

ORDNINGSREGLER

-

Bostadsrättsföreningen Stadshusparken 2

Version 2.0 2018-11-12

1 Inledning

Ordningsreglerna inriktar sig i första hand på boendemiljön med hänsyn till grannar och bostadsföreningen. Reglerna syftar till att främja föreningens gemensamma intressen och fungerar därigenom som ett komplement till föreningens stadgar.

1.1 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 trivselfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset/husen. Som boende i radhus bor Du nära dina grannar. Alla måste därför visa hänsyn till varandra och följa ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en lägenhet i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

1.2 FÖR VEM GÄLLER REGLERNA?

Trivselreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i bostaden.

1.3 VAD HÄNDER OM TRIVSELREGLERNA INTE FÖLJS?

Om Du upplever att en granne inte följer uppsatta regler hjälper det ofta att prata med denne direkt. Avvikelser från trivselreglerna kan vara orsakade oavsiktligt och kan då ofta enkelt avhjälpas. Hjälper inte detta kan det dock bli aktuellt att kontakta styrelsen.

Om trivselreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om personen/personerna ska få bo kvar.

Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter, om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

1.4 HAR DU FRÅGOR?

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

2 FÖRENINGENS ORDNINGSGREGLER

2.1 Om allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla medlemmar gemensamt.

Om akut skada inträffar i huset tag kontakt med någon först i styrelsen eller fastighetsförvaltaren enligt kontaktlista i din boendepärm.

2.2 Om säkerhet

- a) Lämna inte gemensamma förvaringsutrymmen olåsta.
- b) Var försiktig med eld.
- c) Din bostad är utrustad med brandvarnare, testa denna regelbundet.
- d) Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.
- e) Vid framförande av fordon inom området, visa hänsyn och aktsamhet, tänk på barnen.

2.3 Om gemensamma kostnader

Var sparsam med vattenförbrukning. Lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar.

2.4 Uteplatser och tomter

Uteplatser och tomt får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal altanmöblering. Tänk på trivseln bland er grannar.

Blomlådor/krukor får endast placeras inom tomtgränsen och ej på allmänna ytor.

Se till att altandörr är ordentligt stängd vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning för att undvika att vatten tränger in.

VIKTIGT!

Observera att då husen har en putsfasad som ej får punkteras så får markis ej monteras. Samtliga garantier upphör att gälla rörande fasaden om den punkteras.

2.5 Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

2.6 Gård

Personliga tillhörigheter får inte lämnas på de gemensamma ytorna. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm förvaras på lämplig plats.

2.7 Sophantering

För sophantering se bifogad bilaga under flik 10 i ”Rosa pärmen”.

2.8 **Montering på fasad**

Det är inte tillåtet att sätta upp föremål på fasad. Att sätta upp föremål på tak kräver föreningens godkännande. Detta inkluderar bland annat parabolantenn och annan utomhusantenn. Samma princip gäller, att det inte är tillåtet att punktera fasaden då fukt kan tränga igenom om fasaden punkteras.

2.9 **Störningar**

För allas trevnad 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 allvarigare fall komma att bli uppsagd från bostadsrätten. Skyldigheten gäller i bostadsrätten men också i gemensamma utrymmen.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Planerar Du att ha fest, informera gärna grannarna i god tid innan.

2.10 **Husdjur**

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar, på gräsmattor eller på eventuella lekytor. Plocka upp djurets spillning.

2.11 **Rökning**

Visa hänsyn när rökning sker på uteplats, röken kan uppfattas mycket besvärande av närboende som också vill nyttja sina uteplatser. Lämna inte heller fimpar på föreningens gemensamma markytor.

2.12 **Upplåtelse i andra hand (Andrahandsuthyrning)**

Med upplåtelse i andra hand avses att bostadsrättshavaren upplåter lägenheten till annan för självständigt brukande. Om bostadsrättshavaren tar ut hyra för upplåtelsen eller inte saknar betydelse för bedömningen. Likaså saknar det betydelse om den föreslagna hyresgästen är en närstående till bostadsrättshavaren.

Att ha någon inneboende hos sig är inte att anse som upplåtelse i andra hand och kräver inte styrelsens tillstånd. En bostadsrättshavare får ha inneboende, förutsatt att det inte medför men för föreningen eller någon medlem i föreningen.

Huvudregeln i bostadsrättslagen är att en bostadsrättshavare inte får upplåta sin lägenhet i andra hand utan föreningens samtycke eller hyresnämndens tillstånd.

Styrelsen skall normalt ge samtycke - om bostadsrättshavaren har skäl för att upplåta lägenheten i andra hand.

Om du upplåter din lägenhet i andra hand till någon utomstående skall du informera hyresgästen om föreningens ordningsregler.

Föreningen följer de riktlinjer för upplåtelse i andra hand som tagits fram gemensamt av Fastighetsägarna, HSB, Bostadsrätterna och Riksbyggen och som finns att hämta

på Fastighetsägarnas (www.fastighetsagarna.se) eller Bostadsrätternas (www.bostadsratterna.se) hemsidor.

2.13 Bostadsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla bostaden. Vad som ingår i bostaden och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar och enligt dokumentet Underhållsansvar. (Flik 5 i "Rosa pärmerna") Till bostaden räknas normalt bostadens 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 bostadens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

2.14 Förändringar i bostaden

Mindre förändringar får göras i bostaden. Du får t ex 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 byggnämnan för att utföra vissa åtgärder i bostaden. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i bostaden. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

2.15 Om Du planerar att flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse av din bostadsrätt. Tänk på att den som övertar Din bostad måste 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.

2.16 Trädgårdsredskap

Till föreningen tillhör en manuell gräsklippare och andra mindre trädgårdsredskap. Dessa ska förvaras i föreningens fjärrvärmecentral när de inte används. Det är samtliga boendes skyldighet att ansvara för att de inte kommer bort samt att de inte missbrukas.

2.17 Staket

För dem som vill bygga staket runt sina tomter gäller följande riktlinjer:

- Staket skall byggas i tryckimpregnerat trä.
- Staketet måste placeras på insidan av häcken, dvs det ska fortfarande vara grönt (häcken) utåt mot närliggande granntomter.
- Höjd för staket ska vara 110 cm.
- Häcken måste få växa upp till samma höjd som ens staket.
- Om två intilliggande hus vill ha staket, måste häcken få minst 40 cm att växa i, dvs 20 cm från häckens centrumlinje åt vardera hållet.
- För allas trevnad är enhetlighet viktigt för oss och därför anser vi att man ska bygga s.k. ribbstaket med horisontellt liggande träribbor då det är enklast att bygga.

ORDNINGSGREGLER - Bostadsrättsföreningen Stadshusparken 2

Har man frågor är man välkommen att konsultera styrelsen.

OBS!

Där våra tomter lutar måste man bygga med löst virke och inte med färdiga staketmoduler. Detta är mest av vikt längs med grusgången som ju sluttar neråt mot fjärrvärmeboden. Staket utmed grusgången måste alltså byggas så att varje ribba ligger horisontellt i våg. Använder man sig av en färdig staketmodul här kommer den sitta snett som sagt.

2.18 Nycklar

För nycklarna till den egna bostaden ansvarar respektive boende.

Nycklar till sopnedkast och fjärrvärmebod delades ut vid tillträde och skall överlämnas till den nya ägaren vid överlåtelse av bostaden.

Dessa nycklar är kopieringsskyddade och kan endast beställas via styrelsen. För en ny nyckel kommer föreningen att debitera 1000 kr i administrativ avgift plus kostnaden för själva nyckeln.

2.19 Förråd

Styrelsen har tagit fram en anvisning för förrådsbygge som skall följas av den som önskar bygga eller placera en förrådsbyggnad på sin tomt.

2.20 Parkering

Introduktion

Föreningen har egentligen 23 permanenta parkeringsplatser. Dessa fördelar sig enligt följande:

- 5 platser (nummer 19 till 23) är *permanent* och finns längs Ljusdalsgatans nordvästra del från Ljusdalsgatan 30 till korsningen med Funäsgatan.
- 18 platser är *tillfälliga permanent* och de finns i "grusgropen" mellan Ljusdalsgatan och Råckstavägen. Dessa ersätter 18 platser som skall anläggas längs Ljusdalsgatan då denna färdigställs.
- 5 t platser är *tillfälliga tillfälliga* platser i samma grusgrop.

Platserna i gropen kommer att försvinna när byggnationen mellan Ljusdalsgatan och Bergslagsvägen kommer igång men då är det tänkt att de permanenta platserna längs Ljusdalsgatan skall färdigställas.

Kö

Föreningen har en separat kö till de parkeringsplatser föreningen disponerar.

Vill man ställa sig i kö till en parkeringsplats meddelar man den parkeringsansvarige i föreningens styrelse.

Nya medlemmar får anmäla att de vill ställa sig i kön. Det får de göra tidigast vid tillträdet (kötiden räknas från tillträdet eller från det senare datum då man anmäler sig).

Den som har en *tillfällig tillfällig* plats står automatiskt i kö för de *permanent* platserna.

ORDNINGSGREGLER - Bostadsrättsföreningen Stadshusparken 2

Fördelning

Då en *permanent*, eller *tillfällig permanent*, plats blir ledig kommer den att tilldelas den medlem som står först i kön. Idag betyder det att den erbjuds någon av dem som har *tillfälliga tillfälliga* platser.

Den plats som då blir ledig bland de *tillfälliga tillfälliga* platserna tilldelas den medlem som står först i kön och som saknar P-plats.

Platserna kommer att fördelas platserna enligt principen att ingen medlem kan få två platser innan alla i kön har fått minst en och att man blir av med eventuella extraplatsar så fort det finns en kö av medlemmar som inte har någon plats.

Den som vid fördelningen av en ny P-plats, under längre tid än tre månader upplåter sin bostadsrätt i andra hand, kommer inte att erbjudas en ny P-plats, men behåller sin plats i kön.

Så fort någon flyttar lämnas deras plats till kön. Den följer alltså inte med vid försäljningen.

Då de *permanenta* platserna längs Ljusdalsgatan färdigställs kommer de att fördelas i enlighet med det platsnummer man har tilldelats för de *tillfälliga permanenta* platserna i grusgruppen.

Då de *tillfälliga tillfälliga* platserna avvecklas kan föreningen inte erbjuda någon alternativ parkering.

Byte av plats

Föreningen kommer inte att administrera byten av parkeringsplatser mellan medlemmar i syfte att försöka optimera gångavståndet för samtliga medlemmar.

Medlemmar som önskar byta plats med varandra får göra så, och får stå för de administrativa kostnader som uppstår därigenom.