



Ordningsregler

Styrelsen för Brf Älta Sjöängen önskar dig välkommen som boende, hyresgäst och medlem. Vi vill presentera föreningen för dig och informera om vilka regler som gäller i vår förening. Kontaktuppgifter till föreningens förvaltare och till styrelsen finns uppsatta i porten.

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. Alla är skyldiga att känna till och rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som boende i vår förening ansvarar vi alla för att ordningsreglerna följs.

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 och andrahands-hyresgäster.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Enligt bostadsrättslagen och hyresrättslagen kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta huruvida du skall få bo kvar om ordningsreglerna inte följs. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först uppmana medlemmen eller hyresgästen till rättelse. Först därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Har du frågor

Har du funderingar eller frågor om något som tas upp i dessa ordningsregler är du välkommen att kontakta styrelsen.

1. Allmän aktsamhet och hänsyn

Tänk på att vårda och vara aktsam om föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. För allas trevnad tänk på att visa respekt och hänsyn gentemot dina grannar. Om akut skada inträffar i huset ta i första hand kontakt med fastighetsförvaltaren, i andra hand juren, se anslag i port.

2. Allmän säkerhet

Kontrollera noga att alla låsta dörrar i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.

3. Brandsäkerhet

På grund av brandsäkerhet får ingenting förvaras i entré eller trapphus, detta gäller barnvagnar, rollatorer, cyklar, dörrmatta och dylikt. Trapphuset är en utrymningsväg och får inte innehålla föremål som kan hindra eller försvåra utrymning, se även "Myndigheten för samhällsskydd och beredskap" www.msb.se. Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare.

4. Om gemensamma kostnader

Var sparsam med vattenförbrukning. Var även sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för värme, vatten och el betalas av alla boende gemensamt. Följ reglerna gällande sophantering, se punkt 12.

5. Balkonger

Balkonger/uteplats får inte användas för

- permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- skakning av mattor.
- grillning.

Tänk på att

- placera blomlådor innanför balkongräcket och var försiktig vid vattning.
- undvik rökning på balkongen då den kan vara besvärande för dina grannar.

Inglasning av balkong är inte tillåten utan styrelsens medgivande, bygglov krävs vilket du själv ansöker om.

6. Mattpiskning

All piskning av mattor skall ske vid piskställning.

7. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom föreningens område då risken finns att det lockar till sig råttor och andra skadedjur.

8. Tvättstuga

Föreningen har 2 tvättstugor, de finns i hus nr 7 och nr 15. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns uppsatta utanför resp i tvättstugan.

9. Cyklar och barnvagnar

I hus nr 1, 3, 5 och i hus nr 9, 11, 13 finns barnvagnsförråd. Separat uteförråd finns att hyra.

10. Entré och trappuppgång

Det är ej tillåtet att sätta upp anslag i entré eller trapphus. Rökning är inte tillåten i fastighetens gemensamma utrymmen.

11. Gården

Gården är till för alla boende och får gärna användas för t ex picknick och grillning på avsedda platser, ta hand om ditt skräp efter utevistelse. Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till fläckar eller på annat sätt skadar fastigheten. Du ansvarar för att marschaller plockas bort och att eventuella fläckar tas bort. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm inte lämnas kvar ute.

12. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

Sopinkasten får endast användas för hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soprummen. Lägg inte vassa föremål i soppåsen då det kan skada personer som hanterar avfallet. Färgburkar och andra kemiska produkter är farligt avfall och får inte lämnas i grovsoprummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation, se Nacka kommuns hemsida. Mindre elektronikavfall skall lämnas på särskilt anvisad plats i grovsoprummen. Det är ej tillåtet att placera vitvaror, byggavfall eller stora möbler i grovsoprummet. Föreningen åtar sig ej att forsla bort ovanstående. Föremål måste placeras i kärnen. Hämtning av sopor eller återvinning kan ej ske om sopor ligger på golvet. Följ anvisningarna som finns i grovsop- respektive återvinningsrum.

13. Källarförråd

Källargångarna skall hållas fria från föremål. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källarförråd. Brandfarliga ämnen får ej förvaras i förråden.

14. Garage, parkering

Garagehyresgäst ansvarar för att garageporten hålls stängd och låst, att garagelåset ej fryser samt att ta bort snö och is framför garageport. Tomgångskörning och rökning i garaget är inte tillåten. Bil ska parkeras på hyrd parkeringsplats. Gästparkeringen är enbart avsedd för gäster, inte för boende i föreningen. Uthyrning av garage eller parkeringsplats i andra hand är ej tillåtet.

Boende som står i kö för garage eller parkeringsplats och som hyr ut sin bostad i andra hand får endast stå kvar i kön i 12 månader från det datum andrahandsuthyrningen påbörjas. Andrahandshyresgäster får använda andrahandsuthyrarens garage eller parkeringsplats i max 12 månader från det datum andrahandsuthyrning påbörjas. Boende som hyr ut sin lägenhet i andrahand i väntan på att andrahandshyresgästen ska ta över lägenheten, får inte stå i kö till garage eller parkeringsplats samt måste säga upp garage eller parkeringsplats då vederbörande inte har för avsikt att flytta tillbaka till bostaden. Andrahandshyresgäster får ej stå i kö för garage eller parkeringsplats. För att hyra garage eller parkeringsplats måste vederbörande ha egen bil eller företagsbil. Avtal för företagsbil måste kunna uppvisas vid efterfrågan. Endast boende i Brf Älta Sjöängen får stå i kö till garage eller parkeringsplats. Garage och parkeringsplats hyrs endast ut till boende i Brf Älta Sjöängen. Ej tillåtet att hyra garage eller parkeringsplats för inneboendes räkning. Man får endast tacka nej till garage eller parkeringsplats 3 gånger, därefter åker man ut ur kön. Man kan dock ställa sig i kön på nytt.

15. Husens exteriör

Det är inte tillåtet att fästa några föremål på fasaden utan styrelsens skriftliga tillstånd. Paraboler är ej tillåtna på balkong, får ej monteras på vare sig fasad eller balkongräcke. Möjlighet finns att fästa parabol på fastigheternas tak, ta kontakt med föreningens fastighetsförvaltare om intresse finns.

16. Husdjur

Ägare av husdjur ansvarar för att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Husdjur får inte rastas på lekplatser eller gräsmattor.

17. Störningar

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i samtliga gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss, tvättstuga samt gård.

Hänsyn gäller dygnet runt men man får inte föra oljud:

: mellan kl. 22.00 och 07:00 söndag kväll till fredag morgon

: mellan kl 23:00 fredag kväll och 08:00 söndag morgon.

Särskilt störande arbeten som t ex borrnig får endast ske mellan

: mellan 08.00 – 18.00 måndag – fredag

: mellan kl 12:00-18:00 lördag-söndag.

Om du kommer att utföra störande arbetet vid upprepande tillfällen t ex renovering skall du anslå detta i porten/hissen. I meddelandet ska det framgå vem du är, under vilken tidsperiod arbetet kommer att ske samt på vilket telefonnummer du kan nås.

Meddela gärna dina grannar om du ska ha fest.

18. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Skäl för andrahandsuthyrning krävs och beviljas för sex till tolv månader i taget. Ansökan ska vara skriftlig och innehålla anledning, tidsperiod samt vem som ska hyra lägenheten. Tänk på att du som hyr ut är fullt ansvarig under hela andrahandsuthyrningen samt ansvarig för att lämna ordningsregler till din andrahandshyresgäst. Bostadsrätt får hyras ut i max 4 år om den köps för att barn ska bo där längre fram. Barnet ska vara fyllda 16 år vid köpet. Vid uthyrning till barn gäller ovanstående regler för andrahandsuthyrning.

Andrahandsuthyrning godkänns ej om bostadsrätt köps i syfte att hyra ut den till annan anhörig, t.ex förälder. Person som bor i bostaden måste äga minst 10%.

19. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Ansvarsfördelningen mellan bostadsrättsföreningen och enskild boende framgår av § 23 i föreningens stadgar, se även bilaga 1-3. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum samt glas och bågar i fönster. Om något går sönder måste du se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Vid renovering i våtutrymmen skall arbeten utföras på ett fackmannamässigt sätt samt enligt gällande branschregler. För hyresgäster gäller en annan ansvarsfördelning, se bilaga 1-3.

Det är inte tillåtet att göra större renovering utan styrelsens godkännande.

20. Elektriska installationer

Alla fasta elektriska installationer skall vara utförda av behörig elektriker, skriftligt tillstånd från styrelsen krävs.

21. VVS installationer

Inga arbeten på fastighetens rör-, värme- eller ventilationssystem får göras utan styrelsens skriftliga tillstånd. Köksfläkt får ej kopplas till ventilationsdonet. Endast kolfilterfläkt får användas.

22. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten utan tillstånd. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om du vill ta ner en vägg eller dra nya rör i kök och badrum. Tänk också på att ta hänsyn till dina grannar när du utför störande arbeten i lägenheten. Dessa arbeten skall utföras enligt reglerna för störande arbeten under punkt 17 i ordningsreglerna. Vid byte av ytterdörr välj lika befintlig utsida.

23. Försäkring

Det är viktigt att du har en hemförsäkring samt att du som bostadsrättsinnehavare tecknar en tilläggsförsäkring för bostadsrätt till din hemförsäkring.

24. Avgift

Avgiften eller hyran till föreningen betalas månadsvis och skall vara föreningen tillhanda senast förfallodagen. Betalning kan ske via autogiro/bankgiro. I avgiften eller hyran ingår bla värme och vatten. Pantsättningsavgift utgår med 1 % av basbelopp för innevarande år. Upplåtelse/överlåtelse avgift är 3,5 % av basbelopp. För mer information se stadgarna § 9.

25. Om du tänker flytta

Fråga föreningens förvaltare om 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. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen, se även föreningen stadgar § 4-7. Nycklar och bokningsbricka tillhör lägenheten och skall följa med lägenheten vid försäljning.