

Ordningsregler Brf Rickomberga Kulle

Antagna av styrelsen 2019-05-06

Detta dokument innehåller ordningsregler för Brf Rickomberga Kulle inklusive bestämmelser och gällande principer för ombyggnationer, renovering och skötsel av lägenheter, radhus och tillhörande skötselytor. Ordningsreglerna är ett komplement till föreningens stadgar och andra bindande bestämmelser som till exempel lag, planbestämmelser och övriga kommunala beslut och riktlinjer.

Syftet med ordningsreglerna är att skapa ordning och trivsel för de som bor i området och att fastigheten ska skötas och utvecklas på ett långsiktigt hållbart sätt.

Som medlem i föreningen har man ansvar för att även familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare följer ordningsreglerna. Även hyresgäster omfattas.

Reglerna är indelade i följande avsnitt:

- Uteplatser, skötselytor, balkonger och altaner
- Fasader
- Förändringar och underhåll av bostaden
- Gemensamma utrymmen och förråd
- Parkering och trafik inom området
- Övrigt

Uteplatser, skötselytor, balkonger och altaner

All mark inom Rickomberga Kulle ägs av föreningen. Det innebär att hyres- och bostadsrättshavare måste följa föreningens regler för att nyttja ytor utomhus, inklusive balkonger och uteplatser.

Skötselytor

Med skötselytor menas den mark som den boende (hyresgäst eller bostadsrättshavare) får disponera i anslutning till sin lägenhet/radhus, till exempel altaner.

Grundregeln är att radhusens skötselyta är lika bred som radhuset. På baksidan sträcker sig skötselytan fram till tomtgräns. På framsidan av radhusen är grundregeln att skötselytan slutar vid förrådsväggen. Styrelsen kan godkänna avvikande form på skötselytan när det finns en praktisk orsak. En förteckning över dessa undantag finns hos styrelsen.

Den boende ansvarar för att skötselytorna hålls i gott skick. Om en yta inte sköts kan föreningen besluta om nödvändiga åtgärder, som då bekostas av den boende. Föreningen kan också dra in rätten att disponera skötselytan.

Växter får inte tillåtas att växa så att de orsakar skada eller påverkar grannar negativt, till exempel genom att hindra ljusinsläpp eller genom att rötter växer alltför nära fastigheten. Stora träd, det vill säga träd som är större än normala fruktträd, sköts av föreningen. Den som önskar plantera ett större träd på skötselytan måste fråga styrelsen om godkännande.

Staket och grindar

Det är tillåtet att sätta upp staket för att avgränsa skötselytan/uteplatsen samt en grind vid entrén till radhusen. Staketet ska likna de staket och avskiljare mellan skötselytorna som i övrigt används inom området och antingen vara omålat eller vitt.

Den som sätter upp ett staket eller en grind är också skyldig att sköta underhållet, det vill säga målning, oljning och reparationer, så att staketet/grinden hålls i gott skick. Om detta inte sköts kan styrelsen besluta att ta bort staketet på den boendes bekostnad.

Uteplatser radhus

Det är tillåtet att förändra uteplatser, till exempel genom att stenlägga eller bygga en altan. Uteplatsen måste hållas inom gränsen för skötselytan och uppföras på ett fackmässigt sätt.

För permanenta konstruktioner är grundregeln att den inte får vara högre än avskiljarna mellan lägenheterna/radhusen. Den får inte byggas direkt mot fasad. Den boende svarar för att föreningen kan genomföra nödvändigt underhåll och vid behov ta bort konstruktionen. Inga konstruktioner som kräver bygglov får uppföras.

Inglasning av uteplatser kräver förhandsgodkännande av styrelsen. Den boende ansvarar själv för att ansöka om bygglov hos kommunen, på egen bekostnad.

Uteplats i loftgångshus

Boende på bottenplan får anlägga uteplats med trall, stenläggning eller liknande, lika brett som lägenheten och 2,5 m från yttervägg samt ytterligare 1 m med buskar eller växter. Vind-

eller insynsskydd får sättas upp på kortsidorna, maximalt 2,5 meter. Höjden på avskiljarna ska vara samma som mellan radhusen.

Balkonger

Balkonglådor och liknande anordningar får av säkerhetsskäl endast hängas på insidan av balkongräcket.

Belysning, infravärme, amplar, insynsskydd, nät för katter och liknande får sättas upp, men ska vara ordentligt förankrade.

Inglasning av balkongen får göras utan förhandsgodkännande av styrelsen om den följer samma utformning som använts vid tidigare inglasningar. Observera att det kan krävas bygglov från kommunen. Den boende ansvarar själv för att ansöka om detta på egen bekostnad.

Loftgångar och entréer i markplan på loftgångshuset

Entréerna och loftgångarna är nödutrymningsvägar. Det är inte tillåtet att hänga saker på räcket eller placera utemöbler och andra föremål på golvet på ett sätt så att det försvårar en eventuell utrymning eller räddningsinsatser, till exempel vid en eldsvåda.

Fasader

Bestämmelserna om fasader gäller både boende i radhusen och i loftgångshuset, inklusive balkongerna.

Förändringar får inte göra så att fasaderna skadas. Man får inte göra ingrepp i de delar av fasaden som hör till en annan boendes lägenhet, till exempel på en grannes förråd.

Markiser, amplar, utomhusbelysning, infravärme och liknande installationer får sättas upp, under förutsättning att det görs fackmässigt.

För alla förändringar gäller att den boende svarar för att föreningen kan genomföra nödvändigt underhåll, till exempel genom att vid behov plocka bort det som satts upp på fasaden.

Föreningen ansvarar för underhåll av avskiljare, dock inte för eventuella justeringar som den boende eller tidigare boende själva gjort.

Växtlighet får inte påverka fasaderna, avskiljare eller byggnaderna i övrigt, vilket bland annat innebär att klättrväxter direkt på fasader inte får förekomma. Klättrväxter på spaljé och övrig växtlighet måste beskäras så att fasaden eller byggnaden i övrigt inte skadas.

Förändringar och underhåll av bostaden

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter när det gäller förändringar och underhåll regleras i föreningens stadgar.

Generellt gäller att bostadsrättshavaren är skyldig att underhålla lägenheten/radhuset och att stora förändringar måste godkännas i förväg av styrelsen.

När det gäller hyresrätterna i föreningens ägo ansvarar föreningen för underhållet. Hyresgäster som utöver det grundläggande underhållet önskar genomföra ytterligare åtgärder av enklare karaktär, som tapetsering eller målning, får göra detta på egen bekostnad, under förutsättning att det görs fackmässigt. För större förändringar krävs förhandsgodkännande av styrelsen.

Större förändringar – ändring i planlösning, system med mera

Enligt föreningens stadgar måste förändringar i planlösningen godkännas av styrelsen i förväg.

Ingrepp i våtutrymmen samt flytt eller ändring av värme-, vatten-, ventilations-, avlopps- eller elsystem får endast göras efter förhandsgodkännande av styrelsen. Exempel på åtgärder som kräver godkännande är flytt av avlopp eller ventilation vid en köksrenovering, eller en ombyggnation av badrum. Ingreppen måste utföras av behörig fackman och dokumentation efter att åtgärden har genomförts ska lämnas till styrelsen. Bostadsrättshavaren ansvarar för kostnaderna för eventuella skador som uppstår till följd av bristfälligt utförda arbeten.

Inga ingrepp i ventilationsanläggningen får göras i radhusen. I loftgångshuset gäller att inga ingrepp får göra som påverkar ventilationsflödet i övriga lägenheter.

De varmvattenradiatorer som i original sitter i bostädernas våtutrymmen kan i samband med ombyggnation avlägsnas, men måste då hanteras så att vattnet kan fortsätta cirkulera.

Gemensamma utrymmen och förråd

Det finns ett flertal gemensamma utrymmen som de boende disponerar gemensamt. Generellt gäller att det är den boendes ansvar att hålla dessa utrymmen låsta, att inte ge obehöriga tillträde, och att hålla utrymmena städade.

Tvättstuga

Föreningen har en gemensam tvättstuga i loftgångshuset som bokas på en lista i tvättstugan. Endast en tvättid i taget får bokas och man får inte ta någon annans tvättid utan att fråga. Detta gäller även om tvättstugan inte är tagen i anspråk. Bokad tid gäller.

Ingen tvättning får ske utanför de angivna tvättiderna.

Alla som utnyttjar tvättstugan förväntas städa efter sig i anslutning till tvättningen och bidra till gemensamma insatser för att hålla tvättstugan ren.

Cykelförråd och cykelställ

Cykelförråden och cykelställ som står på de gemensamma ytorna får disponeras av samtliga boende. För cykelförråden gäller att de endast är till för cyklar och inte får användas till cykelkärror, barnvagnar, mopeder eller annat.

Loftgångshusets förråd

Förråd som hör till lägenheterna ska hållas låsta. Det är inte tillåtet att förvara brandfarliga ämnen i förråden. All förvaring sker på innehavarens eget ansvar.

Soprum

Sopor får endast slängas i sina respektive behållare. Det är den boendes ansvar att sortera sopor på rätt sätt. Grovsopor eller elektronik får inte slängas i föreningens soprum. Den som ställer in avfall i föreningens utrymmen som inte hör hemma där blir skyldig att stå för kostnaden för bortforsling.

Lekplats

Föreningens lekplats får användas av de boende. Föräldrar ansvarar för sina barn. För grillplatsen gäller särskilt att eld måste vara släckt, sopor borttagna och grillgallret rengjort innan platsen lämnas.

Parkering och trafik

Föreningen har ett antal garage- och parkeringsplatser, som hyrs ut till de boende. För dessa parkeringsplatser gäller de avtal som skrivs mellan föreningen och den boende samt nedanstående regler.

Styrelsen håller kölistor för garage och parkeringsplatser. Styrelsen tillhandahåller också listor för att möjliggöra byte av platser. För att kunna hyra ut till så många som möjligt är antalet platser begränsat till en per hushåll. Andrahandsuthyrning av platser är bara tillåtet vid samtidig andrahandsuthyrning av lägenhet och bara efter tillstånd från styrelsen.

Parkeringsplatserna är endast till för fordon. Innehavare ska se till att garageportarna hålls låsta, och ansvarar för att hålla platsen städad. I garagen får förrådshylla ställas upp framför bilen. Den får vara högst så bred som garageporten är. Brandfarliga ämnen får inte förvaras i garagen. All förvaring sker på innehavarens eget ansvar.

Utanför bommarna råder parkeringsförbud annat än på anvisade parkeringsplatser. Innanför bommarna gäller att det är tillåtet att tillfälligt ställa upp en bil för i- och urlastning. Ingen parkering på gården. Bommen till området får inte lämnas uppställd.

Övrigt

Bollspel

Bollspel och liknande lek är tillåtet på de gemensamma ytorna, men inte mot byggnadernas väggar.

Brevlådor och husnummer

De boende ansvarar själva för att hålla med en brevlåda. Föreningen ansvarar att sätta upp skyltar med husnummer.

Bärbuskar och träd

Alla boende får fritt plocka från bärbuskar och fruktträd som står på de gemensamma ytorna, utanför de boendes skötselytor.

Djur

Djurägare har ansvar för sina djur, och ska hålla uppsikt över dem. Hundar ska hållas kopplade eller inhägnade och får alltså inte gå fritt inom området. Om frigående katter orsakar sanitära problem kan styrelsen kräva av den boende att katten måste rastas i koppel eller hållas inomhus.

Matning av fåglar är inte tillåtet eftersom det orsakar problem med råttor.

Nycklar

Vid överlåtelse ska all nyckelöverlämning ske via det låsföretag som föreningen har avtal med. Det är säljarens ansvar att se till att alla nycklar finns. Om nycklar tappas bort är det den boendes ansvar att byta lås. Samma system ska användas som i föreningen i övrigt.

Rökning

Rökning är inte tillåten vid lekplatsen.

Störande ljud

Tänk på att inte i onödan störa dina grannar, och att ta kontakt med dem i förväg om du till exempel planerar en fest eller ska genomföra en renovering som orsakar störande ljud. Störande ljud är inte tillåtet kl 22-07.

Tillträde och bevattning

Boende är skyldiga att ge föreningen tillträde till skötselytan vid behov. Boende måste också medverka till att grannar får tillgång till vatten genom att till exempel låta vattenslang ligga på skötselyta.

Vattenutkastarna som sitter på gaveln på radhusen får användas av alla. Var och en som använder vattenutkastarna ansvarar själv för att hålla med krannyckel och eventuell slang, att stänga av vattnet efter sig och ta bort slang och munstycke så att det inte riskerar att frysa i ledningarna. Om det fryser i ledningarna på grund av att munstycket sitter kvar kan den ansvarige bli betalningsskyldig.