

# Ordningsregler för boende Rudviken 7 i Solna

Ersätter tidigare utgåva  
Solna den 1 februari 2018

## 1. Allmänt

Alla boende har i enlighet med gällande hyreslagstiftning långtgående rättigheter men även vissa skyldigheter som direkt påverkar boendet. Det handlar bl.a. om att visa sådan hänsyn till grannarna att dessa inte blir störda. Man måste alltid sköta sitt boende så att man "iakttar sundhet, ordning och skick" – det är lagens formulering. Som boende skall man också se till att övriga hushållsmedlemmar, gäster m.fl. följer de ordningsregler som finns.

För att uppfylla hänsynstagande till grannarna förbinder sig de boende att följa nedanstående ordningsregler. Bestämmelserna är inte fullständiga. Det innebär att även sådant som inte nämns här kan medföra att man stör sina grannar på ett otillåtet sätt eller på annat sätt missköter sitt boende. Viktigt är att respektera nattfriden. Den som inte vidtar rättelse efter två skriftliga varningar riskerar att bli vräkt utan ny varning.

## 2. Ordningsregler

De boende förbinder sig

- att inte spela musik så att störningar uppkommer för kringboende,
- att inte spika eller borra i väggar eller dylikt under kvällar eller nätter,
- att nattetid undvika störande vattenspolning,
- att undvika att använda hushållsmaskiner (dammsugare och tvätt- och diskmaskiner) under sena kvällar och nätter,
- att inte placera föremål i entré, trapphus, vinds- eller källargångar,
- att ha tillsyn över eventuella husdjur så att dessa inte skadar eller förorenar trädgårdsytor eller utrymmen i huset. Rasta hunden på kommunens mark. Husdjur får heller inte springa lösa eller orsaka störande ljud,
- att inte utan särskilt tillstånd från Brf Rudviken 7 sätta upp parabolantennor, utomhusantennor, skyltar, markiser eller dylikt,
- att inte grilla på balkong, altan eller i närheten av huset om det stör kringboende,
- att inte slänga ut föremål eller cigarettfimpar från balkongen/loftgången ner på planteringsytor eller utanför entréer. Ta gärna upp det skräp som du själv finner och lägg det i tillgängliga papperskorgar,
- att inte röka i fastighetens allmänna utrymmen,
- att inte placera blomlådor eller dylikt på utsidan av balkong- eller altanräcke där det kan innebära risk för skador för andra personer eller deras egendom,
- att ordentligt knyta ihop soppåsen. Källsortera återvinningsmaterial och lämna det i återvinningsbehållarna vid Blomgatan,
- att i övrigt villkorslöst följa styrelsens uppmaningar och anvisningar avseende ordningsregler vad det än gäller.

### **3. Nolltolerans mot skadegörelse, störningar och olovlig uthyrning**

#### **3.1 Allmänt**

Skadegörelse, störningar och olovlig uthyrning tillhör det mer svårlösta problemen för en bostadsrättsförening. Dessa tre frågor, som delvis hänger samman, är inte bara avgörande för att skapa kvalitet och trivsel i boendet utan har också stora ekonomiska konsekvenser. De leder till en försämring i boendet som på sikt minskar lägenheternas värde. Vi kan här bidra med gemensamma krafter att förbättra detta.

#### **3.2 Skadegörelse**

Alla i huset uppmanas att vara uppmärksam och rapportera till styrelsen per omgående när detta uppmärksammas. Styrelsen arbetar aktivt varje gång då skadegörelse konstateras genom att dokumentera detta, kontaktar anmälaren och andra vittnen samt gör eventuell polisanmälan. Alla skall veta att föreningen inte tolererar skadegörelse, inte heller klotter på vår fastighet. Skadestånd kommer att avkrävas den som kan bindas till skadegörelsen.

#### **3.3 Störningar**

Styrelsen har utfärdat ordningsregler som direkt ansluter till stadgarna och som utvidgar de boendes ansvar på ett antal punkter. Det framgår också klart av dessa regler vad som betraktas som störning. De boende skall i första hand ta kontakt med den som stör och söka rättelse där. Upprepade störningar skall alltid anmälas till styrelsen skriftligen med anmälarens namn, tid och datum. Allvarliga störningar eller störningar nattetid skall anmälas till Polisen. När en störning anmäls skall styrelsen ta ställning till om en skriftlig varning skall utfärdas och delges den utpekade. Alla skall veta att den som stör upprepade gånger och inte vidtar rättelse efter två skriftliga varningar riskerar att bli vräkt utan ny varning.

#### **3.4 Olovlig uthyrning**

Styrelsen för en förteckning över andrahandsuthyrningar och beviljar tillstånd efter skriftlig ansökan enligt hyresnämndens rekommendationer, dock med synnerliga skäl till detta och under en tidsperiod av max sex månader.

Styrelsen eller någon person i varje port håller kontroll och noterar tecken på en eventuell uthyrning som t.ex. annat namn på brevlådan eller längre frånvarande av lägenhetsinnehavaren.

Vid varje misstänkt fall av olovlig uthyrning skall styrelsen i första hand söka kontakt med lägenhetsinnehavaren för att ta reda på det faktiska boendeförhållandet. När olovlig uthyrning konstateras skall lägenhetsinnehavaren sägas upp. Uppsägningen upphör dock att gälla om hyresgästen flyttar och lägenhetsinnehavaren återigen blir permanent boende och förutsatt att olovlig uthyrning inte upprepas.

Alla skall veta att med mycket starka skäl därtill, och med styrelsens tillstånd, kan andrahandsuthyrning ske, men en olovlig uthyrning leder till uppsägning.

#### 4. Fläktsystemet

Fastigheten är utrustad med centralt fläktsystem. **Köksfläkten får inte bytas till fläkt med egen motor där utluften är kopplad till fastighetens ventilationssystem.** Det finns köksfläktar med egen motor där luften går ut ur fläkten utan att vara kopplad till ventilationssystemet. Så länge fläkten med egen motor inte är kopplad till fastighetens ventilationssystem kan den användas. Ventilerna under elementen i rummen får inte sättas igen eftersom luftcirkulationen i fastigheten då upphör att fungera på normalt sätt.

#### 5. Loftgångar

Beträffande boende på loftgångar så är det extra viktigt att visa hänsyn till andra boende eftersom loftgångar är att betrakta som entréer vilket innebär att det exempelvis är förbjudet att barn i alla åldrar använder loftgångarna som lekplats. Lekplatser finns att tillgå utomhus. Viktigt är också att hålla snyggt på sin uteplats för att miljön skall vara tilltalande för andra boende och deras gäster. Boende på loftgångar har ett gemensamt ansvar då det gäller att hålla snyggt, dvs sopa rent och skotta undan snö. Detta medför i förlängningen ekonomisk vinning för allas del.

#### 6. Ombyggnation av lägenhet

Ombyggnation/renovering av lägenhet kräver tillstånd av föreningens styrelse och ska utföras av certifierad person, certifikatet skall skickas till styrelsen.

Vid våtrumsrenovering skall det auktoriserade företagens våtrums-certifikat och kopia på ritningar skickas in i god tid före byggstart. När våtrumsrenoveringen sedan är klar önskar styrelsen att ni **begär ett så kallat våtrumsintyg av företaget som genomfört renoveringen.** Våtrumsintyget är ett så kallat kvalitetsdokument som visar att badrummet är fackmannamässigt installerat och är viktigt för bland annat försäkringsbolag, bostadsrättsförening och eventuella bostadsköpare som vill vara säkra på att våtrumsrenoveringen utförts enligt gällande branschregler. Styrelsen når du via [brfrudviken7@bredband.net](mailto:brfrudviken7@bredband.net)

## **7. Källarförråd**

Trasig glödlampa skall bytas ut snarast möjligt till energilampa 11 W = 60 W. Det är viktigt att ditt källarutrymme har maximalt ljus för att kunna överblickas då det förekommit både inbrott, översvämning och skadedjursangrepp. Tänk också på att vissa föremål icke får förvaras i källarförrådet, t.ex. vätskor som kan självantända m m.

## **8. Tvättstugor**

I varje tvättstuga finns speciellt uppsatta regler och anvisningar som skall följas. För ett bra och trivsamt boende i vår förening

Styrelsen 2021-01-31  
Brf Rudviken 7 i Solna