

Västra Portalen i Ystad



ORDNINGSREGLER

FÖRENINGENS SYFTE OCH MÅL ÄR
ATT MED ENGAGEMANG, KOMPETENS OCH TYDLIGHET

- Tillvarata medlemmarnas gemensamma ekonomiska intressen.
- Skapa och utveckla ett trivsamt boende.
- Sträva mot en öppen och engagerad atmosfär i föreningen.

Ordningsreglerna har genomgått revision nr fem (5) under våren 2018.

Styrelsen

INLEDNING

<i>Syfte och mål</i>	3
<i>Ansvar styrelsen</i>	3
<i>Ansvar valberedningen</i>	3
<i>Ansvar medlem</i>	3
<i>Organisation</i>	4

ALLMÄNT

<i>Allmän aktsamhet</i>	5
<i>Information</i>	5
<i>Kontaktlista</i>	5
<i>Nycklar och tillträde</i>	5
<i>Inflyttning</i>	5
<i>Andrahandsuthyrning</i>	6
<i>Utflyttning</i>	6

INNEMILJÖ

<i>Säkerhet</i>	6
<i>Felanmälan</i>	7
<i>Fastighetsjour</i>	7
<i>Underhåll av byggnad</i>	7
<i>Underhåll av bostadsrätt</i>	7
<i>Förändring av bostadsrätt</i>	7
<i>Tillträde till bostadsrätt</i>	7
<i>Skadedjur och ohyra</i>	8
<i>Kabel-tv</i>	8
<i>Bredband</i>	8

UTEMILJÖ

<i>Parkering</i>	8
<i>Exteriör enhetlighet</i>	8
<i>Uteplatser/utemöbler</i>	8
<i>Grillning</i>	9
<i>Balkonger/balkonglådor</i>	9
<i>Växter</i>	9
<i>Planterade häckar</i>	9
<i>Matning av fåglar</i>	9
<i>Husdjur</i>	10

GEMENSAMMA UTRYMMEN

sidan 2 av 11

<i>Nycklar till gemensamma utrymmen.....</i>	<i>10</i>
<i>Miljöhuset.....</i>	<i>10</i>
<i>Tvättstuga.....</i>	<i>10</i>
<i>Gästrum.....</i>	<i>10</i>
<i>Festlokal.....</i>	<i>10</i>
<i>Källarförråd och källargång.....</i>	<i>11</i>
<i>Cykelförråd.....</i>	<i>11</i>
<i>Entréer och trapphus.....</i>	<i>11</i>
<i>Postfack.....</i>	<i>11</i>

Syfte och mål

Bostadsrättsföreningens syfte och mål är att främja medlemmarnas gemensamma ekonomiska intressen, genom att på bästa sätt förvalta fastigheten och övriga tillgångar.

Bostadsrättsföreningen har också som syfte och mål att skapa och utveckla ett trivsamt boende med en öppen och engagerad atmosfär.

Ansvar styrelsen

Styrelsen ansvarar formellt för föreningens organisation och förvaltning av föreningens tillgångar. Styrelsen ansvarar för att "dataskyddsförordningen" tillämpas. Styrelsen ansvarar också för att medlemmarna får regelbunden information om vad som händer i föreningen.

Ansvar valberedning

Valberedningens ansvar är att inhämta, samordna och avge förslag på medlemmar till olika förtroendeposter samt att löpande (exempelvis via VP-Nytt) och på stämma informera medlemmarna om valberedningens arbete.

Ansvar medlem

Ansvarsfördelningen mellan dig och föreningen är reglerad i föreningens stadgar och i Bostadsrättslagen (SFS nr:1991:614) – www.rixlex.riksdagen.se

Som medlem i föreningen har du ansvar för att stadgarna och ordningsreglerna följs och det är också ditt ansvar att hålla dig underrättad om vilka säkerhetsregler som gäller.

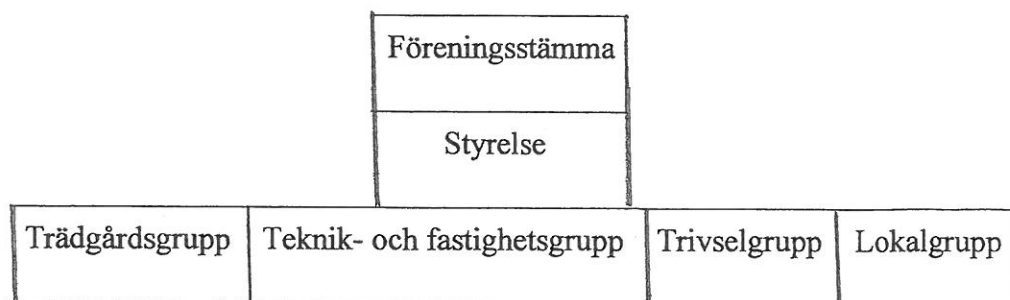
Du är skyldig att i förskott erlägga den fastställda årsavgiften fördelad månadsvis. Föreningen ser gärna att autogiro användes för att underlätta vår administration. Vidare är också en del av ditt ekonomiska åtagande att ha en gällande hemförsäkring anpassad för bostadsrätt.

Medlemmar i föreningen har ett gemensamt ansvar för att genom aktsamhet hålla nere föreningens kostnader för till exempel värme/el/vattenförbrukning samt sophantering.

Om medlem brister i ansvar kan det medföra att nyttjanderätten till bostadsrätten förverkas.

På ordinarie föreningsstämma väljer medlemmarna styrelse, revisorer och suppleanter i enlighet med stadgarna. Likaså väljer medlemmarna en valberedning vars ansvar är att skapa och bibehålla en fungerande styrelse.

Målet med föreningens arbetsorganisation – bilden, är att så många som möjligt, utifrån egna förutsättningar skall kunna delta i föreningsarbetet och då gärna i mer än en av grupperna.



Allmän aktsamhet

Du har ett särskilt ansvar för bostadsrätten du bor i men du har också ett allmänt ansvar för fastigheten som sådan. Med detta menas utrymmen både ute och inne, som medlemmarna gemensamt disponerar. Du ansvarar för att bevara vad som kallas sundhet, ordning och skick inom föreningens utrymmen och du ansvarar också för vad dina familjemedlemmar och gäster har för sig.

Information

På anslagstavlan vid tvättstugan finns adresslista samt uppgifter om vem i föreningen som ansvarar för respektive lokal/arbetsområde. I anslutning till respektive lokal finns för lokalen gällande regler och dessa skall följas!

Kontaktlista

Styrelsen ansvarar för att det förs en medlemsförteckning och en bostadsrättsförteckning.

Medlemsförteckningen skall innehålla namn och adressuppgifter på samtliga medlemmar. Eftersom Västra Portalen strävar efter öppenhet har en kontaktlista upprättats och delats ut till samtliga medlemmar.

Bostadsrättsförteckningen skall innehålla ett flertal uppgifter om alla bostadsrätter som är upplåtna med bostadsrätt. Förteckningen är inte offentlig och förutom styrelsen och myndigheter är det bara bostadshavaren själv som kan ta del av uppgifterna avseende den egna bostadsrätten.

Nycklar och tillträde

Till varje bostadsrätt skall sex (6) nycklar och två (2) postnycklar finnas. Du ansvarar själv för nycklarna till din bostadsrätt; det finns inga huvudnycklar. Kopiering av nycklar kräver tillstånd av styrelsen utsedd nyckelansvarig i föreningen.

Till fastigheten hör ett kodlåssystem för våra entréer. Sifferkoden, som byts två gånger om året, skall hanteras med omsorg och inte delges obehöriga.

Inflyttning

Vid inflyttning är styrelsen ansvarig för att den nya medlemmen i föreningen får informationsbladet "Välkommen till brf Västra Portalen i Ystad".

För att hyra ut i andra hand måste du skriftligt ansöka om styrelsens samtycke. På ansökan skall det tydligt framgå varför bostadsrätten ska hyras ut, till vem den skall hyras ut och under hur lång tid den skall hyras ut. Ansökningsblankett tillhandahålles av föreningen. För att en andrahandsuthyrning skall beviljas så skall beaktansvärda skäl enligt lag föreligga. Hyr du ut bostadsrätten utan styrelsens godkännande riskerar du att föreverka nyttjanderätten till bostadsrätten!

För att i andra hand hyra ut den parkeringsplats som tillhör bostadsrätten krävs också styrelsens samtycke. Större fordon, exempelvis lastbilar, husvagnar eller containrar får inte ställas upp på föreningens parkeringsplatser.

Utflyttning

Den nya ägaren tar över det historiska ansvaret vilket innebär att man därmed ansvarar för åtgärder i bostadsrätten som vidtagits av tidigare innehavare.

Föreningens ordningsregler skall delges köparen innan affären avslutas och styrelsen skall skriftligen godkänna den blivande medlemmen i föreningen.

INNEMILJÖ

Säkerhet

För att alla medlemmar skall känna boendetrygghet är det viktigt att följande efterlevs:

Fysisk säkerhet: Låsbara dörrar i våra gemensamma utrymmen skall hållas låsta. Ansvaret gäller på samma sätt för fönster i våra gemensamma utrymmen.

Elsäkerhet: Avseende elarbeten skall du säkerställa att du följer Elsäkerhetsverkets föreskrifter om "God elsäkerhetsteknisk praxis". Styrelsen har tillgång till elsäkerhetsföreskrifterna i pappersform, men du kan också finna föreskrifterna på - www.elsakerhetsverket.se

Brandsäkerhet: Det åligger styrelsen att gällande brandskyddsregler delges medlemmarna samt att utrymningsövningar utförs utifrån av styrelsen fastställt behov. Alla medlemmar skall tillhandahållas Räddningsverkets information: "Skydda dig och dina grannar mot brand". Det är varje medlems skyldighet att känna till och följa dessa råd och riktlinjer.

Vattensäkerhet: För att undvika vattenskador förorsakade av fel på kopplingar till disk- och tvättmaskiner i lägenheterna skall vattentillförseln stängas av när maskinerna inte användes. Brister bostadshavare i detta avseende kan skadeståndsansvar komma att utkrävas vid skada. Särskilt åtgärdsprogram finns vid vattenläckage i Teknikrummet.

Akuta fel – fastighetsjour.

Lägenhetsanknutna fel hanteras av bostadshavare medan övriga upptäckta fel anmäls till fastighetsskötare genom meddelande i postlådan vid tvättstugan.

Fastighetsjour

Vid följande problem i fastigheten skall du agera enligt följande:

- | | |
|--|-------------------------------|
| - vid hissproblem: kontakta fastighetsskötare | kontaktlistan vid tvättstugan |
| - vid värmeproblem: kontakta fastighetsskötare | kontaktlistan vid tvättstugan |
| - vid elproblem: kontakta fastighetsskötare | kontaktlistan vid tvättstuga |
| - vid avloppsproblem: kontakta fastighetsskötare | kontaktlistan vid tvättstugan |

Underhåll av byggnad

Byggnadens exteriör avseende tak, plåttäckningar, avvattningsdelar, fasader, fönster och dörrpartier skall underhållas med material, utformning och kulörer lika ursprungligt.

Underhåll av bostadsrätt

Huvudregeln är att innehavare ansvarar för och bekostar reparationer och löpande underhåll av egen bostadsrätt i enlighet med stadgarna. I ansvaret ingår även renhållning och snöskottning av till bostadsrätten hörande balkong och uteplats.

Förändring av bostadsrätt

Mindre förändringar såsom att lägga nya golv, tapetsera om, byta vitvaror, sätta upp nya skåp etc. får göras av innehavare utan tillstånd. För väsentliga förändringar såsom nedtagning/upsättning av väggar, nya ledningsdragningar för EL och VVS etc. krävs styrelsens skriftliga godkännande **innan** arbetet påbörjas.

Lägenheternas entrédörrar och deras utsida är föreningens ansvar och i syfte att vidmakthålla enhetlighet så är det inte tillåtet att permanent fastsätta någonting på dessa ytor.

Generellt gäller **förbud för exteriör** montering/upsättning på fasader, balkonger och utetrappor av egna skyltar, markiser för fönster och dörrar, egna kompletterande belysningar och värme, inglasning av balkonger samt parabol och antenner. Detta gäller i tillämplig omfattning även **interiört** för alla gemensamma utrymmen.

Tillträde till bostadsrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i bostadsrätten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättsinnehavaren av sagt sig bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning, är

innehavaren skyldig att låta bostadsrätten visas på lämplig tid.

sidan 8 av 11

Skadedjur och ohyra

Skadedjur och ohyra är normalt sällan förekommande. För att skadedjur inte skall sprida sig i onödan är det viktigt att anmälan omgående göres till Styrelsen/Fastighetsskötaren för vidare åtgärder.

Skador på egna möbler och textilier omfattas inte av föreningens försäkring, varför eventuella skadeanspråk skall ställas till eget försäkringsbolag.

Kabel-tv

Kabel-tv tillhandahålles av föreningen. Mer info finns i den pärm som tillhör bostadsrätten.

Bredband

Bredband via fibernät finns tekniskt installerat för hela byggnaden. Mer info finns i den pärm som tillhör bostadsrätten.

UTEMILJÖ

Parkering

Till varje bostadsrätt hör en bilparkering. Gästperkering finns längs den västra delen av Södra Kasernvägen. Det är inte tillåtet att parkera längs med fasaden.

Cyklar skall ställas i de cykelställ som finns vid varje trappuppgång eller i cykelförråden nere i källaren (vintertid avsätts två fack i källarkorridoren för cyklar).

Exteriör enhetlighet

Västra Portalen strävar efter att bibehålla och framhäva den fantastiska miljö som omger föreningen. Plank, staket och markiser får inte sättas upp. Om bostadshavare vill ha sol- och vindskydd till sin balkong/uteplats skall dessa utföras i solbeständig markisväv (akryl) med mörkgrönt färgbad. Plexiglas får monteras som alternativ till markisväv. Plexiglasen skall vara styvt, klart och genomskinligt utan dekor. Det får inte gå ovanför räcket och det skall monteras fackmannamässigt så det inte stör omgivningen. Vidare skall det bytas när det åldras eller "grånar".

Uteplatser/utemöbler

Utemöbler i trä och/eller aluminium rekommenderas. Uteplatserna skall vara välskötta, vilket innebär att de inte ska användas som förvaring av attiraljer som naturligt inte tillhör en uteplats. Till sådan förvaring finns eget förråd och, då det gäller utemöbler,

också gemensamt utrymme.

sidan 9 av 11

För föreningens uteplatser gäller följande regler: möblerna skall låsas med befintliga vajrar och nyckeln skall hängas på avsedd plats i sophuset. Tänk också på att städa undan efter dig så att också de efterföljande får en trevlig stund i vår vackra utemiljö.

Grillning

Grillning med kol, briketter, gas och liknande är endast tillåten på egna respektive gemensamma uteplatser. Grillarna ställs efter sista användningsdag i eget källarförråd alternativt under A-trappan i källaren väl rengjorda och märkta med lägenhetsnummer. Notera att brännbara vätskor inte får förvaras i källaren! För mer information kring gasol och övriga brandfarliga varor: - *brandsäkerhet*.

Balkonglådor och krukor

Stilenliga balkonglådor i svart eller grått rekommenderas. Balkonglådorna skall hängas inåt byggnaden och om krukor används skall dessa vara utformade och placerade så att de står stabilt oavsett väderlek.

Växter

Plantering i krukor rekommenderas eftersom risken då är betydligt mindre att oönskade växter sprider sig till grannen. Spaljéer får användas under förutsättning att den fästes på "sockeln". Under inga omständigheter får det spikas, skruvas eller borrar i tegelfasaden. Det är inte tillåtet att plantera träd och växter med djupgående rötter som kan skada de ledningar som finns nergrävda inte heller sådana växter som skuggar de befintliga häckarna. Gräsmattor ska bibehållas så intakt som möjligt, således får inte grönsaksland eller liknande anläggas.

Planterade häckar

- I väst/nord/öst fram till och med C-trappan skall häcken vara 90 cm. Häcken som omger uteplatsen och begränsas av den stenbelagda ytan tillhörande lägenhet 101 samt häcken vid altanen till lägenhet 110 skall vara 140 cm.
- Söder om uteplatserna skall häcken vara 90 cm, medan häckhöjden mellan uteplatserna skall vara 140 cm.
- Ut mot Forum Ystad skall häcken vara 140 cm.
- Mellan miljöhuset och portalen skall häcken vara 120 cm.

Matning av fåglar

All matning av fåglar är förbjudet.

Våra vanliga fyrfotade vänner får gärna bo hos oss och som djurägare ansvarar du för att de inte stör eller förorenar i byggnaden, i planteringar eller på gräsmattor.

Däremot är det **inte tillåtet** att innehå mer ovanliga djur såsom ormar, spindlar, ödlor eller djur som kan störa eller skrämma grannar.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Nycklar till gemensamma utrymmen

I nyckelskåpet utanför tvättstugan finns nycklar till festlokal och hobbyrummen:

syrum (5) klädförvaring(6) motionsrum(7) motionsrum(8) förråd för utemöbler(9)

Nycklarna ska kvitteras och hängas tillbaka omedelbart efter användning. Till bastun passar lägenhetsnyckeln. För nycklarna till gästrummen gäller särskilda regler – *gästrum*.

Miljöhuset

Miljöhuset är gemensamt för bostadsrättsföreningarna Portalen och Västra Portalen. Som bostadshavare är det viktigt att du följer de regler och riktlinjer som finns anslagna. Du bidrar då både till en bättre miljö och till lägre kostnader för oss alla som bor inom Portalen.

Hushållets grovavfall, farligt avfall och elektronik lämnas på Hedeskoga återvinningscentral!

Tvättstuga

Föreningens tvättstuga är enbart avsedd för tvätt från boende i Västra Portalen. Tvättpassen är tre timmar långa och bokas med tvättcylinder på bokningstavlan utanför tvättstugan.

Torkning av tvätt samt mangling är tillåtet i direkt anslutning till tvättid och då under max 45 minuter. Färgning av kläder eller tyger är förbjudet. Inga maskiner får användas före kl.7.00 eller efter kl.22.00. Om en maskin inte fungerar skall den i föreningen som ansvarar för tvättstugan kontaktas och "felanmäld-skylden" hängas på maskinen.

Gästrum

Föreningen har två gästrum med två respektive fyra bäddar. Gästrummen bokas och betalas hos den i föreningen som ansvarar för gästrummen och som också handhar nycklarna.

Bokningsrutiner fastställs av styrelsen.

Festlokal

Föreningens festlokal är avsedd för föreningsmöten, övrig föreningsverksamhet samt för enskilda medlemmars behov av festlokal. Föreningens behov av lokalen går före enskild medlems och lokalen är alltid upptagen i samband med annonserade föreningsmöten.

Bokning av festlokalen sker genom att du antecknar dig på bokningstavlan och kvitterar i nyckelblocket att du tagit nyckeln ur nyckelskåpet. Du kan enbart boka festlokalen för ett festtillfälle åt gången. Den återkommande verksamhet som pågår vardagar, exempelvis kursverksamhet, möten etc. står fritt att boka in för hela terminen, dock endast för ideell verksamhet.

Källarförråd och källargång

Inget brännbart material eller brännbara vätskor får förvaras eller placeras i källarutrymmena. Mopeder, motorcyklar och dylika fordon som innehåller just brännbara vätskor får således inte alls förvaras i källaren. Befintliga rör får under inga omständigheter belastas/användas till förvaring av saker oavsett beskaffenhet.

Ljuset skall hållas släckt i källargångarna till de egna förråden.

Cykelförråd

För att ge bättre plats i de yttre förråden till de som frekvent använder cyklar även under vintertid, så skall övriga cyklar i görligaste mån placeras i avsett utrymme i källargången.

Det är tillåtet att förvara ihop fällbara solstolar i det yttre cykelförrådet och på anvisad plats.

Entréer och trapphus

Entrédörrarna skall alltid hållas stängda. När dörröppnaren används skall man inte dra i dörren samtidigt – eftersom dörröppnaren då skadas. Dörrkilar får inte användas – vid flyttning och liknande skall strömbrytaren till dörröppnaren slås av. Reklamblad får inte fästas på ytterdörren och skall, i förekommande fall, borttagas.

Vintertid och vid fara för is/snöras samt halka skall, under gemensamt ansvar, varningsskyltar fästas på entrédörrarna (varningsskyltar förvaras ovanför postfacken).

Postfack

Föreningen ansvarar för och tillhandahåller ett märkt postfack till var lägenhet. Ingen uppsättning av dekalер/namn och dylikt är tillåtet utan föreningens godkännande. Föreningen tillhandahåller enhetliga dekalер för ”Ingen reklam”.

BOKNINGSRUTINER FÖR GÄSTRUMMEN OCH FESTLOKALEN.

- Rum får bokas högst sju (7) nätter i följd. Bör företrädesvis gälla ett (1) rum.
 - Bokning sker via ansvarig samt antecknas på lista vid rummen. Detta är viktigt så att alla kan få en överblick av gjorda bokningar.
 - Preliminärbokning av rum inför storhelger påsk, midsommar, jul och nyår och under sommarmånaderna ska ske senast 6 veckor innan aktuell dag.
Vid flera bokningar samma dag sker lottning av styrelsen 6 veckor innan aktuell dag.
 - Avbokning av rum göres senast 2 veckor innan aktuell dag.
 - Rummen kan disponeras till kl.12.00 utflyttningsdagen.
- * Om festlokalen används av hyresgästen för frukost eller annat måste bokning ske på befintlig bokningslista. Dock har de boende förtur till festsalen.

Våren 2018

Styrelsen