

ORDNINGSGREGLER

för Bostadsrättsföreningen Inloppet, Saltsjöqvarn området, Nacka
beslutade vid årsstämma 21-04-20 och gäller med omedelbar verkan.

TRIVSEL OCH TRYGGHET

Brf Inloppet ska vara en förening som man vill bo kvar i och som andra gärna vill flytta till! Men att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt åtagande. Vi som är bostadsrättsinnehavare och delägare har alla ett ansvar för att föreningen långsiktigt utvecklas på ett ekonomiskt fördelaktigt sätt. Det kan vi göra genom att hålla ordning och reda på föreningens ekonomi och genom att underhålla fastigheten men också genom att alla bidrar till att öka trivseln och tryggheten. Nedanstående regler, fastställda av årsstämman, utgör ett komplement till bostadsrättslagen och föreningens stadgar och är därför tvingande för alla bostadsrättsinnehavare i brf Inloppet.

Du bör särskilt notera, i stadgarna och i ordningsreglerna att **FÖRÄNDRINGSPROJEKT I LÄGENHETEN SKA ANMÄLAS** i god tid, till styrelsen. I vissa fall krävs också tillstånd från styrelsen. Se mer om detta i bilagan till ordningsreglerna.

Vid vattenläcka måste vattenavstängning ske i undercentralen, plan -3 i 7B.

Styrelsen ska alltid informeras om en vattenläcka uppstått.

Säkerhet

Kontrollera att entrédörrarna i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.

Det är inte tillåtet att ha entrédörrar uppställda utan bevakning.

Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.

Lämna inte ut portkoden till fler än nödvändigt.

Lämna inte förrådsdörrar eller dörrar till gemensamma utrymmen olåsta.

Fönster i trapphus och i de gemensamma delarna av fastigheten ska hållas stängda.

Brandskydd

Utrymningsvägar ska inte vara blockerade. Det innebär att privata föremål inte får placeras utanför lägenheten, utom högst tillfälligt. Väggar och golv i gemensamma utrymmen, t ex gångarna utanför förråden, får inte tas i anspråk för privata föremål.

Levande ljus får användas på balkonger och altaner under förutsättning att de inte lämnas utan uppsikt. I övrigt får inte levande ljus användas utanför lägenheten.

Gasolvärmare är inte tillåtna på altaner och balkonger och inte heller andra grillar än elgrillar.

Hänsyn

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn mellan kl. 22.00 och 07.00 måndag-torsdag och söndag samt mellan 24.00 och 07.00 fredag och lördag. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss, tvättstuga och gemensamhetslokal.

Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om det finns risk för störande ljud.

Rökning

Rökning i gemensamma utrymmen såsom entréer, hissar, tvättstuga, trappuppgångar m m är inte tillåten. Av hänsyn inte minst till allergiker och barnfamiljer men också med tanke på allmän trivsel och miljö bör rökning undvikas på balkonger, altaner och utomhus i direkt anslutning till brf Inloppets fastighet.

Lägenhetsunderhåll

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 samt inner- och ytterdörrar. Alla kablar och rör i lägenheten och el-centralen, s k fasta installationer, ingår också i det som är bostadsrättshavarens ansvar. Om något av detta ska åtgärdas måste det ske av reparatör med särskild behörighet.

Om något går sönder i lägenheten måste du se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Vad gäller golvvärmen i badrummen är det lägenhetsinnehavarens ansvar. Den är elektrisk och det är inte möjligt att installera vattenburen sådan. Om man byter klinker/tätskick finns risk att golvvärmen påverkas och måste bytas.

Det är inte tillåtet att montera svarta persienner mellan fönsterrutorna. Detta på grund av den mycket höga temperatur som uppstår vid solljus och kan leda till att glaslister torkar ut och att glaset spricker.

Ta kontakt med föreningens fastighetsansvarige om anmälan ska göras till fastighetsskötare.

Förvaring av cyklar m m

Cyklar ska förvaras i cykelrummet eller i cykelstället och inte ställas utanför porten, i trapphusen eller förrådsgångar. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén, av utrymnings-skäl (Barnvagnar/rullatorer kan placeras under trappen i 7A, plan -2)). Vad gäller mopeder, mc och liknande fordon kan ansökan om plats i garaget lämnas via parkeringsansvarig i föreningen.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens tillstånd oavsett hur lång period du tänker hyra ut. Begäran om tillstånd ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och uppgift om vem som ska hyra lägenheten. Styrelsen kan tillhandahålla blankett för ändamålet. Om uthyrningen ska pågå 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.

Allmän aktsamhet Tänk på att vara rädd om och väl vårda det som tillhör föreningen och områdets samfällighet. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

(bilaga till ordningsregler för brf Inloppet, beslutade 21-04-20)

Som lägenhetsinnehavare får du göra en hel del förändringar i din lägenhet. Men det är också mycket som du INTE får göra. Så; läs nedanstående för att undvika missförstånd och problem!

Alla byggprojekt i lägenheten (endast t ex målning av ytskikt är undantagen) ska i förväg skriftligt anmälas till styrelsen. I många fall krävs också tillstånd av styrelsen.

Senast två veckor före planerad start av renoveringsarbeten ska anmälan och beskrivning av tänkta åtgärder lämnas till styrelsen.

Förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket men styrelsen behöver kännedom om de åtgärder du planerar så att det kan säkerställas att inget av det du önskar genomföra påverkar fastigheten i övrigt. Ett byte av kyl/frys till en med vattenanslutning (t ex med ismaskin) är exempel på sådant som kan orsaka stora problem i hela huset. Särskilda säkerhetsventiler är vara nödvändiga.

Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd, t ex om du vill ta ner en vägg eller dra nya rör i kök och badrum eller förändra tätskikt i våtrum. Detta kan vara olämpligt eller till och med omöjligt med hänsyn till fastighetens konstruktion, till fastighetsförsäkringen osv. Det är normalt t ex inte heller tillåtet att skarva eller laga en slinga som skadats på grund av elfel eftersom detta kan påverka huset och innebära en brandrisk.

Ventilation i lägenheten får inte flyttas eller bytas ut. Det är en del av fastighetens gemensamma ventilationsanläggning.

Åtgärder i lägenheten, ska utföras av behöriga installatörer. Det gäller t ex förändringar av fasta installationer såsom el, värme, vatten, sanitet. Styrelsen och försäkringsbolag har rätt att begära intyg som kan visa att installatörer och andra utförare av sådana uppdrag är behöriga och särskilt certifierade för arbetet.

Styrelsen har rätt att ta ut en avgift av berörd lägenhetsinnehavare i de fall styrelsen måste anlita konsult, konstruktör, arkitekt eller liknande för bedömning av byggprojektets påverkan på fastigheten.

Ibland kan det, utöver styrelsens tillstånd, behövas bygganmälan för att utföra åtgärder i lägenheten. Lägenhetsinnehavaren ansvarar själv för bygganmälan.

Du måste ta hänsyn till dina grannar när du renoverar i din lägenhet och du är skyldig att informera i förväg i båda trapphusen. Arbeten som orsakar buller eller andra störningar ska utföras under normal arbetstid.

När du inleder arbetet i din lägenhet är det även viktigt att komma ihåg att det inte är tillåtet att ha entrédörrar till fastigheten öppna längre tid än absolut nödvändigt och att du inte får blockera vare sig trapphus, entréer eller marken utanför fastigheten på ett sådant sätt att tillgängligheten begränsas för gående, barnvagnar, handikapphjälpmedel etc.

Vad gäller inglasning och ljuskällor/ytterbelysning på balkonger och altaner är detta föreningens ansvar. Lägenhetsinnehavarna får alltså inte själva göra förändringar. Det är naturligtvis inte heller tillåtet att borra i väggar, golv och tak på balkongerna, altanerna eller i till exempel trapphus.