

Brf Ångturbinen

Ordningsregler och medlemsinformation som rör ditt boende, trivsel och säkerhet.

Bostadsrättslagen och föreningens stadgar

Bostadsrättslagen och föreningens stadgar är grunden för de rättigheter och skyldigheter bostadsrättshavaren har.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Bostadsrätten kan under vissa förutsättningar förverkas, t ex om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra and eller inte betalar månadsavgiften i tid.

Det här bör du veta om föreningens ordningsregler.

Ansvar för ordningen

Styrelsen ansvarar för förvaltningen av bostadsrättsföreningen och väljs på föreningens årsstämma av medlemmarna. 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. Alla är i princip 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 övriga medlemmar.

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.

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 anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Om du har frågor över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

1. Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska vara aktsam om och väl vårda såväl sin egen lägenhet som föreningens egendom i övrigt. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Om det uppstår akut skada i lägenheten som omedelbart måste åtgärdas ska i första hand styrelsen och fastighetsskötaren/jourfirman omedelbart underrättas.

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

Det får inte utföras sådant arbete i lägenheten som kan störa övriga bostadsrättshavare eller bedrivas yrkes- eller affärsverksamhet utan styrelsens medgivande.

Skyltning genom anslag på husets ytterväggar får inte sättas upp utan styrelsens särskilda tillstånd. Det är inte tillåtet att göra hål i fasaden.

Alla ändringar som påverkar exteriören kräver styrelsens medgivande. Byggnationer på eller i anslutning till bostadsrättshavarens uteplats får endast uppföras efter styrelsens skriftliga tillstånd.

Mark i anslutning till husets uteplatser sköts av respektive bostadsrättsinnehavare.

Växter som är planterade tillhör föreningen. Plantering, borttagning, eller utbyte av träd, buskar eller växter på eller i anslutning till uteplats eller på övrig gemensamhetsmark är inte tillåtet utan styrelsens tillstånd.

Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de föreskrifter som utfärdats av styrelsen för gemensamhetsmark, bredband- och kabeltv-anläggning samt övriga yttre och inre anläggningar.

Föreningen har tecknat ett gemensamt bostadsrättstillägg genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring med Moderna Försäkringar som försäkringsgivare.

2. Fasaderna

Våra fasader är omtåliga vilket innebär att om tätskiktet förstörs kan detta leda till svåra fuktskador. På grund av detta är det förbjudet att luta cyklar, kajaker, pulkor och andra föremål mot fasaden eller placera föremål så nära fasaden att snö eller vatten ansamlas. Ingrepp på fasaden måste alltid först godkännas av styrelsen.

3. Balkonger och uteplatser/altaner

Balkonger/altaner får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkong-/altanmöblering.

- Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.
- Balkonger skottas vid behov.
- Blomlådor placeras innanför balkongräcket.
- Inglasning av balkonger är inte tillåtet.
- Skakning av mattor eller sängkläder är inte tillåtet.

4. Lägenheter upplåtna med uteplatser

Bostadsrättshavaren ansvarar för att hålla markplattorna fria från ogräs. Om det inte sköts och plattsättningen blir ojämn och måste renoveras står bostadsrättshavaren för kostnaden.

Föreningens mark i anslutning till husets uteplatser sköts av respektive bostadsrättshavare. (Gräsklippning, ogräsrensning och vid behov vattning).

Borttagande, plantering eller utbyte av träd, buskar eller växter på eller i anslutning till uteplats är inte tillåtet utan styrelsens skriftliga godkännande.

Byggnationer på eller i anslutning till bostadsrättshavares uteplats får endast uppföras efter skriftligt godkännande av styrelsen.

På föreningens mark utanför upplåten yta får ingen uppställning eller förvaring ske.

5. Gården

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.

Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

Det är inte tillåtet att slänga fimpar på gården, gräsytor, grusgångar eller i rabatter.

6. Cyklar och barnvagnar

Cyklar och tvåhjuliga motorfordon får endast parkeras på cykelställsytor och får inte ställas vid portar, på gården eller på föreningens grus- och gräsytor. Gångbanor och gräsytor ska hållas fria i enlighet med tillgänglighetskrav för funktionshindrade. För cyklar finns cykelförråd vid port 19 och 23.

Barnvagnar eller andra lösa föremål får av brandsäkerhetsskäl inte placeras i entréer eller i trapphus utan måste därför förvaras i lägenheten eller i mån av plats i de två förråd som finns i port 21 och 23.

7. Lägenhetens underhåll och skötsel

Bostadsrättshavare 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.

Viktigt att kontinuerligt rengöra:

- tilluftsfilter i radiatorer, ca 2 gånger per år. Plocka ut filtret, dammsug och skölj med lite diskmedel.
- köksfläkt. Ta ut filtret och diska med hett vatten eller lägg i diskmaskinen.
- golvbrunn i badrum och vattenlås i kök och handfat.

OBS. Propplösare får inte användas! Det skadar rören och orsakar stopp.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Byt kranpackning när vatten står och droppar.

Se anvisningar i bopärmen som tillhör din lägenhet. Kontakta styrelsen om information saknas.

8. Säkerhet och brandskydd

Information om föreningens brandskyddsplan och andra säkerhetsföreskrifter finns att ladda ner från föreningens hemsida.

Utrymningsvägar ska hållas fria och brandfarligt material får inte förvaras i trapphus och entréer. Cyklar, barnvagnar, dörmattor, pulkor, leksaker, skor, kartonger och annat får ej förvaras i trapphusen.

Blomkrukor får inte placeras i fönstren. Reklam, tidningar eller annat får inte placeras ovanpå postboxskåpet. Förvaring av gasoltuber ska ske enligt föreskrifter från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap)

Bostadsrättshavaren ska/får

- se till att brandvarnare finns i lägenheten och den fungerar
- ej förvara brandfarligt material i trapphus eller förråd
- ej blockera utrymningsvägar eller väg för räddningsfordon
- ej grilla med kol på balkongen
-

Bostadsrättshavaren bör

- ha släckutrustning hemma (brandsläckare på minst 6kb)
- stänga av elektrisk utrustning helt och hållet (inte bara i stand-by läge) när den ej används
- hålla köksfläktens filter fritt från fett och smuts

Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

Tänk på att avlopp och stammar behöver spolas regelbundet, annars kan lukt uppstå.

Rökförbud gäller i alla gemensamma utrymmen.

Ansvaret för brandsäkerheten ligger enligt lag på bostadsrättsföreningen och föreningen kan få böta om det inte efterföljs.

9. Husdjur

Hundar bör alltid hållas kopplade. Plocka upp hundens avföring. Katter ska försees med halsband där namn, telefonnummer eller adress finns att se. Djurägare ska se till att deras djur inte stör, för oljud, gör ofog eller förorenar i fastigheten eller på föreningens mark och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lektytor.

10. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten då det riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

11. Grillning

Av brandsäkerhets- och miljöskäl rekommenderas elgrill.

Grillning med gasol- eller elgrill är ok så länge det sker med sunt förnuft och med hänsyn till grannarna så de inte blir störda.

12. 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 t ex i trapphus, hiss och på gården.

Det är inte tillåtet att störa grannarna genom att t ex duscha, bada, använda hushållsmaskiner, spela hög musik eller använda bormaskin under sena kvällen, nätter och tidiga morgnar.

Mellan kl 23.00 och 06.00 skall det vara tyst i och utanför fastigheten, övrig tid ska man visa hänsyn till sina grannar, särskilt på helgerna. Om du blir störd är det bäst att du själv först talar med den som stör. Om det inte hjälper kan klagomål framföras till styrelsen,

Ska du ha fest så informera gärna dina grannar i förväg.

Tillfälligt störande arbeten som t ex borring eller hamrande får ej utföras mellan kl 20.00 och 07:00, på helgerna till kl 08.00.

13. Avfallshantering

I soprummet får endast hushållssopor kastas. Sopor ska sorteras, vara väl inslagna och läggas på avsedd plats. Hushållssopor för sig och matavfall i separata sopkärl.

Hållare och påsar till matavfall finns att hämta i soprummet. Anvisningar om matavfallsortering finns att hämta på föreningens hemsida.

Pressa inte ner påsar i överfulla sopkärl utan gå då vidare till nästa. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada. Inga sopor får ställas utanför soprummet.

Tidningar, papper, kartonger, glas, plast och metall lämnas på återvinningsstationen vid infarten till Järta Sjö.

Se till att hålla ordning och följa de regler som gäller vid Samfällighetens återvinningsstation. Samfälligheten debiterar bostadsrättsföreningarna alla extra kostnader som uppstår till följd av felaktig hantering. I förlängningen drabbar det våra månadsavgifter.

Övrigt avfall lämnas på de återvinningsstationer som finns i Nacka kommun (Skuru eller Östervik).

Två gånger per år, i samband med vår- respektive höststädningsdagar i april och oktober, ställer samfälligheten ut avfallscontainers för grovsopor i området.

14. Markiser och balkongskydd

För uppsättande av markiser erfordras styrelsens särskilda tillstånd. Färg och material för markiser och balkongskydd är Sandatex markisväv nr 15/93 DIS enfärgad natur. Vid montering av markiser måste detta ske enligt instruktioner från NCAB och med garanti från montör. Inglasning av balkonger är inte tillåtet.

15. Parabolantenn

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

16. Renovering och ombyggnad av lägenheten

Bostadsrättshavaren har rätt att göra mindre förändringar som t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket.

Vid väsentliga förändringar såsom rivning eller flyttning av väggar, omfattande ombyggnation av kök, ingrepp i bärande konstruktion, ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller annan väsentlig förändring måste en skriftlig ansökan om detta jämte bifogad ritning av planerad förändring lämnas till styrelsen för godkännande. Blankett för ansökan finns på föreningens hemsida.

Obs! Spiskåpan får inte bytas ut utan godkännande av styrelsen.

Arbetet ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. El- och VVS-arbeten ska utföras av behörig installatör. Vid renovering av tätskikt i badrum måste anlitade hantverkare i skriftligt kontrakt med medlemmen förbinda sig att följa Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV).

Byggmaterial och avfall får inte förvaras i fastighetens trapphus, på uteplats eller i trädgård. Byggavfall får inte slängas i föreningens soprum. Trapphus ska städas dagligen vid nedsmutsning.

Försäkra dig alltid om att har tillstånd att genomföra eventuella ombyggnader innan arbetet påbörjas. Informera gärna grannarna om att arbete kommer att utföras. Störande arbeten får ej påbörjas före kl 8.00 och ska avslutas före kl 20.00.

17. Andrahandsuthyrning

Du behöver styrelsens godkännande för att hyra ut din lägenhet i andra hand. Skriftlig ansökan ska lämnas i god tid innan och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Blankett finns att hämta på hemsidan eller kontaktar du någon i styrelsen. Uthyrning i andra hand beviljas för ett år i taget. Underlåtelse att meddela andrahandsuthyrning kan leda till att bostadsrätten förverkas.

Om uthyrningen pågår längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

18. Om du tänker flytta

Den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Vid överlåtelse tar bostadsrättsföreningen ut en överlåtelseavgift på f n 1113 kr (2,5% av prisbasbeloppet) som betalas av köparen.

Vid pantsättning tas avgift ut på f n 445 kr (1% på prisbasbeloppet) per pantsättning.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar din lägenhet.

Utöver dessa ordnings- och trivselregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordnings- och trivselregler har uppdaterats den 28 april 2015.