.sbc.se> (personlig inloggning med Bank ID)

Mejladress: orebrohus44@gmail.com

Felanmälan: FF Fastighetsservice, Tel 0771 – 330 300 eller <https://ff-fastighetservice.se>

Innehållsförteckning

1.	Allmänt	3
2.	När du flyttar in	4
3.	Om allmän aktsamhet - felanmälan	4
4.	Om säkerhet	4
5.	Tvättstuga.....	5
6.	Hundrastning.....	5
7.	Fågelmatning.....	5
8.	Cyklar och mopeder.....	5
9.	Garage och parkeringsplatser	6
10.	Avfallshantering	6
11.	Vind	7
12.	Bredband och internet.....	7
13.	Störningar	7
14.	Lägenhetsunderhåll	8
15.	Bostadsrättsföreningens tillträdesrätt till lägenheter	8
16.	Förändringar i lägenheten eller i andra utrymmen.....	8
17.	Värmesystemet	9
18.	Andrahandsuthyrning.....	9
19.	Om Du tänker flytta	9
20.	Kvartershuset	9
21.	Webbplats och sociala medier	10
22.	Tips och förmåner.....	11

1. Allmänt

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 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 dess medlemmar!

Stadgarna

Detta dokument, "Boenderegler – gemenskap och trivsel", skall ses som ett komplement till de stadgar som bostadsrättsföreningen har. I stadgarna förtydligas ytterligare vilka rättigheter och skyldigheter som gäller för både bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren.

I stadgarna beskrivs bland annat vad bostadsrättshavaren ansvarar för när det gäller drift, underhåll och reparationer av lägenheten.

Om du saknar stadgarna kan du gå in på föreningens hemsida eller höra av dig till styrelsen, gärna via mejl (kontaktuppgifter längst ner på framsidan).

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 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. 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 uppsägning.

Har du frågor

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

2. När du flyttar in

Får du 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. Om allmän aktsamhet - felanmälan

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Om skada inträffar i huset eller på annan egendom som hör till föreningen, gör felanmälan till **FF Fastighetsservice tel. 0771 – 330 300** eller via deras webbsida: <http://ff-fastighetsservice.se>.

Vid akut skada, ring FF Fastighetsservice tel. 0771 - 330 300 och begär felanmälan och sedan akut felanmälan.

Kontaktuppgifter till FF Fastighetsservice finns även anslaget i trapphusen.

4. Om säkerhet

Din lägenhet ska vara utrustad med **brandvarnare**. Tänk på att kontrollera batterierna med jämna mellanrum. Byt själv vid behov.

Du som använder **motorvärmare** – luckan skall alltid vara stängd och låst. Ta alltid ur skarvsladden till motorvärmaren när den inte är kopplad till bilen.

Bilåkning i området är inte tillåten. Undantag är vid service, flyttning, sjuktransport och vid in-och utlastning av stora och/eller tunga varor.

Förvara inte saker i **trapphusen** eller för övrigt där föremålen kan utgöra en brandfara/ett hinder vid en eventuell evakuering.

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.

Det råder totalt **rökförbud** i hela huset där samlingslokal och bastu finns. Rökförbudet gäller också i samtliga trapphus i F- och T-husen. Undvik även rökning direkt utanför entréer. Röken dras in i trapphuset.

Att avfyra **fyrverkerier** eller skjuta smällare är inte tillåtet inom området.

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

5. Tvättstuga

För allas trevnad har vi regler för tvättstugorna. Observera att tvättstugan enbart är till för de boende i föreningen, detta för att tvättstugan inte skall överbelastas. 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 vårt kvartershus Loggatan 20.

OBS! **Mattor** får endast tvättas i grovtvättstugans stora maskin.

Felanmälan görs till **FF Fastighetservice tel. 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.

9. Garage och parkeringsplatser

Föreningen hyr ut garage och p-platser. Är du intresserad, kontakta styrelsen via mejl (orebrohus44@gmail.com). Ange namn, adress, lägenhetsnummer och kontaktuppgifter samt inflyttningsdatum (vilket blir första datum för köplats om man inte tidigare är boende i föreningen.) Endast 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

Styrelsen utreder möjligheterna till elbilsladdare i föreningen. För närvarande gäller följande: önskar man elbilsladdare till sitt garage eller sin p-plats kontakta FF fastighetsservice. Installationskostnaden står den boende för och det krävs att elförbrukningen kan avläsas med en elmätare.

10. Avfallshantering

Inom föreningen finns fyra soprum. Föreningen källsorterar avfall, markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i soprummen. Vänligen respektera indelningen av miljöhänsyn och tänk på att det är mycket dyrare för föreningen om du slänger något i restavfallkärl jämfört med om du sorterar och slänger i någon av källsorteringskärlen. Du tjänar alltså själv på att sortera då föreningens kostnader blir mindre.

Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme - föreningen betalar för varje tömning. Skrymmande kartonger och emballage och sådant avfall som inte finns anvisad plats för skall lämnas in på närmaste miljöstation.

Farligt avfall

Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och ska därför lämnas i de två soprum på Loggatan som har kärl för småelektronik, lysrör och batterier.

Övrigt farligt avfall (som INTE får slängas här):

- 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),

Farligt avfall som ovan, lämnas vid kommunens återvinningscentral eller till **farligt avfall-bilen**. Farligt avfall-bilen åker runt i kommunen under april–maj och september–oktober varje år. Läs mer och se turlista på kommunens webbplats <https://www.orebro.se/bygga-bo--trafik/avfall--atervinning.html>

Grovavfall

Två gånger om året i samband med vår- och höststädning, erbjuder föreningen insamling av grovavfall. En container för ändamålet ställs då upp 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. service.orebro.se

Trädgårdsavfall

Vid Riagatans parkering, bakom en dubbel trägrind, finns en plats för trädgårdsavfall såsom jord, kvistar, gräs mm.

11. Vind

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

12. Bredband och kabel TV

I månadsavgiften ingår bredband och kabel TV från Comhem. Se föreningens webbplats för närmare information om hastigheter och utbud.

Parabolantenn

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

13. 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 allvarligare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som

till exempel i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar mellan kl. 22.00 – 07.00. Man bör därför undvika att köra tvättmaskiner/tumlare och diskmaskiner under denna tid. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du stör.

Om du blir störd på kväll eller natt så kontakta gärna den som stör i första hand. Om detta inte är möjligt ring **FF Fastighetservice tel 0771 – 330 300**, begär felanmälan och sedan akut felanmälan och störningsjour.

14. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. I stadgarna kan man läsa mer specifikt om vad bostadsrättsinnehavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för.

Som bostadsrättsinnehavare bör du komplettera din hemförsäkring med en bostadsrättsförsäkring. Bostadsrättsförsäkringen gäller för tak, väggar, golv och fast inredning.

15. Bostadsrättsföreningens tillträdesrätt till lägenheter

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 den ifrågavarande bostaden 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.

16. Förändringar i lägenheten eller i andra utrymmen

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 styrelsen innan du sätter igång!

17. Värmesystemet

Termostaten på elementen får vridas till önskad temperatur i bostaden uppnås. Inga andra justeringar eller åtgärder får göras på elementen. Övrigt som upplevs som fel eller dålig funktion ska felanmälas. Kontakta **FF Fastighetservice tel. 0771 – 330 300**.

18. Andrahandsuthyrning

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

19. 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.

20. Kvartershuset

Kvartershuset ligger på Loggatan 20 och har förutom grovtvättstuga följande lokaler:

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. Ingen får boka mer än en tid åt gången, dvs ingen ny bokning får göras förrän den första bokningen är utnyttjad. Inget bastubad efter kl. 22.00.

Viktigt: Städa 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.

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. Boka/hämta nyckel gör du hos Conny Dahlin, Loggatan 8.

Boka via sms 076–170 67 40 eller E-post: condah1958@gmail.com.

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

En deposition på 500 kr tas ut, denna betalas tillbaka efter städning av lokalen.

Hyresavgift 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 välstädat 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.

21. Webbplats och sociala medier

Örebrohus 44 har två **webbplatser**. En allmän sida för presentation av föreningen, våra fastigheter, vårt miljöarbete mm. <https://orebrohus44.se>

Som medlem i föreningen kan du logga in på vår medlemssida på SBC (branschspecialist på bostadsrätter och fastighetsförvaltning) för att hitta dokument och annat som endast

berör medlemmar. På SBC:s webbplats hittar man även annan information kring sitt boende. Logga in med Bank ID på: <https://login.sbc.se>

Föreningens har även en **Facebook-grupp**: [Bostadsrättsföreningen Örebrohus 44](#)

22. Tips och förmåner

Förutom de för oss alla nödvändiga ordningsreglerna så erbjuder föreningen:

Borrmaskin

Det är hårda betongväggar på vissa håll i våra lägenheter. Vanlig borrmaskin fungerar inte. Föreningen har därför införskaffat en Hilti slagborrmaskin som du kan få låna när du ska hänga upp tavlor m.m. Korttidsutlåning gäller. Bokning av borrmaskinen gör du hos Conny Dahlin, telefon 070-776 53 22.

Flaggning

En flaggstång finns i vårt öppna område mellan F- och T- husen. Vill du fira någonting och förgylla tillvaron med en flaggning, kontakta Conny Dahlin, telefon 070-776 53 22.

Trädgård

Skottkärra och vissa andra trädgårdsredskap finns för korttidsutlåning i utomhusförråd vid Loggatan 11. Din lägenhetsnyckel passar till hänglåset. Lämna tillbaka sakerna så snart du använt dem.

Vid Riagatans parkering, där man lämnar trädgårdsavfall, finns jord, bark och stenkross att tillgå för föreningens medlemmar.

Spara pengar till dig själv och håll ner hyresökningar!

Sortera ditt avfall! Varje förpackning som hamnar i avsett kärl för sortering istället för i kärlet för restavfall sparar pengar för föreningen - och är dessutom en insats för miljön. Kostnaden för omhändertagande av restavfall kostar avsevärt mycket mer än insamlingen av förpackningar och tidningar där vi endast betalar för hämtning. Så sortera mera!

Gör soporna så små att vi får plats med mer. Om locken inte går att stänga debiteras vi extra. Är det fullt i kärlet är det inte många steg till ett annat soprum i området.

- Håll rätt på läckande kranar och byt packningar när det droppar.
- Stäng av standby-lägen på datorer, skrivare, TV mm.
- Släck efter dig när du lämnar lokaler.
- Följ ordningsreglerna, sparar kostnader på sikt.

Var aktsam om föreningens/din egendom. Kan vi hålla nere våra underhållskostnader så lägger vi en bra grund för vår ekonomi och samtidigt ökar vi värdet på våra lägenheter. Föreningens fastigheter blir attraktiva.