

HSB Brf Finnboda Allé



Ordnings- och trivselregler för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Allé i Nacka

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler!

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 ordningsfrågor. I föreningens stadgar § 42 anges: ”Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.”

Alla bostadsrättshavare (medlemmar) ansvarar för att det är ordning och reda både i och utanför våra hus. Därför har styrelsen tagit fram och beslutat om dessa ordningsregler. De är till för vår gemensamma trevnad. Alla som bor här är skyldiga att rätta sig efter dessa regler, bostadsrättsboende medför ett gemensamt ansvar. Tillsammans äger och förvaltar vi husen där vi bor och tillsammans gör vi vårt boende ännu mer trivsamt. Du har inte bara rätten till en bostad i föreningens hus, Du har också skyldigheter mot föreningen och dess medlemmar. Alla ska trivas.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Reglerna gäller också för de som är hyresgäster i andra hand.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarliga fall ifrågasätta om Du ska bo kvar, vilket kan leda till att Din nyttjanderätt till bostadsrätten förverkas och föreningen är berättigad att säga upp bostadsrätthavaren för avflyttning. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och dess medlemmar kan inte leda till detta. Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen trots uppmaning inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar som vi uppmanar Dig att noggrant ta del av.

Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler, är Du välkommen att kontakta styrelsen.

Ordnings- och trivselreglerna har beslutats av styrelsen 2021-10-25 och gäller fr.o.m. 2021-10-25 och tills vidare.

1. Om allmän aktsamhet

Var aktsam om och vårda väl föreningens egendom såväl lägenheten som fastigheten i övrigt samt använd inte lägenhet eller föreningslokal inom föreningen för annat ändamål än det avsedda eller på sätt som kan vara störande för kringboende.

2. Om gemensamma kostnader

Vatten och uppvärmning är stora utgifter för föreningen, kostnader som betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Du kan bidra till att hålla kostnaderna nere genom att vara sparsam med värme och vatten.

3. Om säkerhet

Alla ska kunna känna sig trygga i sitt hem och hus. Det är både trist och onödigt med inbrott och skadegörelse. Tillsammans ska vi förhindra inbrott och skadegörelse och se till att portarna går i lås samt att alla dörrar till källare, förråd, cykelrum, soprum och övriga gemensamma utrymmen är ordentligt låsta. Lämna inte ut portkod till obehöriga. Var försiktig med eld. Lämna aldrig stearin- och värmeljus utan uppsikt. Du ansvarar för att brandvarnaren fungerar. Testa regelbundet att den är i funktion.

Om Du upptäcker att något inte fungerar som det ska eller upptäcker skada på föreningens egendom, meddela snarast vår förvaltare/fastighetseskötare, se anslagstavlan i porten, för felanmälan. Även upptäckt av skadedjur och ohyra ska anmälas omedelbart.

4. Lägenhetsunderhåll och förändringar i lägenheten

Som bostadsrättshavare har Du ansvaret för det inre underhållet och reparationen av Din bostadsrätt med undantag av det underhåll och reparationer som föreningen svarar för. Underhållsansvaret regleras av föreningens stadgar, § 36, där det framgår vad bostadsrättshavaren resp. föreningen ansvarar för. Av stadgarna framgår också vad Du får utföra för typ av förändringsarbeten i lägenheten. Broschyren i lägenhetspärmen "Vem ska underhålla bostadsrätten" är en bra vägledning. Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen och vattenanslutningar. Läckageskador är dyra och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. För att förebygga att vattenskador uppstår skall all VVS-installation, typ badrumsarbeten, arbete med vattenledningar, installation av disk- och tvättmaskiner etc. utföras av behörig fackman.

Det är viktigt att inte göra håltagning genom kakel eller klinker som riskerar att punktera underliggande tätskikt i badrummets våtzon. Vid håltagning ovan tätskikt täta alltid med silikon.

Några ändringsarbeten av elinstallationer, vatten- och avloppssystem, ventilation- eller värmesystem får inte göras utan styrelsens skriftliga tillstånd.

5. Gemensamma utrymmen

Tillsammans ansvarar vi för entré, trapphus, cykel- och barnvagnsrum, soprum och övriga gemensamma utrymmen. Därför är det viktigt att vi förvarar våra saker i de utrymmen som har tilldelats oss och låter övriga utrymmen vara helt fria. Ordning och reda skapar trivsel och lokalvårdare och fastighetseskötare kan utföra sina sysslor. För garaget ansvarar samfällighetsföreningen.

Rökning är inte tillåten i de gemensamma utrymmena.

6. Förvaring i trapphusen

Det är viktigt att hålla trapphus rent från sådant som är brännbart eller hindrar framkomligheten. Trapphuset är en av två utrymningsvägar, fönster och balkonger den andra.

Trapphuset är ju också räddningstjänstens väg in vid brand och även ambulanspersonal med bår måste kunna komma fram. Därför är det förbjudet, enligt lagen om skydd mot olyckor (LSO 2003:778), att blockera trapphuset med olika tillbehör typ; cyklar, barnvagnar, returpapper som försvårar eventuell utrymning. Ex. barnvagnar kan dels om det börjar brinna, rökfylla trapphuset med giftig rök redan efter några minuter, dels hindra vid utrymning.

Även städningen av trapphuset påverkas av det som förvaras i trapphuset. Ex. dörrmattor, skor etc. utgör hinder för städningen. Dörrmattor placeras innanför lägenhetsdörren! Det är därför inte tillåtet att förvara någon som helst personlig egendom i trapphuset även om det gäller en kort period. Enstaka blommor får av trivselskäl placeras i entré och våningsplan. Rullator kan ev. tillåtas efter styrelsens godkännande.

Lägg inte oönskad post t.ex. direktreklam ovanför postboxen eller bakom radiatorerna i trapphusen. Källsortera istället.

7. Soprum

Föreningen har två soprum, ett i varje hus. Om det ena soprummet är fullt kan Du använda det andra. Grovsopor får inte lämnas i soprummet. I soprummen sker källsortering genom att Du lägger avfallet i de markerade kärlen. Var noga med

att sortera rätt sopor i rätt kärl. Soppåsar försluts väl innan de kastas. Kartonger och övriga emballage skall vikas ihop för att spara utrymme. Överfyll inte kärlen!

Om kärlen är fyllda är det inte tillåtet att placera något på golvet. Det finns en återvinningsstation inom promenadavstånd, på Kvarnholmsvägen nära busshållplatsen, som Du med fördel kan använda!

Observera att föreningen inte tillhandahåller något grovsoprum vilket innebär att det är absolut förbjudet att i soprummet kasta eller förvara annat än det som står angivet på skyltarna vid resp. kärl. Det är alltså inte tillåtet att i soprummet kasta möbler, träavfall, elektronik, lysrör, porslin, miljöfarligt avfall etc. Grovsopor får medlemmen själv ta hand om och transportera till närmaste återvinningscentral eller privat beställa hämtning.

Nacka Kommun ordnar en rullande miljöstation, vår och höst, där Du gratis kan lämna ditt farliga avfall. En lastbil hämtar avfallet på bestämda tider enligt ett hämtschema vid Finnroda Varvsväg (Foogia-kajen). Turlista finns på Nacka Kommuns hemsida!

När det gäller avfall som vårt system i soprummet inte kan ta hand om hänvisas Du till kommunens återvinningscentraler eftersom detta avfall inte tas hand om av företaget som sköter sophämtningen.

8. Barnvagnar och barnvagnsrum

Endast barnvagnar som regelbundet används får förvaras i barnvagnsrummen. Barnvagnar som ej används skall förvaras i egen lägenhet eller i källarförråden. Förutom barnvagnar får även rullatorer och hopfällbara rullstolar förvaras i barnvagnsrummen.

I mån av plats och om de inte står hindrande får även trehjulingar och sparkcyklar för barn förvaras i rummen sommartid samt pulkor och snowracers vintertid. Cyklar får ej förvaras i barnvagnsrummen utan hänvisas till cykelställen vid portarna eller till cykelrummen.

Cyklar och cykelrum

Endast cyklar och cyklar som regelbundet används får förvaras i cykelrummen. Cyklar som ej används skall förvaras i källarförråden. Det är ej tillåtet att ladda elcyklar i cykelrummen på grund av brandrisken. Andra eldrivna fordon eller fordon med förbränningsmotor får inte förvaras i cykelrummen.

9. Lägenhetsförråden

Varje lägenhet har förråd i källaren märkt med lägenhetsnummer. Förrådet ska hållas låst. Det är inte tillåtet att byta förråd med andra medlemmar och inte tillåtet att förvara personliga ägodelar utanför förråden eller i andra gemensamma utrymmen. Gasol och andra brandfarliga varor får inte förvaras i lägenhetsförråden

10. Balkonger, terrasser och uteplatser

De snedställda balkongerna, de indragna etagevåningarnas terrasser och de grönskande uteplatsernas ger husen en mycket speciell karaktär har en dominerande påverkan på fastighetens utseende. Många av lägenheterna har sjöglimt.

När du inreder balkongen, terrasser eller uteplatser till skillnad mot lägenheten, blir detta synligt för dina grannar och övriga som bor i föreningen samt besökande och för förbipasserande. Inredning och utsmyckning samt plantering av växter på balkonger, terrasser och lägenhetens uteplatser är naturligtvis upp till respektive lägenhetsinnehavare så länge det inte innebär att andra inom föreningen störs ex. att utsikten reduceras eller att exteriören störs. Förvara därför inte diverse bohag, cyklar etc. som inte hör till normal balkongmöblering.

Det är inte tillåtet att uppsätta någon typ av insynsskydd, spalje eller liknande som sticker upp ovanför balkongräcket. Ev. insynsskydd med placering runt balkongräcke kan tillåtas om det är transparent vit plastfolie. Blomlådor skall av säkerhetsskäl hängas på insidan av balkongen/terrassen.

Det är inte tillåtet att mata fåglar (drar till sig råttor), skaka mattor, aska eller fimpa från balkongerna och terrasser; Visa hänsyn till grannarna i samband med rökning. Tänk på att röken kan dras in genom tilluftsventilerna. Om du hänger tvätt skall den hänga under kanten på balkongfronten.

Du ansvarar för renhållning och snöskottning. Skotta så att ingen snö ligger mot väggen, gäller både för terrasser, balkonger och uteplatser, för att undvika fukt- och vattenskador. Vid skottning av terrasser får snön inte placeras på det utskjutande triangelformade delen som utgör tak för underliggande balkong.

11. Markiser

Markiser, typ terrass-och vikarmsmarkiser, får endast monteras av etagelägenheterna med terrasser samt de tre lägenheterna i marknivå med uteplatser som helt saknar tak över uteplatsen; lägenhets nr: 001, 049 samt 074. Till berörda lägenheter är särskilda markisregler framtagna och distribuerade. Ateljérummen tillhörande etagelägenheterna har utrustats med vertikalkmarkiser, vilket är tillåtet där.

Övriga lägenheter får inte montera någon typ av markiser inkl. fönster- och vertikalkmarkiser.

12. Inglasning

Inglasning av terrasser, balkonger och uteplatser är inte tillåten enl. majoritetsbeslut på föreningsstämman.

13. Parabolantenn

Parabolantenn får endast monteras på sådant sätt att den är fast förankrad på insidan av balkongen, dock inte på räcket. Det får inte finnas någon risk att den kan lossna och trilla ner utanför balkongen. Montage av antenn i fasad, golv, väggar och tak är inte tillåten. Innan eventuell uppsättning av parabolantenn skall styrelsen kontaktas för godkännande.

14. Grillning och gasolvärmare på balkonger, terrasser och uteplatser

Grillning är tillåten endast med el- och gasogrill så länge det inte stör grannarna omkring. Grillning med kol är inte tillåten inkl. på föreningens gräsmattor mellan husen. Gasolvärmare är tillåten.

15. Förvaring av gasolbehållare och andra brandfarliga varor, enl. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MS

I en bostad får endast gasol för det egna behovet förvaras. Det normala behovet anses vara en gasolbehållare för förbrukning och en i reserv. I ett flerbostadshus, inne i lägenheten, får gasolbehållare med volym på mindre än 5 liter (blå campingbehållare) förvaras, d.v.s. max två behållare med mindre än 5 liter vardera. Brandfarlig vätska i behållare av högst 10 liters storlek får förvaras i lägenheten.

På en öppen balkong (inte inglasad) får gasolbehållare storlek P11 (max 30 liter) förvaras, helst i ett ventilerat plåtskåp för att skydda mot väder och vind.

I källarförråd och garaget är det förbjudet att förvara gasolbehållare eller brandfarlig vätska. I garaget är det tillåtet att förvara fordon med tank och reservdunk förvarad inne i fordonet.

16. Störningar

Tänk på dina grannar som bor strax bredvid, under och över. Det är inte tillåtet att störa sin omgivning oavsett tid på dygnet och det gäller lägenheter, balkonger, uteplatser samt allmänna områden. Reparationer i lägenhet bör påbörjas tidigast kl. 08:00 samt vara avslutade senast kl. 20:00. Tänk på att när Du borrar i betongväggar så fortplantar sig ljudet. Ha inte hög volym på TV och ljudanläggningar. Normalt skall frid råda både inomhus och på gården mellan 22:00-08:00. Om du planerar fest eller andra trevligheter är det bra om Du innan festen informerar grannar eller sätt en lapp i porten. Visa hänsyn. Alla ska trivas!

17. Gården

Gårdar och uteplatser är ställen där alla ska kunna umgås, koppla av och leka. Denna gemensamma utemiljö blir ännu vackrare och trivsammare om alla använder de uppställningsplatser som finns för cyklar, MC, bilar etc. Biltrafik är tillåten vid in- och utflyttning, om du är rörelsehindrad eller vid transport av skrymmande laster. Kör mycket sakta och avlägsna bilen snarast!

Att Du är rädd om buskar och planteringar är förstås en självklarhet, likaså att Du inte lämnar skräp efter dig. Barnens leksaker tas tillvara efter dagens slut. Självklart inga fimpar, tänk på att det finns barn i området!

Hundar skall vara kopplade och katter ska hållas under uppsikt så att de inte stör eller förorenar i sandlådor, på gångvägar och grönområden.

Marschaller skall placeras så att de inte ger upphov till sot- eller paraffinfläckar eller på annat sätt skadar fasaden, portar, gångplattorna eller gräsmattor. Om du använder marschaller placera dessa på marschallhallarna som föreningen har ställt ut.

18. Uppställning av MC, mopeder, cyklar etc

Uppställning av MC, mopeder cyklar etc. får endast ske på av föreningen markerade platser. Utomhus placeras cyklar vid cykelställen bredvid entréerna så att de inte blockerar in- och utgångarna. Cyklar som inte används vintertid placeras i cykelrummen för att underlätta snöröjningen.

Inomhus placeras cyklar i cykelrummen i källaren eller i källarförråden. Eldrivna fordon eller fordon med förbränningsmotor så som mopeder, MC, vespor etc. får av säkerhetsskäl inte placeras i cykelrummen.

Registrerade två- och trehjulingar, MC, vespor etc. får inomhus endast uppställas i garaget där markerade platser kan hyras.