

# Boendesidor

## **Allmänt (gemensamt ansvar för våra hus)**

Tänk på att vara aktsam och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Bidrag gärna till den allmänna ordningen och öka därmed trivseln genom eget initiativ. Beakta sparsamhet vid t.ex. el- och vattenförbrukning. Släck lyset när du går och stäng av TV så att den inte står i stand-by-läge, och lämna inte vatten rinnande i onödan. Ökad vetskap om detta spar stora kostnader för föreningen och i slutändan för den enskilde boende.

## **Säkerhet**

Kontrollera att ytterdörrar i fastigheten går i lås efter in- och utpassering samt släpp inte in okänd person i fastigheten. Lämna inte källardörrar öppna. Din lägenhet skall enligt lag vara utrustad med brandvarnare. Meddela gärna grannar eller styrelsen om du under en längre tid är borta från din lägenhet.

## **Trappuppgångar och entréer**

Trapphusen måste hållas fria och framkomliga så att räddningspersonal (t.ex. brandmän och ambulanspersonal med bår) kan komma fram obehindrat även om trapphuset är rökfyllt i samband med brand. Även städningen försvåras om trapphusen används för uppställning och förvaring.

## **Utomhusmiljö**

Cigarettfimpar/snusdosor och dylikt får inte kastas i gemensamma utrymmen, på gården (tänk på småbarnen) eller från balkong eller uteplats.

## **Grillning och eld**

Utomhusgrillar på balkonger/terrasser och gård får endast användas så att obehag inte uppstår för omkringboende. Medlem är ansvarig för av honom orsakad skada p g a slarv eller ovarsamhet. Koleldad grill ska inte

användas på balkong. Däremot går gasolgrill eller elgrill bra. Föreningens markytor runt husen kan med fördel användas för att ordna en trivsamtillställning med kolgrill.

## **Störningsljud**

För att alla skall trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn, lagen ser strängt på störningar. För att alla ska ges en möjlighet till lugn och ro bör ljud och aktiviteter som kan störa grannarna undvikas mellan kl 22.00 och 07.00. Under denna tid får du exempelvis inte spika eller borra i väggen. Informera gärna grannarna om du tänker ha en stor fest. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som trappa, hiss och gård.

## **Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av våra stadgar. Till lägenheten räknas normalt golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är du skyldig att 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 de som drabbas.

## **Ombyggnad och renovering av bostadsrätt**

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, t ex om du vill dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det även behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång. Tänk också på att ta hänsyn till de boende när du utför bullerstörande arbete.

## **Tvättstuga**

Tvättstugan får brukas av boende i Brf Saltsjöhöjden 1.

Bokning av tvättid markeras på bokningstavla med bokningskolv.

Tvättstugan får utnyttjas alla dagar mellan klockan 08.00-20.00.

Före klockan 08.00 och efter klockan 20.00 får ingen utrustning i tvättstugan användas p.g.a. risk för störningsljud. Vänligen respektera tvätttider – för allas trevnad.

## **Balkonger**

Det är strängt förbjudet att slänga ut något från balkong som kan orsaka skada eller nedskräpning. Balkonger får INTE användas för permanent förvaring av diverse bohag som inte tillhör normal balkongmöblering. Det är förbjudet att skaka mattor, sängkläder etc.

Blomlådor skall placeras innanför räcket.

Se till att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd.

Balkonginglasning får ske på egen bekostnad. Om balkonginglasning beställs av Lumon AB enligt norminstallationen för brf Saltsjöhöjden kan beställning ske utan styrelsens föregående godkännande. Boende är dock skyldig att meddela att inglasning ska ske, så att föreningen kan föra det till protokollet och därmed ge boende kvitto på att inglasningen är i sin ordning.

Avvikelse mot norminstallationen ska anmälas till styrelsen i förväg för godkännande. Beställning kan/ska i detta fall inte göras förrän styrelsen givit sitt godkännande för den ifrågavarande nya typen av installation.

## **Parkerings- och trafikregler**

Generellt parkeringsförbud råder på föreningens mark utom anvisade platser. Det innebär följande: Endast markerade parkeringsplatser får användas för parkering av fordon. Denna regel gäller såväl i parkeringsgarage som utvändigt parkering. I parkeringsgarage är samtliga p-platser markerade i golvet med vita streck och försedda med nummerskyltar. Utvändigt parkering är begränsad till åtta (8) stycken markerade platser. Av de P-platser längs vägen mellan Finnbergsvägen 64-66 är tills vidare platserna nummer 5 och nummer 6 förhyrda till boende i föreningen. Platserna nummer 1, 2, 3 och 4 samt plats 7 och 8 på vändplanen är upplåtta till gästparkering för gäster till boende i Brf

Saltsjöhöjden. All annan parkering är förbjuden (se skyltning). På förekommen anledning uppmanas boende i föreningen att respektera parkeringsförbudet, särskilt på vändplanen mellan Finnbergsvägen 62-64 och vägen fram till vändplanen. Vändplanen får endast användas under omständigheter som omfattas av regel för lastzon (se skyltning).

I samband med att avgift på besöksparkeringen införs byts också parkeringstillstånden. 2st nya tillstånd från Q-park kommer att delas ut till varje lägenhet. Parkeringstillstånd och giltig biljett ska läggas väl synligt i bilens framruta. Tillstånden ska lämnas över till nästa ägare om du flyttar.

P-skiva gäller första halvtimmen, därefter 5kr/timme mellan 06.00-24.00. (gratis 00.00-06.00).

På yta där det är parkeringsförbud är lastning tillåtet så länge aktivitet pågår. Syns ingen aktivitet under 10min utfärdas parkeringsbot.

För att slippa böter krävs både parkeringstillstånd och giltig biljett!

Saknar du parkeringstillstånd så hör av dig till epost:

[ekonomi@saltsjohojden1.se](mailto:ekonomi@saltsjohojden1.se)

Felparkerade bilar på vändplanen eller i anslutning till vändplanen innebär:

- att det blir problem för Sitas sophämtning. I de fall Sita inte kan komma fram med sopbilen, uteblir hämtningen den gången, till allas förtret.
- att rörelsehindrade inte kan komma fram till portarna med rullstol, rullator eller kryckor utan att ta sig över rabatter och gräsytor.
- att personer med barnvagn omöjligt kan ta sig mellan de tätt felparkerade bilarna.
- att boende som ska lasta och lossa eller bara ska ta sig till porten med en matkasse i vardera handen antingen får klämma sig förbi bilarna på tvären eller kliva över planteringar och gräsytor, för att inte tala om

vilka problem det blir den dagen flyttlasset går...

- att utryckningsfordon och personal inte kan komma fram med utrustning och bårar vid ett akutfall.
- att servicepersonal med utrustning begränsas i sin framkomlighet av felparkerade bilar.
- att snöröjningsfordon inte kan komma fram.

## **Sopor & Källsortering**

Det mycket viktigt hur avfall hanteras och slängs av oss boende, så att sophämtning kan genomföras enligt avtal. Det är vi själva som måste ta ansvar för ordningen i soprummen så att också städning kan genomföras enligt avtal. Hushållssopor måste paketeras noga i hopknutna påsar för att undvika spridning av löst skräp. Om sopcontainer är full, är det inte tillåtet att ställa sopor vid sidan av container. I detta fall är det tillåtet att lämna sopor i något av de andra soprummen om plats finns där. Glas, plast och metall har särskilda kärl i soprummen. Det finns även särskilda kärl för återanvändbart pappersavfall, dels returpapper och dels wellpapp. Det är inte tillåtet att placera andra sopor i soprummen än de som kan sorteras enligt ovan och föreskrifter i soprummen. Grovsopor får under inga omständigheter placeras där. Det som inträffar när det sker är att föreningen själva måste ta bort dessa sopor samtidigt som städningen av soprummen försvåras. För närvarande finns ingen rutin för grovsopshanteringen inom föreningen. När det gäller grovsopor vill vi därför hänvisa boende i föreningen till kommunens ÅVC, enligt information på [www.nacka.se](http://www.nacka.se).

## **Husdjur**

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

## **Att bo i bostadsrätt**

Bostadsrättsföreningens medlemmar äger tillsammans föreningens tillgångar. Alla har ansvar för sin lägenhet men också för fastigheten som sådan, hus och utemiljö (allmänna ytor). Som medlem i föreningen har man insyn i föreningens ekonomi och förvaltning av den gemensamma egendomen.

En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan drivs till självkostnad. Föreningens kostnader och utgifter delas av föreningsmedlemmarna och betalas som boendekostnad. Möjligheten att kunna påverka regler för boendet och sin bostandard genom att vara aktiv på medlemsmöten är den största tillgången med föreningsformen. Genom föreningens styrelse kan man som medlem begära att en viss fråga diskuteras på ett styrelsemöte.

Man kan även skriva en motion som tas upp till behandling vid årsmötet (den så kallade föreningsstämman, som är föreningens högsta beslutande organ). Det är både en rättighet och en skyldighet att vara aktiv i föreningen men man behöver inte sitta med i styrelsen för att kunna påverka. Att ha funderingar om bra boende och ha förslag kring detta innebär även det att vara aktiv. Huvudregler för föreningen, medlemskap och medlemsansvar är lag- och stadgebundna. Bostadsrättslag, föreningens stadgar och medlemsmötesbeslut är vad en medlem i föreningen förbinder sig att följa.

Man kan sälja bostadsrätten när man vill och styrelsen får inte ha några synpunkter på priset. Däremot ska styrelsen godkänna köparen som medlem i bostadsrättsföreningen och formellt besluta om säljarens urträde.

I vissa fall kan en bostadsrättsförening enligt bostadsrättslagen och föreningsstadgarna säga upp en medlem.

Detta kan ske om:

\* Bostadsrättshavaren inte betalar insatsen inom två veckor efter uppmaning från föreningen.

\* Bostadsrättshavaren dröjer med att betala månadsavgiften mer än två dagar efter förfallodagen. Bostadsrättshavaren kan återvinna bostadsrätten genom att betala inom 12 dagar därefter.

\* Bostadsrättshavaren hyr ut lägenheten i andra hand utan tillstånd.

\* Lägenheten används till något annat än bostad.

\* Bostadsrättshavaren genom vårdslöshet har fått in ohyra i lägenheten.

\* Lägenheten vanvårdas.

\* Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, exempelvis om en reparation eller besiktning behöver utföras.

\* Lägenheten används för brottslig verksamhet. I de flesta fall har bostadsrättshavaren möjlighet att rätta till det som blivit fel.

## Föreningsstämma

En gång om året håller föreningen ordinarie föreningsstämma, som regel i geografisk närhet till föreningen. Medlemmarna är då med och beslutar om bl.a. kostnader och service i boendemiljön, styrelsen och revisorernas sammansättning. Finns intresse av att arbeta i bostadsrättsföreningen kan man bli invald i styrelsen, genom att kontakta valberedningen och föreslå medlem eller sig själv som kandidat. Styrelsen sköter sedan det löpande arbetet i föreningen och ansvarar för den tekniska driften samt den ekonomiska förvaltningen. Som medlem kan man självklart även under året lämna in förslag och motioner till både styrelsen och föreningsstämman.

Avslutningsvis kan vi konstatera att värme och vatten är föreningens drygaste driftkostnad. Alla kan hjälpa till att hålla kostnaderna nere genom att förbruka dessa resurser på ett ansvarsfullt sätt. Vi hjälps alla åt att hålla hus och kringområden i gott skick och ordnar gemensamma aktiviteter i mån av intresse. Eftersom föreningens fastigheter är alldeles nya inriktar sig styrelsen i sitt arbete på att förvalta föreningens tillgångar på ett kostnadseffektivt sätt, teckna förmånliga avtal med leverantörer och genom att hushålla med föreningens resurser.

*Senast uppdaterad tisdag, 25 juni 2013 18:50*

