ORDNINGSREGLER

för Bostadsrättsföreningen

Nacka Hus Nr 2
I Ekängen

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen 2021-02-15 och ersätter tidigare ordningsregler från och med den 2021-01-07

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 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 övriga medlemmar.

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. ***Ordningsreglerna gäller också för andrahands - hyresgäster.*** Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarligare 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 uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det blir fråga om en skriftlig anmärkning som kan resultera i en uppsägning.

Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen via info@nackahus2.com eller förvaltaren, kontaktinformation finns angiven i trapphusen samt på föreningens hemsida www.nackahus2.com

1. Om allmän aktsamhet

a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt
b) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med fastighetsförvaltaren enligt anslag i porten

2. Om säkerhet

a) Kontrollera att ytter-porten i fastigheten går i lås
b) Lämna inte källardörrar olåsta
c) Var försiktig med eld
d) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen
e) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan.
Byt kranpackning när vatten står och droppar.
Övrigt rörande VVS:
Störande ljud från kranar och toaletter liksom stopp i avloppsrör skall omedelbart anmälas till fastighetsförvaltaren.
Frätande lösningsmedel som kan förstöra rören får inte användas. Förstörelse medför ersättningsskyldighet.
Ombyggnation som berör VVS-området skall anmälas till styrelsen för godkännande.

Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

4. Balkonger

Balkonger får <u>inte användas för</u>
a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering
b) skakning av mattor mm
c) grillning

Placera blomlådor **innanför** balkongräcket.
Golv, väggar, tak (ovanliggande balkong) och balkongräcken får inte målas av medlemmarna. Golv får inte heller beläggas med material som kan förorsaka fukt- eller vittringsskador.
Se till att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.
För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

5. Matning av fåglar

Att lägga ut mat till fåglar eller andra djur på marken är inte tillåtet, detta på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

6. Tvättstuga

Föreningen har central en tvättstuga, belägen i källarplanet på gaveln till hus 23. Tider bokas via appen Aptus Home eller den digitala bokningstavlan. Särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

Efter varje bokningstid ska;

1. Maskiner och torktumlare ska torkas av
2. Tvättmedelsfacken ska rengöras från ev. tvättmedelsrester
3. Luddfilter i torktumlare och torkskåp ska rengöras
4. Golvet ska sopas alternativt våt torkas

OBS! Mattor får enbart tvättas i grovtvättmaskinen

7. Cyklar, barnvagnar, rullatorer och mopeder

- Cyklar ska förvaras i cykelrummet eller i befintliga cykelställ.
- Barnvagnar och rullatorer ska ställas i egna anvisade källarförråd. Rullatorer och barnvagnsunderreden kan parkeras på vissa uppmärkta platser i trapphuset i mån av plats.
- Bensindrivna mopeder (eller motorcyklar) får inte förvaras i föreningens källarutrymmen eller cykelrum.

8. Trapphus

Det är inte tillåtet att sätta upp anslag på väggarna i trapphusen eller på ytterväggarna. Port- och källardörrar får inte lämnas uppställda eller olåsta.

Trapphusfönster ska hållas stängda vintertid. Pga. brandrisk får inga dörrmattor placeras utanför lägenheten i trapphuset. Soppåsar eller annat avfall får inte förvaras utanför lägenheterna i trapphusen eller entrén.

9. Gården

- Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut
- Hundar ska inte rastas på föreningens gemensamma ytor inom området
- Gården, våra uteplatser och den gemensamma ytan bakom hus 23 med grillplats, boulebana mm får användas för privata arrangemang under förutsättning att det plockas undan och städas upp efteråt. Beroende på hur platserna används kan det vara lämpligt att informera styrelsen och grannarna innan.
- Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar.

10. Trafik och parkering

Fordonstrafik inom området är endast tillåten för transporter, i- och urlastning, taxi, utryckningsfordon etcetera. **Området är klassificerat som gångområde och därför gäller en hastighetsgräns på 7 km/h.**

Observera även att det är enkelriktat och att tomgångskörning inte är tillåten.
Fordon får endast parkeras på förhyrda, markerade platser.
Övrig parkering inom området är inte tillåten utan styrelsens tillstånd.
Området övervakas av parkeringsbolag.

11. Avfallshantering, elavfall, kemiska produkter

a) Markerade sopskåp med kärl för hushållssopor respektive tidningsinsamling (av tidningar, kataloger mm) finns placerade på gården. Vänligen respektera indelningsordningen, hushållssopor respektive tidningsinsamling, av miljöhänsyn
b) Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i sopkärlet.
c) För hantering av grovsopor ansvarar medlemmarna själva, dessa skall inte slängas bland hushållssoporna, placeras bredvid sopskåpen eller i källargångarna.

Två gånger per år finns en grovsopscontainer (gäller inte för bygg-, el-, elektronikavfall eller kemikalier) placerad i föreningens område.

Glas, pappers- och plastförpackningar, metall och batterier ska slängas vid kommunens återvinningsstationer. Dessa finns bland annat nere vid Saltängens skola, Ektorps centrum och vid ICA Maxi.

I övrigt skall grovsopor transporteras av medlemmarna själva till kommunens återvinnings- och kretsloppscentraler. Dessa finns bland annat i Boo och Östervik.

12. Källare

I källarförråd får personliga tillhörigheter förvaras på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria och föremål som förvaras där äger föreningen rätt att avlägsna och detta genererar en kostnad som belastar föreningen, dvs alla.
Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källaren.

13. Parabolantenn

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

14. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn vilket kan vara speciellt viktigt i dessa gamla hus som är relativt lyhörda. 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 bara i lägenheten utan också i gemensamma utrymmen som till exempel trapphus, tvättstuga och bastu.

Reglerna gäller alla veckodagar men är extra angelägna att följa under vardagar. Det är inte tillåtet att utföra ombyggnads- och renoveringsarbeten vardagar mellan 20.00 och 07.00 och helgdagar mellan 18.00 och 09.00.
Planerar du att ha fest så informera gärna grannarna i god tid innan.

15. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar inom fastigheten. Hundar ska vara kopplade och ev. spillning ska plockas upp. Föreningens gemensamma uteplatser är inga rastplatser.

16. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke.
Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Formulär, som stöd, finns att hämta hos styrelsen samt på föreningens hemsida. Av styrelsen godkända andrahandsuthyrningar gäller i 12 månader.
Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska andrahandshyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.
Outnyttjad förhyrd parkeringsplats får ej uthyras separat i andra hand utan skall återlämnas till föreningen.

17. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare 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-, ytter- och balkongdörrar. Om något går sönder måste du se till att det repareras.
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. En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

18. Förändringar i lägenheten

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 ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.
Tänk på att dessa äldre hus/lägenheter ventileras med självdrag och att befintliga friskluftsventiler måste fungera och vara tillräckliga samt att radiatorer inte byggs för så att värmecirkulationen förhindras.
Avseende anskaffning av ny ytterdörr/säkerhetsdörr skall du kontakta styrelsen för godkännande av leverantör och ytskikt. Ytterligare information finns på föreningens hemsida.
Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Se punkt 14.

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. 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 föreningens stadgar.
Kom ihåg att förhyrd p-plats skall sägas upp separat med en månadsvarsel.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!
Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.