Ordningsregler i Riksbyggen Brf Bergängen i Nacka

Dessa ordningsregler gäller för medlemmar och boende som ett komplement till föreningens stadgar. Mer information om föreningen finns på föreningens hemsida www.bergangen.se och mitt.riksbyggen.se (inloggning krävs).

Har du frågor över något som tas upp i dessa regler är du välkommen att kontakta styrelsen. Kontaktuppgifter finns anslagna i varje port och på vår hemsida.

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.

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 också för andrahandshyresgäster och föreningens egna hyresgäster.

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 avhysning/uppsägning. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först uppmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen trots påpekande inte följer reglerna kan det bli fråga om avhysning/uppsägning.

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 fastighetsskötaren, den tekniske förvaltaren eller någon i styrelsen enligt anslag i porten.

2. Om säkerhet

a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
d) Var försiktig med eld.
e) Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare

3. Om gemensamma kostnader

Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt. Var därför sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

4. Balkonger, altaner

Balkonger/altaner får inte användas för:

a. permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
b. skakning av mattor, sängkläder mm.
c. grillning.

Tänk på att:

d. placera blomlådor innanför balkongräcket.
e. se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning (gäller ej inglasade balkonger). I de lägenheter som finns på de våningar som är utsatta för inbrottsrisk skall altandörren inte bara vara stängd utan även vara låst samt ha ett speciellt dörr-och låshandtag.
f. det krävs tillstånd av föreningen för inglasning av balkong samt bygglov.

5. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheterna pågrund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

6. Tvättstuga

Föreningen har totalt 4 st tvättstugor belägna på Finntorpsvägen 8 och 9, Setterwalls väg 2 och Fredrik Jahns Gränd 6. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugorna.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt. Det finns en grovtvättmaskin i tvättstugan på Setterwalls väg 2.

7. Cyklar, mopeder, barnvagnar och rullatorer

Cyklar ska förvaras i anvisade cykelrum eller cykelställ i anslutning till respektive byggnad. Cyklar och mopeder får ej ställas utanför porten dådet kan förhindra fri väg för utryckningsfordon. Mopeder får ej förvaras inomhus pga brandfara. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén. Det finns anvisade barnvagnsrum i respektive byggnad.

8. Utemiljöer

a. Det är förbjudet att slänga skräp och fimpar utanför föreningens portar och lokaler. Det råder enligt lag rökförbud utanför portarna och på föreningens publika platser. Respektera skyltarna.
b. Gården på Fredrik Jahns Gränd får användas för privata arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna. Ingen bokning krävs.
c. 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.
d. Grillning på uteplatser eller i trädgård skall ske med varsamhet så att boende inte störs.
e. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.

9. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

a. Sopkärlen får endast användas för sedvanligt hushållsavfall.
b. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids.
c. Använd avsedda bruna avfallspåsar vid sortering av matavfall.
d. Tidningar, förpackningar av papper, glas, metall, plast och små batterier lämnas i återvinningsstationen på Finntorpsvägen.
e. Grovsoprummet på Finntorpsvägen 5 är nu stängt och där finns en återvinningsstation. Så länge som den allmänna återvinningsstationen på Finntorpsvägen finns kvar, använd helst denna då kostnaden för föreningen blir mindre.
f. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme, föreningen betalar för varje tömning.
g. Alla grovsopor ansvarar varje medlem själv för att nu transportera bort till Nacka kommuns återvinningscentraler, se https://www.nacka.se/nackavattenavfall/avfall/
h. Endast återvinningsmaterial får lämnas i återvinningsrummet, dvs det som det finns behållare för.

10. Källare och vind

På vind och i källare får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats i sitt eget förråd. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare.

Om förrådsutrymmet innehåller faciliteter som måste vara tillgängliga, t.ex. avstängningsventiler för vattentillförsel, måste kopia av nyckel till förrådet deponeras på expeditionen.

11. Parabolantenn

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

12. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Husdjuren skall hållas kopplade. Plocka upp djurets spillning.

13. 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 avhyst/uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss och tvättstuga.

Exempel på störningar kan vara: hög musik, tv-spel/datorspel som föranleder rop när det går bra/dåligt, sorl från fester, renoveringsarbeten m.m.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 23 på kvällen till kl 07 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du kan komma att störa grannarna.

14. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Ansökan om andrahandsuthyrning sker via Riksbyggens hemsida, mitt.riksbyggen.se.

Styrelsen godkänner ej uthyrning genom Airbnb, eller liknande förmedling, eftersom detta betraktas som hotellverksamhet. 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. Styrelsen godkänner längst ett år i taget.

Föreningen ha rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelsen. Avgiften får uppgå till högst 10% årligen av gällande prisbasbelopp för det år lägenheten är upplåten i andra hand.

15. Lägenhetsunderhåll och försäkring

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- och ytterdörrar. 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.

Det är viktigt med hemförsäkring. En särskild bostadsrättsförsäkring är obligatorisk.

16. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, se gränsdragningslistan på www.bergangen.se. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid. Renovering får utföras mellan kl 07.00 och 20.00 på vardagar samt 10.00 till 18.00 på helger.

Dessa ordningsregler är fastställda av Styrelsen Riksbyggen BRF Bergängen i Nacka,
Nacka 2025-06-16