

## ORDNINGSREGLER FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PRÄSTHAGEN

En bostadsrättsförenings ordningsregler kompletterar dess stadgar. I ordningsreglerna behandlas frågor som är av allmänt intresse för att skapa trivsamma och ekonomiskt vettiga förhållanden i boendet. Ordningsreglerna gäller, om inte annat anges, i hela föreningens område. I styrelsens uppdrag ingår att tillse att de fastställda ordningsreglerna efterlevs. Styrelsen har möjlighet att revidera och komplettera reglerna vid behov, då brister påträffas eller kompletteringar behövs.

Styrelsen kan inte ensam skapa ett gott förhållande i föreningen. För att detta ska kunna uppnås krävs din medverkan – både i att efterfölja föreskrifterna, aktivt påtala brister i dem och påtala för grannar när de missat att följa dem. Det är ditt ansvar att hålla dig uppdaterad om föreningens stadgar och ordningsregler och det är även ditt ansvar som bostadsrättsinnehavare att se till att dina besökare är medvetna om dessa.

### Innehållsförteckning

1 Allmänt .....	2	4.11 Häck.....	4
1.1 Omfattning .....	2	4.12 Buskar, träd .....	4
1.2 Väsentlig förändring.....	2	4.13 Lekutrustning.....	4
1.3 Avtal .....	2	4.14 Spabad.....	4
1.4 Revidering av regler.....	2	4.15 Hoppborgar.....	4
1.5 Arkivering .....	2	5 Renhållning .....	4
1.6 Överträdelser.....	2	5.1 Hushållsavfall.....	4
2 Underhåll och felanmälan .....	2	5.2 Biologiskt avfall.....	4
2.1 Allmänt .....	2	5.3 Övrigt avfall.....	4
2.2 Inre underhållsansvar.....	2	6 Allmänna lokaler .....	4
2.3 Yttre underhållsansvar.....	2	6.1 Soprum.....	4
2.4 Skador i bostadsrätten.....	2	6.2 Tvättstugor .....	4
2.5 Akuta skador .....	2	6.3 Redskapsförvaring.....	4
2.6 Försäkringsskydd .....	2	6.4 Skyltning.....	4
2.7 Felanmälan i övrigt.....	2	7 Infarter och parkeringar .....	4
3 Bostadsrätten .....	2	7.1 Biltrafik .....	4
3.1 Ändring i bostadsrätten.....	2	7.2 Bilunderhåll.....	5
3.2 Vattensäng .....	3	7.3 Fordonstyper på parkering.....	5
3.3 Verksamhet i bostadsrätten.....	3	7.4 Uppställning av bil .....	5
3.4 Förråds- och vindsutrymme.....	3	7.5 Elbilsladdning.....	5
3.5 Störande ljud .....	3		
3.6 Värme och vatten .....	3		
3.7 Värme- och konditioneringsystem.....	3		
3.8 Fast kabel-TV-anläggning .....	3		
3.9 Sällskapsdjur .....	3		
4 Utomhus.....	3		
4.1 Dispositions rätt av mark.....	3		
4.2 Sällskapsdjur.....	3		
4.3 Antenn, parabolantenn.....	3		
4.4 Vattenutkast .....	3		
4.5 Byggnation på uteplats.....	3		
4.6 Markis.....	3		
4.7 Tak över uteplats .....	3		
4.8 Inglasning av uteplats.....	4		
4.9 Skiljeplank, spalje .....	4		
4.10 Staket, räcke, mur.....	4		

## 1 Allmänt

### 1.1 Omfattning

Bostadsrättsinnehavaren ska rätta sig efter de ordningsregler och övriga föreskrifter som utfärdas av styrelsen för gemensamhetsmark, soprum, tvättstuga, biluppställningsplats, centralantenn och övriga yttre och inre utrymmen och anläggningar.

Föreskrifterna gäller alla som bor eller vistas i bostadsrätten eller i bostadsområdet.

### 1.2 Väsentlig förändring

Med väsentlig förändring avses en förändring som kräver styrelsens beslut före genomförande. Det kan exempelvis handla om inverkan på fastigheten som kan få framtida konsekvenser.

Blankett tillhandahålls via föreningens hemsida eller styrelsen.

### 1.3 Avtal

I fall då särskilda krav ställs på utförande, återställande, ansvar och/eller tidsbegränsning kan avtal upprättas mellan bostadsrättsinnehavare och styrelse.

### 1.4 Revidering av regler

Vid justering av ordningsregler kan tidigare förändringar bli ogiltiga. Beroende på styrelsens och stämmans beslut kan antingen anmodan om åtgärd alternativt dispens utfärdas.

### 1.5 Arkivering

Ansökan och beslut om förändringar arkiveras i föreningens lägenhetsregister för eventuell framtida referens.

### 1.6 Överträdelser

Överträdelser mot föreningens stadgar, ordningsregler eller övriga föreskrifter kan leda till att medlemmen blir ekonomiskt ersättningskyldig eller riskerar uppsägning av medlemskap i föreningen.

## 2 Underhåll och felanmälan

### 2.1 Allmänt

Bostadsrättsinnehavaren ska vara aktsam om, och väl vårda, såväl egen bostadsrätt som föreningens egendom i övrigt.

### 2.2 Inre underhållsansvar

Fördelning av underhålls- och reparationsansvarsfrågor hänvisas till hemsidan och HSB portalen.

Det är medlemmens ansvar att utföra underhåll och kontroll regelbundet av värmepannan enligt instruktionsbok. Detta inkluderar rensning av luftfilter, rensning av spillvattenrör till golvrännor och kontroll av övertrycksventiler. Felanmälan som påkallats, men kunde undvikits om underhåll utförts, kan komma att vidarefaktureras boende.

Vid felanmälan kan medlemmen upplysas om ärendet omfattas av medlemmens eller föreningens underhållsansvar.

Guide för underhållsansvar tillhandahålls via föreningens hemsida och/eller styrelsen.

### 2.3 Yttre underhållsansvar

Radhusen: Mark i anslutning till bostadsrätten, det vill säga marken fram till grusgång på entré- och gårdssida, uteplatser, samt innehavare av gavelhus ansvarar för skötsel av gavel och förråd sköts av respektive bostadsrättsinnehavare.

Flerbostadshusen: Mark i anslutning till bostadsrätten sköts av den bostadsrättsinnehavare som är bosatt på nedre plan. Uteplatser samt förråd sköts av respektive bostadsrättsinnehavare.

Staket, räcke, uteplatser, buskar, träd, häckar etcetera ska skötas föredömligt och ej sticka ut i gångar, ligga an mot fasader, förhindra fastighetsunderhåll, vara till fara eller besvär för grannar.

Det är medlemmens skyldighet att rätta sig efter de krav som styrelse eller fastighetsskötare kan ställa på åtgärder.

### 2.4 Skador i bostadsrätten

Skador som omfattas av föreningens ansvar, ska av medlemmen anmälas till anvisad felanmälan. Vid misstanke om fastighetsrelaterad försäkringsskada i bostadsrätten sker vidare anmälan till försäkringsbolag via fastighetsförvaltaren.

### 2.5 Akuta skador

Om det i bostadsrätten uppstår en akut skada som måste åtgärdas omedelbart (exempelvis risk för vattenskada) ska felanmälan (med jourhänvisning utanför öppettider) omedelbart kontaktas.

### 2.6 Försäkringsskydd

Det är medlemmens skyldighet att se till att den egna bostadsrätten omfattas av hemförsäkring och bostadsrättsskydd.

Föreningen har inte ett kollektivt bostadsrättstillägg. Det betyder att samtliga bostadsrättshavare bör inneha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

### 2.7 Felanmälan i övrigt

Fel som påträffas på elinstallationer, tvättstugor, belysning, lekutrustningen eller övrigt i området ska anmälas vid behov till felanmälan *via HSB*.

Fel på telefoni-, data- och kabel-TV-nät anmäls till respektive tjänsteleverantör.

## 3 Bostadsrätten

### 3.1 Ändring i bostadsrätten

När större ändringar i bostadsrätten planeras, exempelvis flytt av väggar, byggande av extra rum eller elinstallation krävs styrelsens medgivande.

Blankett för väsentlig förändring ska användas, se punkt 1.2. Entréddörr till bostadsrätt får ej bytas ut.

### 3.2 Vattensäng

Vattensäng får ej placeras på övre våning i radhus, eller på loft i flerbostadshus. Medlem svarar personligen för de försäkringskostnader som en vattensäng kan medföra.

### 3.3 Verksamhet i bostadsrätten

I bostadsrätten får ej utövas sådant arbete som kan störa övriga bostadsrättsinnehavare eller bedrivs yrkes- eller affärsverksamhet utan styrelsens medgivande.

### 3.4 Förråds- och vindsutrymme

I utvändigt förråd och på vindar får ej matvaror och dylikt förvaras på sådant sätt att det kan locka till sig skadedjur. Det är heller inte tillåtet att förvara brandfarliga vätskor i förråden.

Egna elinstallationer i föreningens befintliga elslingor i förråden får ej utföras. Elutrustning som planeras användas permanent i förråden ska anslutas till bostadsrättens egen el. Sådant installationsjobb kräver styrelsens medgivande och ska utföras av behörig elektriker.

### 3.5 Störande ljud

Bostadsrättsinnehavare ska iaktta hänsyn gällande buller och annat störande ljud. Detta innebär att mellan 22:00 och 07:00 får ej störande vattentappning förekomma. Ej heller radio-, TV- och dylika ljud på hög nivå. Andra störande ljud som ska undvikas är till exempel bullrig gång i trappor med mera.

### 3.6 Värme och vatten

Vintertid ska tillses att risk för frysskada på vattenledning och värmeradiator ej uppstår. Pannan får ej lämnas avstängd längre tid förutom under sommartid. Vattenkranar får ej lämnas öppna - detta gäller speciellt om huvudvattenkranen är avstängd.

### 3.7 Värme- och konditioneringssystem

Till bostadsrättens värmepanna får inte anslutas golvvärme. Handdukstork får anslutas till värmesystemet om det görs fackmannamässigt. Observera inre underhållsansvar för värmepanna se punkt 2.2.

Privata luftvärmepumpar och andra luftkonditioneringssystem är tillåtet att montera i bostadsrätten. Ansökan om förändring måste lämnas in till styrelsen.

*Se skriftlig instruktion på hemsidan.*

### 3.8 Fast kabel-TV-anläggning

De föreskrifter som utfärdats från leverantören över den fasta kabel-TV-anläggningen ska följas.

### 3.9 Sällskapsdjur

Om djur hyses i bostadsrätten ska bostadsrättsinnehavaren tillse att de inte smutsar ner, gör ofog eller för oljud.

## 4 Utomhus

### 4.1 Dispositions rätt av mark

Föreningens mark, det vill säga all mark i området (även i direkt anslutning till bostadsrätterna), disponeras enligt de direktiv som föreningen reglerar i ordningsregler, stadgar och övriga föreskrifter.

Väsentliga förändringar av grundplanen (såsom tomtgränser) är ej tillåtna utan skriftligt godkännande från styrelsen.

### 4.2 Sällskapsdjur

Hund- och kattägare ska ta ansvar för sitt djur och följa den lag som gäller för ägare till hund och katt.

Sällskapsdjur ska vara kopplade inom bostadsområdet. De får inte vistas i sandlådor eller lekplatser. Om djuret smutsar ner är djurets ägare skyldig att svara för sanering.

Rastning av sällskapsdjur inom bostadsområdet ska ej ske.

Hänsyn ska visas medlemmar med allergiska problem.

### 4.3 Antenn, parabolantenn

Uppsättande av parabol eller annan antenn kräver styrelsens medgivande. Blankett för väsentlig förändring ska användas.

Beroende på montering kan avtal mellan bostadsrättsinnehavare och förening krävas.

### 4.4 Vattenutkast

Radhusen: Slang och plastmunstycke som är monterat på vattenutkastet för bevattning på altansidan ska tas bort inför vintern så att det ej uppstår frysskador i väggen.

Flerbostadshusen: Slang och plastmunstycke som är monterat på vattenutkastet på fasadens kortsida ska tas bort inför vintern så att det ej uppstår frysskador i väggen - främsta ansvaret för detta har den bostadsrättsinnehavare vars bostadsrättsvägg vattenutkastet är monterat på.

### 4.5 Byggnation på uteplats

För altan eller förändring av befintlig altan/veranda krävs styrelsens godkännande. Blankett för väsentlig förändring ska användas.

Baksidan

På baksidan får veranda byggas inom bostadsrättens bredd och max 3 meter ut från dörren (dock som längst fram till den allmänna grusgången). Veranda som går längre ut än sidoplanket (2,5 meter) ska ej fortsätta i sidoplankets förlängning utan fasa in.

Verandans golv får ej överstiga dörrtröskelns överkant.

Verandaräcke får vara max 90 centimeter högt från verandans golv.

Felaktiga eller skrymmande verandor kan anmodas åtgärd.

Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att undersöka om bygglov krävs.

På framsidan får altan byggas inom bostadsrättens bredd och får sträcka sig maximalt fram till grusgången. Altanen får inte hindra tillgång till entré, gångväg eller gemensamma ytor.

Tak eller fasta överbyggnader är inte tillåtna på framsidan.

Eventuella avgränsningar, såsom spaljé eller lågt räcke, får vara max 90 centimeter höga och ska vara genomsläppliga (ej tät väggar).

Altangolv får ej överstiga dörrtröskelns överkant. Material och färg ska vara enhetliga och i harmoni med fastighetens utseende.

### 4.6 Markis

Uppsättning av markis i anslutning till den egna bostadsrätten är tillåten. Blankett för väsentlig förändring ska användas.

#### 4.7 Tak över uteplats

För ute tak krävs styrelsens godkännande. Blankett för väsentlig förändring ska användas.

Ute tak får endast uppsättas på baksidan, ej entrésidan.

Innan takbyggnation påbörjas, kontakta styrelsen för instruktion och genomgång av takets uppförande. Blankett för väsentlig förändring ska användas.

Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att undersöka om bygglov krävs.

#### 4.8 Inglasning av uteplats

Inglasning av baksida är tillåten (bygglov krävs) Blankett för väsentlig förändring ska användas

#### 4.9 Skiljeplank, spalje

Föreningens skiljeplank mellan bostadsrätterna (på baksidan) får inte tas ner eller på annat sätt göras åverkan på. I de fall skiljeplanken behöver underhållas ansvarar medlemmen för att de görs fullt åtkomliga för föreningen.

Skiljeplank eller spalje får uppföras på bostadsrättens entrésida, men får ej överstiga 180 centimeters höjd eller bredd.

Uppsättning av skiljeplank eller spalje i anslutning till den egna bostadsrätten ska göras i samråd med berörd granne.

#### 4.10 Staket, räcke, mur

Mur är ej tillåtet i föreningen.

Räcke eller staket om högst 90 centimeter höjd får uppsättas på gårds- och entrésidan.

Uppsättning av staket i anslutning till den egna bostadsrätten ska göras i samråd med de närmste grannarna.

#### 4.11 Häck

Häck om högst 140 centimeters höjd får uppsättas på gårds- och entrésidan.

Uppsättning av häck i anslutning till den egna bostadsrätten ska göras i samråd med de närmste grannarna.

Som bostadsrättsinnehavare är det ditt ansvar att sköta häcken, enligt punkt 2.3 Yttre underhållsansvar. Detta gäller på alla sidor av häcken.

#### 4.12 Buskar, träd

De buskar och träd som ingår i föreningens allmänna bestånd (i området och runt innergårdar) får ej tas bort utan styrelsens skriftliga medgivande.

Buskar och träd som önskas planteras på den mark som sköts av innehavaren (se punkt 2.3 Yttre underhållsansvar) ska sättas i samråd med de närmste grannarna.

#### 4.13 Lekutrustning

Det är förbjudet för boende att placera utomhuspooler, rutschkanor, studs mattor, gungställningar eller liknande lekutrustning i bostadsrättsföreningens område.

Undantag görs för mindre plaskpooler, rutschkanor och studs mattor avsedda för små barn.

Särskilda regler gäller för spabad och hoppborgar, se punkterna 4.14-4.15.

#### 4.14 Spabad

Spabad med hård konstruktion får ha en maximal volym om 2000 liter. Uppblåsbara spabad (t.ex. Lazy-SPA eller liknande) får ha en maximal volym om 1000 liter.

Spabadet ska placeras minst 1 meter från husvägg. Tömning ska ske mot öppen yta och utloppet ska vara riktat bort från byggnader.

Fyllning och tömning får ske högst tre (3) gånger per år. Spabadet ska vara försett med låsbart överdrag, vilket alltid ska vara låst när badet inte används. Nyttjanderättsavtal ska vara upprättat och godkänt innan installation sker.

#### 4.15 Hoppborgar

Hoppborgar får endast ställas upp i området efter att blanketten ”Brf Prästhagen hoppborg” har upprättats och godkänts

## 5 Renhållning

#### 5.1 Hushållsavfall

Sopor och dylikt ska vara väl förpackade och ska läggas i sopbehållaren i soprummet. Sopbehållarnas lock ska hållas stängda.

Soppåse får ej placeras utanför den egna ytterdörren i avvaktan på att bli buren till soprum.

#### 5.2 Biologiskt avfall

Biologiskt material (ris, grenar, löv, gräs, julgranar och liknande) får endast lämnas vid föreningens risfickor, i den mån plats finns.

Krukor, plast och liknande ska avskiljas från biologiskt material före avlämning.

#### 5.3 Övrigt avfall

Returmateriel (papper, kartong, glas, plast, burkar, kläder med mera), grovsopor och miljöfarligt avfall får ej slängas i föreningens soprum.

Detta kan lämnas vid av kommunen hänvisad återvinningsstation, exempelvis Sörab, vilket även anslås i soprummen.

## 6 Allmänna lokaler

#### 6.1 Soprum

I soprummen får endast hushållssopor lämnas enligt paragraf om renhållning.

Om felaktigt avfall avlämnas i soprummen kommer medlem att vidare debiteras de extra tömningskostnader det medför.

## 6.2 Tvättstugor

Bokningssystemet "Bokatvättid" är ett digitalt system som ger varje boende möjlighet till att boka en tid och få tillgång till samtliga tvättstugor. Varje boende har sin egen tillhörande kod. Tvättstugan får endast användas av boende i föreningen och maskinerna får inte användas för annat än hushållstvätt.

Tvättstugan ska lämnas väl rengjord och låst.

Om den som bokat en tvättid inte börjar använda den inom en timme, får en annan boende nyttja resterande tvättid.

Vid planerat underhåll ska inte tvättstugan på något sätt blockeras.

## 6.3 Redskapsförvaring

De redskap som finns i soprum och tvättstugeentréer för tillfällig användning av boende, så som skottkärror och gräsklippare, ska återlämnas rengjorda och omgående efter nyttjande.

## 6.4 Skyltning

Skyltning genom anslag på fastighetens fasader, stolpar med mera får ej utföras utan styrelsens särskilda tillstånd. Endast, för ändamålet avsedda anslagstavlor får användas.

# 7 Infarter och parkeringar

## 7.1 Biltrafik

Biltrafik inom området är endast tillåten för i- och urlastning. Krypfart gäller.

## 7.2 Bilunderhåll

Biltvätt är ej tillåten inom området. Inre rengöring av bilen får ske på parkeringsytorna.

Enklare mekaniska åtgärder, såsom däckbyte, får ske på parkeringsytorna. Oljespill är ej tillåtet. Omgående sanering ombesörjs av medlem.

## 7.3 Fordonstyper på parkering

Parkeringsförbud gäller på föreningens all mark för samtliga avställda fordon och fordon som inte får rum inom parkeringsplatsernas gränslinjer eller medför problem för grannparkeringsplatserna.

För husvagn och andra skrymmande fordon ska tillfälligt parkeringstillstånd ansökas hos styrelsen, och parkering ske på anvisad plats.

Parkering på andra platser än uppmärkta parkeringsplatser är inte tillåtet.

## 7.4 Uppställning av bil

Medlemmen ska uppställa sin bil på den egna parkeringsplatsen. I det fall medlemmen har två bilar ska den andra bilen parkeras på den gästparkering som ligger i anslutning till den egna parkeringen.

### **Tillstånd krävs och ska placeras synligt i framrutan.**

Medlemmen får ha högst två bilar parkerade på föreningens mark. Vid brist på parkeringsplatser kan ytterligare bilar avvisas.

## 7.5 Elbilsladdning

Elfordon får endast laddas i typ2 (3fas) uttaget på parkeringen som tillhör bostaden. Konto hos leverantör krävs.

Motorvärmartaget (1fas) är till för att värma fordon innan avfärd och dammsugning av fordon. Elbilsladdning är inte tillåtet via detta uttag. Missbruk av uttaget kommer resultera i avstängning av uttaget och debitering av förbrukad el.

*För ytterligare information, se föreningens hemsida, [www.brf-prasthagen.se](http://www.brf-prasthagen.se)*

*Kontaktinformation till felanmälan*

*och styrelse återfinns på hemsidan*

*under kontaktinformation. Blanketter, underhållsguide och ritningar*

*återfinns på hemsidan under dokument/arkiv*