



**Bostadsrättsföreningen Ravalen**  
**Av styrelsen antagna ordningsregler**  
**2013-01-21**



1.	Inledning.....	3
1.1	Ansvar för ordningen .....	3
1.2	För vem gäller reglerna .....	3
1.3	Information.....	3
2.	Innanför bostaden .....	4
2.1	Underhåll.....	4
2.2	Förändringar i bostaden.....	4
2.3	Balkong / Fransk balkong .....	4
2.4	Parabol m.m. ....	4
2.5	Lägenhetsdörr.....	5
2.6	Ventilation.....	5
2.7	Väggar, tak och golv .....	5
2.8	Bärande konstruktion .....	5
2.9	Brandvarnare .....	5
2.10	Renovering av badrum .....	5
2.11	Ny, om- och tillbyggnad av altan/uteplats .....	6
3.	Utanför bostaden .....	6
3.1	Trapphus.....	6
3.2	Brevlåda .....	6
3.3	Cykelrum.....	6
3.4	Tvättstuga.....	6
3.5	Källarförråd .....	7
3.6	Garage/Parkeringsplats .....	7
3.7	Sopstationen .....	7
3.8	Gemensamhetsytor.....	8
4.	Övrigt .....	8
4.1	Årsavgift.....	8
4.2	Andrahandsuthyrning .....	8
4.3	Oaktsamhet/skadegörelse .....	8
4.4	Nedsmutsning.....	9
4.5	Rökning.....	9
4.6	Husdjur.....	9
4.7	Portkoder .....	9
4.8	Nycklar.....	9
4.9	Oljud.....	9
4.10	Anslag .....	10
4.11	Om du tänker flytta .....	10



# 1. Inledning

## 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 trivsel- och ordningsfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla medlemmar är i skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du en så kallad nyttjanderätt av en bostadsrätt i föreningens hus och med detta innebär att du även har skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Rättigheter och skyldigheten finns reglerad bland annat i Bostadsrättslagen (1991:614) samt i bostadsrättsföreningens stadgar. Brister i ansvar av allvarigare art kan medföra en förverkande av nyttjanderätten och rätt för föreningen att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning.

Styrelsen måste dock uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om förverkande enligt Bostadsrättslagen.

## 1.2 För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller även för hyresgäster som hyr i andra hand samt för föreningens egna hyresgäster.

Medlemmen ansvarar för samtliga personer som denne låter beträda föreningens mark.

## 1.3 Information

Medlemmar förväntas under eget ansvar ta del av bostadsrättsföreningens stadgar och antagna ordningsregler samt föreningens hemsida [www.brfravalen.se](http://www.brfravalen.se), för att hålla sig informerad om vad som sker inom föreningen och ta del av den information som är nödvändig.

Sittande styrelse inom bostadsrättsföreningen Ravalen har rätt att ändra, modifiera, tillägga eller ta bort delar av dessa ordningsregler. Det är medlemmens enskilda ansvar att fortlöpande informera sig om eventuella förändringar i ordningsreglerna. Har du frågor eller synpunkter på dessa ordningsregler ber vi dig vänligen kontakta oss via någon av våra kontaktvägar som framgår på hemsidan.



## 2. Innanför bostaden

### 2.1 Underhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten.

Vad som är bostadsrättsinnehavarens skyldighet att underhålla framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas bl.a. lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är du skyldig att se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att medlem har uppsikt över bostadsrättens våtutrymmen. Vattenskador kostar mycket pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Varje bostadsrättsinnehavare är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

### 2.2 Förändringar i bostaden

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Väsentliga förändringar kräver dock styrelsens tillstånd. Med väsentliga förändringar avses ingrepp i bärande konstruktion, ändringar av gas-, vatten- eller avloppsledningar, eller sådant som är till påtaglig skada för föreningen. Ibland kan det också behövas bygglov för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Ansökningsblankett för ombyggnad finns hos styrelsen.

### 2.3 Balkong / Fransk balkong

Balkonger och vädringsbalkonger får inte användas för:

- permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering.
- skakning av mattor, dukar, sängkläder eller dylikt
- grillning

Inga fimpar får lämnas på vädringsbalkonger, ej heller kastas ned på gård eller gata

Det är inte tillåtet att göra förändringar i konstruktionen eller färg- och material val. Balkongen ska hållas ren och fri från bråte för att inte riskera att något faller ut. Om blomkrukor monteras på räcket ska krukorna riktas inåt med wire och får inte hänga utanför balkongen!

För inglasning av balkong eller uppsättande av markiser krävs bygglov och tillstånd av föreningen.

### 2.4 Parabol m.m.

Medlem ska söka tillstånd hos styrelsen och följa dess beslut innan arbete med infästning av parabol påbörjas. Styrelsens beslut och instruktioner ska följas.

Det är inte tillåtet med infästning i husfasad. Medlem är skyldig att utan dröjsmål ta ner parabol om ovan ställda krav inte uppfylls.



## 2.5 Lägenhetsdörr

Medlem svarar själv för sin lägenhetsdörr, urtag för låskistor och behör samt tittöga. Nyttillverkning av cylinder och nycklar beställs genom styrelsen till självkostnadspris.

Vid inköp av ny lägenhetsdörr ska färg och ytskikt matcha det ursprungliga. Ansökan ska skickas till styrelsen för godkännande.

## 2.6 Ventilation

Föreningen äger ventilationen/aggregat i bostäderna och yttre ytor, medlem äger inte rätt att göra några som helst ingrepp i FTX-systemet. Vid oklarheter ska medlem kontakta och rådgöra styrelsen. Medlem har skyldighet att felanmäla påkomna brister och felaktigheter i ventilationssystemet inkl. aggregat. Styrelsen, genom anlitad förvaltare ansvarar för byte av filter när det är påkallat, dock maximalt en gång per år.

## 2.7 Väggar, tak och golv

Väggar, tak och golv äger medlem rätt att ändra färg och materialval på egen bekostnad.

Medlem äger inte rätt att göra större ingrepp så som urtag för fönster och/eller dörr, det är givetvis tillåtet att borra hål för upphängning av tavlor m.m. Vid oklarheter rådgör med styrelsen innan ingrepp.

## 2.8 Bärande konstruktion

Medlem äger inte rätt att vidta några som helst åtgärder i den bärande konstruktionen. Rådgör alltid med styrelsen vid osäkerhet.

## 2.9 Brandvarnare

Föreningen har installerat en brandvarnare i varje bostadsrätt. Medlem är skyldig att svara för att brandvarnaren är fast monterad i tak, samt för att svara för underhåll och eventuellt byta varnaren när denna går sönder. Medlem uppmanas att regelbundet, dock minst två gånger per år testa funktionsduglighet av brandvarnaren.

## 2.10 Renovering av badrum

Badrumsrenovering (plattsättning, fästning av våtrumsmatta, iordningställande av tätskikt, åtgärder i/kring avlopp m.m) får inte påbörjas utan godkännande av styrelsen.

Det är endast medlem som upplåter aktuell bostad där renovering av badrum ska ske som kan ansöka om tillstånd för renoveringen.

Ansökan och försäkran ska i god tid inkomma till styrelsen. Medlem ska i sin ansökan redogöra för vilka åtgärder som ska utföras och försäkras att anlitad firma har de rätta behörigheter som krävs för att de åtgärder man vidtar blir fackmannamässigt utfört och följer gällande normer och föreskrifter. Föreningen tillhandahåller en mall för ansökan på föreningens hemsida.



## 2.11 Ny, om- och tillbyggnad av altan/uteplats

Altan/uteplats/balkong upplåts till respektive lägenhet av föreningen. Det är föreningen som äger altanen/uteplatsen och inte den enskilda medlemmen.

Om ny, om- och tillbyggnad av altan/uteplats önskas erfordras bygglov och tillstånd från styrelsen. Ansökan skickas till styrelsen med redogörelse och skäl. Medlem står för samtliga kostnader i samband med sådan ombyggnad.

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd göra ny, om- och tillbyggnad på altan/uteplats. Det är inte heller möjligt att måla om eller på annat sätt förändra utseendet på altan/uteplats/balkong.

Enklare åtgärder som att fästa spalje är tillåtet. Föreningen tillhandahåller en mall för ansökan på föreningens hemsida.

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, eller vatten,
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

## 3. Utanför bostaden

### 3.1 Trapphus

Det är inte tillåtet att uppställa barnvagnar, vagnar, blommor / blomkrukor, mattor, kartonger, hushållssopor m.m. i tapphuset (*för hushållssopor se även punkt 3.7*), detta för att det ska råda ”fria vägar” om en eventuell utrymning måste genomföras samt att förhindra allergi och soplukt. Om något påträffas kommer det att förverkas av förvaltaren på begäran av styrelsen men styrelsen kommer i första hand söka kontakt med medlem med uppmaning att forsla bort godset. Kostnader för bortforslade av sopor och annan bohag kommer att debiteras medlemmen.

### 3.2 Brevlåda

Medlem ska beställa skyltning av brevlåda från förvaltaren. Det är inte tillåtet att klistra/montera sin egen lösning på brevlådan detta för att det ska se enhetligt ut.

### 3.3 Cykelrum

Det är endast tillåtet att förvara cyklar i cykelrummet.

### 3.4 Tvättstuga

Det är inte tillåtet att låna ut tvättstuga till personer/företag utanför den egna föreningen. De bokade tiderna ska respekteras. När 30 minuter har passerat efter tvättidens start gäller inte bokningen, och maskinerna kan fritt nyttjas av någon annan tills nästa tvättid.



Mattor, skor och bygelbehåar är inte tillåtet att tvätta i tvättmaskinerna.

### **3.5 Källarförråd**

Källarförrådet är endast avsett till för förvaring innanför sin egen bur som medlemmen förfogar över. Korridorerna ska hållas fria då dessa klassas som utrymningsvägar från garaget. Det är inte tillåtet att förvara brandfarlig vätska i sin källarförråd. Det är heller inte tillåtet att förvara livsmedel i källarförråden.

Det är medlem eget ansvar att se över sin förvaring och att ens egen förvaring är att anses som brandsäkert, styrelsen förbehåller sig rätten att rikta kravställning mot enskild medlem för att upprätthålla brandsäkerheten inom föreningen

### **3.6 Garage/Parkeringsplats**

Nyttjanderätt gäller enbart för part som har giltigt hyreskontrakt och parkeringstillstånd samt att hyran för parkeringsplatsen är erlagd i tid. Vid obetald hyra av garage/parkeringsplats förfaller nyttjanderätten och kontrollavgift ”parkeringsböter” kommer då att utfärdas.

Det är enbart det fordon som innehar ett synligt och giltigt parkeringstillstånd som har nyttjanderätten till aktuell (numrerad) parkeringsplats. Brister i detta medför en rätt för nyttjat parkeringsbolag att utfärda parkeringsbot enligt gällande taxor.

Vid förlust av erhållen parkeringstillstånd kan medlemmen beställa en ny mot en administrativ avgift om 500 SEK som ska erläggas till föreningen.

Det är inte tillåtet att förvara däck, verktyg, brandfarliga och övriga vätskor, diverse förpackningar inom garaget (det gäller även inom den egna parkeringsplatsen.)

### **3.7 Sopstationen**

Sopstationens sorteringsinstruktioner på plats ska följas.

Markerade kärl för hushållssopor finns placerade i sopstationen beläget på gården. Varje behållare har en skriftlig anvisning om vilka slags sopor/avfall som behållaren är avsedd för. Sopstationen innehar behållare avsedd för kartong, papper, glas, plast och metall. Större sopor eller miljöavfall så som elektronik, målarfärg m.m. ska lämnas till närmaste återvinningscentral, se Rikneby-Kista stadsdelsförvaltning för uppgifter om vart miljöavfall kan lämnas.

Det är inte tillåtet att ställa sopor, kund/varuvagnar och övrig bråte utanför sopkärlen. Det är inte tillåtet att slänga saker i sopkärlen som inte följer instruktionerna på plats.

Medlem som bryter mot ovanstående kommer att debiteras för uppkomna kostnader för bortforslande av sopor.



### 3.8 Gemensamhetsytor

Föreningen har gemensamhetsytor tillsammans med BRF Skagagård som är lokaliserad inom samma område. Vi har innergården och innergaraget som delat ansvar mellan föreningarna. Håll rent och snyggt runt omkring dig och iaktta punkter i ordningsreglerna som bl.a. behandlar utemiljöer och garage.

## 4. Övrigt

### 4.1 Årsavgift

Årsavgiften ska betalas i tid för att hålla god likviditet i föreningen, var uppmärksam på vilken förfallodag som gäller. Vid utebliven inbetalning skickas en påminnelse ut efter fyra (4) dagar. Om fordran inte betalas efter påminnelse skickas ärendet vidare till inkasso, om fordran fortfarande inte betalas ansöker föreningen hos Kronofogdemyndigheten om betalningsföreläggande. Obetalda årsavgifter m.m. kan leda till uppsägning av medlemskap och rätten att nyttja föreningens bostad förverkas. Påminnelsen om betalning är förenad med påminnelseavgifter.

### 4.2 Andrahandsuthyrning

Medlem måste inlämna en ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning innan uthyrning kan göras. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och ska innehålla skälet för begäran, tidsperiod och information om hyresgästen. Styrelsen har utifrån ansökan ta ställning till om andrahandsuthyrning ska godkännas eller avslås. Styrelsen kan ställa krav på att andrahandshyresgästen ska presentera sig i styrelsemöte inför sådant beslut.

Endast vid synnerliga skäl kommer styrelsen att bevilja andrahandsuthyrning i längre tid än ett år. Vid sådan uthyrning ska andrahandshyresgästen avstå från besittningsrätt innan styrelsen slutligen godkänner ansökan.

Besittningsskyddet för hyresgäst i andrahand avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har en särskild blankett för detta.

Om uthyrning sker utan giltigt tillstånd riskerar medlemmen förverkande av sin nyttjanderätt av bostadsrätten om medlemmen inte inom en vecka åtgärdar den otillåtna andrahandsuthyrningen efter en skriftlig anmodan från styrelsen.

### 4.3 Oaktsamhet/skadegörelse

Om medlem genom oaktsamhet skräpar ner, gör större förslitning än vad som kan anses som normal, skadegörelse m.m. kommer styrelsen att uppmana medlem att själv ordna med acceptabel åtgärd för att rätta till det. Om samförståndslösning ej nås kommer styrelsen åtgärda saken genom att beställa bortforsling, reparation av eller inköp av ny egendom som motsvarar det skick som rådde innan. Kostnaden kommer senare att påföras medlem. För skador som uppstår genom medlems bekantskapskrets kommer en polisanmälan att göras för utredning där ersättningskrav senare kommer riktas.





#### **4.4 Nedsmutsning**

Medlem är skyldig att rengöra utrymmen om medlemmar av olika skäl smutsar. Detta gäller i trappor, hiss och övriga ytor inom föreningen. Endast vatten ska användas vid rengöring.

#### **4.5 Rökning**

Det är inte tillåtet att röka i trapphuset, garaget, källaren/förrådet, tvättstugan, föreningslokalen och hissen samt övriga inomhusytor som berör gemensamheten.

#### **4.6 Husdjur**

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på gården. Husdjur ska vara kopplade inom föreningens område.

Husdjur får inte vistas i sandlådan.

#### **4.7 Portkoder**

Portkod får inte lämnas ut till obehöriga. Medlemmar och boende uppmanas att inte släppa in okända personer utan istället be besökare kontakta besöksmottagare för insläpp.

Lämna inte ut portkoder till leverantörer regelmässigt, om möjligt försök möt upp dem istället.

#### **4.8 Nycklar**

Nya nycklar beställs genom styrelsen och endast föreningsmedlem kan erlægga beställning.

Samtliga förluster av nycklar ska anmälas till styrelsen.

Behandla föreningens nycklar (lägenhetsnyckel, garagenyckel, tvättstugenyckel m.m.) som en värdehandling.

#### **4.9 Oljud**

Boende bör visa hänsyn till grannar. Boende ska om möjligt avisera grannar om oljud kan uppstå.

För att alla ska trivas är det viktigt att grannar inte störs av boende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse riskerar att få sin bostadsrätt förverkad. Skyldigheten gäller i bostadsrätten men också i gemensamma utrymmen som t.ex. i trappor, hissar, tvättstuga och på gården.

Några exempel på vad lagen menar:

a) Ljudstörningar är inte tillåtna. Boende får inte störa genom att föra oväsen som t ex att tala alltför högt eller skrika. Man bör inte spela högt på musikanläggning, musikinstrument eller ha tv:n på alltför högt.



b) Boende får inte föra oväsen i trapphuset. Detta gäller även besökare till bostadsrätterna.

c) Husdjur får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.

Reglerna gäller dygnet runt men regeln är att det ska vara extra lugnt innanför den egna bostaden och innergården efter klockan 22.00 natten mot måndag t.o.m. fredag samt till klockan 24.00 natten mot lördag och söndag. Inkommer det klagomål efter ovanstående tider ska ljud omedelbart upphöra.

Vid renovationer där ljud kan uppstå genom t.ex. borrning, hammring m.m. får detta inte ske före klockan 09.00 lördag t.o.m. söndag och inte senare än klockan 20.00 alla dagar.

#### **4.10 Anslag**

Det är absolut förbjudet att klistra/tejpa anslag på fönster, dörrar, väggar och i hisskorg. Använd de anslagstavlor som finns uppsatta i trapphusen.

#### **4.11 Om du tänker flytta**

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din bostadsrätt också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tillsammans med ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.