

# ORDNINGSREGLER FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOSTERN I GÖTEBORG

(justerade och antagna vid styrelsesammanträde 2022-10-17)

## 1. BOSTADSRÄTTEN

### Allmänt

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

Var medlem ska sätta sig in i såväl föreningens stadgar som dessa ordningsregler liksom eventuellt kommande förändringar av dessa.

### 1.2 Skador i bostadsrätten och försäkring

Om det i bostadsrätten uppstår en sådan skada, vars avhjälpande inte kan uppskjutas, ska styrelsen omedelbart underrättas. Jourfirma skall anlitas i samråd med styrelsen. Skador ska av medlemmen anmälas till föreningen och till medlemmens försäkringsbolag.

Medlem är skyldig att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt (se stadgarna). Denna ordningsregel träder i kraft först efter erforderlig stadgeändring.

### 1.3 Ändring av bostadsrätten mm

Ändrade el- eller VVS-installationer eller andra förändringar i lägenheten som i övrigt kan påverka fastigheten och dess funktioner eller grannar erfordrar skriftligt medgivande från styrelsen. Särskild blankett ska nyttas och tillhandahålls av styrelsen.

Inför större övriga förändringar i lägenheten skall styrelsen informeras för prövning om styrelsens medgivande erfordras enligt första stycket.

### 1.4 Verksamhet i lägenheten

Lägenheten, som är tillhandahållen för boende, får inte nyttjas för annat huvudsakligt ändamål utan styrelsens medgivande.

## 1.5 Förrådsutrymmen

Matvaror och liknande får inte förvaras i förråd på sådant sätt att det kan locka till sig skadedjur.

Egna elinstallationer i föreningens befintliga elsystem får ej utföras. Elutrustning som avses nyttjas permanent i förrådsutrymme ska anslutas till bostadsrättens egen el. Sådan installation fordrar dels styrelsens medgivande, dels att de utförs av behörig elektriker.

Varje bostadsrättsinnehavare svarar för skötseln och rengöring av eget lägenhetsförråd.

## 1.6 Störande ljud

Bostadsrättsinnehavare ska visa hänsyn gällande buller och andra störande ljud. Detta innebär att mellan 22.00 och 07.00 får störande ljud ej förekomma annat än undantagsvis vid enstaka tillfällen och då på sätt så att grannar störs så lite som möjligt. Andra störande ljud som ska undvikas är t.ex. buller, musik och höga röster i trapphus och på balkonger. Föreningen rekommenderar att man i förväg underrättar de grannar som kan komma störas av en fest.

Bostadsrättsinnehavare erinras om att denne inte endast ansvarar för sig själv och för personer i eget hushåll enligt ovan utan för samtliga personer som de bjudit in till lägenheten eller fastigheten.

## 1.7 Sällskaps- och andra djur

Bostadsrättsinnehavare som hyser husdjur i lägenheten ska tillse att de

inte i lägenheten eller inom föreningens fastighet förorenar, gör ofog, skadar egendom eller andra levande varelser eller för störande ljud.

Giftiga reptiler eller andra giftiga djur får ej innehållas i lägenheten inom föreningen.

Det erinras om att katt- och hundägare enligt gällande lag har strikt ansvar för skada som deras djur orsakat, oavsett om ägaren varit vårdslös eller ej.

### **1.8 Skalskyddsgrindar, entrédörrar, garageport samt dörrar från garage till trapphus.**

P.g.a. inbrott och andra omständigheter är det nödvändigt att varje passerade genom nämnda dörrar, grindar och portar förvissar sig om att dessa gått igen och att låsanordning slagit till innan den lämnas efter passage. Vid in- och utfart ur garaget ska passerande förvissa sig om att porten går igen och inte lämna platsen förrän porten är helt stängd.

Det är absolut förbjudet att ställa upp ovan nämnda grindar, dörrar och portar utan att permanent bevakning invid den uppställda grinden, dörren eller porten ordnas.

### **1.9 Andrahandsuthyrning**

Lägenhet får varken för kortare eller längre tid hyras ut i andra hand utan styrelsens skriftliga godkännande.

Styrelsen avser att tillämpa de regler och den praxis som i detta avseende nyttjas av hyresnämnd.

## **2 RENHÅLLNING**

### **2.1 Sopor och kompost**

Sopor och kompostavfall skall vara väl förpackade. De skall sorteras och läggas i för avfallet särskilda utmärkta sopbehållare. Vid denna hantering får sopbehållare ej överlastas så att sopor riskerar falla av eller att sophanteringen i övrigt försvåras.

Soppåse/kompostkärl får ej placeras i trapphus för kortare eller längre tid i avvaktan på att bli burna till soprum.

Ytterligare ordningsregler avseende soprum, grovsopor och sopnedkast finns under 3.1.

## **2.2 Avfallssortering**

### **2.2.1 Biologiskt avfall**

Biologiskt avfall såsom matrester, kaffesump, växter, jord etc. placeras i bruna komposteringspåsar som finns att hämta i soprummen. Komposteringspåsar ska läggas i de soppåsar av papper som finns uppsatta i särskilda hållare i soprummen.

### **2.2.2 Glasavfall**

Glasavfall ska placeras i orange färgade återvinningskärl uppmärkta för detta i soprummen och skall sorteras efter färgat och ofärgat glas. Kapsyler av plast eller metall ska vara avlägsnade och slängas i för dem avsedda återvinningskärl. Plast- eller papperspåsar får ej slängas tillsammans med glasavfallet i dessa återvinningskärl.

### **2.2.3 Tidningsavfall**

Tidningar, papper, reklamblad etc. ska placeras i orange färgade återvinningskärl uppmärkta för detta ändamål. Andra pappersprodukter som t.ex. kuvert ska slängas med hushållsoporna i de grå kärnen. Pappret i papperspåsar är av annat slag och ska läggas bland Kartong och wellpapp (se nedan).

### **2.2.4 Wellpapp**

Placeras på vagn efter att förpackningar gjorts så platta som möjligt

### 2.2.5 Kartong, förpackningar, papperspåsar, mjölkpaket och liknande

Emballage av denna typ ska göras så platta som möjligt och läggas i orange bing i soprummen.

### 2.2.6 Batterier

Engångs- såväl som uttjänta uppladdningsbara batterier skall slängas i batteriåtervinningskärl. Sådant finns f.n. inte i soprummen, varför dessa ej får slängas med soporna i soprummet innan sådant kärl tillkommit. Batterier får förslagsvis fram till dess lämnas i affärer som har sådant kärl. Bilbatterier får under inga omständigheter lämnas i soprummet, utan ska lämnas till återvinningsstationer.

### 2.2.7 Hårdplaståtervinning

Separat kärl för hårdplaster finns. Här ska t.ex. ketchupflaskor, saftdunkar och liknande förpackningar av plast slängas.

### 2.2.8 Metall

Konservburkar, kapsyler och skruvkorkar av metall, folie, värmeljus, folieformar liksom t.ex. tömda sprayförpackningar av metall ska placeras i uppmärkta metallåtervinningskärl.

### 2.2.9 Övriga sopor

Härmed avses resterande hushållsavfall (den vanliga soppåsen) som placeras i de grå bingarna i soprummen.

### 2.2.10 Elektriska apparater och andra grovsoppor

Kasserade elektriska maskiner och apparater samt grovsopor som t.ex. möbler ska lämnas på återvinningsstation och får inte slängas i soprummen. Se särskild information på vägg i soprummen.

## 2.3 Mattor och sängkläder

Mattor eller sängkläder och liknande får inte skakas eller piskas via fönster eller balkonger då avfallet riskerar sugas in i andras lägenheter eller i övrigt hamna på gemensamma ytor.

## 3 ALLMÄNNA LOKALER

### 3.1 Soprum - grovsopor

Soprum är till för hushållssopor. Returmateriale får inte slängas bland sopor utan ska återlämnas på returstation i den mån inte särskilda kärl för aktuellt returmateriale finns uppställt i soprummen.

Föreningen åtager sig endast att hantera grovsopor i sådana fall då särskild information lämnats. Grovsopor i sådana fall lämnas på plats som särskilt anvisas. Saknas sådana anvisningar har bostadsrättsinnehavaren att själv ombesörja, bekosta transport till sopstation och där eventuella uppkommande kostnader.

Ytterligare ordningsregler avseende sopor och kompost finns under 2.1.

### 3.2 Sopnedkast

Sopnedkassen till soprummen är avsedda utgöra hjälpmedel för handikappade och är försedda med särskilda lås. Nycklar till dessa lås lämnas endast till bostadsrättsinnehavare efter särskild prövning av styrelsen.

### 3.3 Trapphusen

Brandmyndigheten har av brandskyddsskäl förbjudit oss att förvara föremål i trapphus. Sådana föremål kan vara i vägen och försvåra vid evakuering i rökfyllt trapphus men även i sig utgöra brandfara.

Det sagda medför att inget får förvaras i trapphus. Detta gäller föremål under trappen i garageplan.

Ytterdörr till lägenhet får inte förses med julpyrdnader eller liknande på utsidan.

### 3.4 Garage

Motorfordon får endast ställas upp på egen förhyrd P-plats. Fordon ska ställas inom uppmålad yta.

Garaget är inte utrustat för mottagning av kemikalier. Fordon får därför inte tvättas i garaget. Ej heller får reparationer som medför risk för oljespill, oljeläckage eller gasutsläpp utföras där.

Föreningar medlem garaget i strid mot denna regel svarar denne för sanerings- och återställningskostnaderna.

För att garaget inte ska bli för smutsigt har vi maskinell och manuell golvstädning vid vissa tidpunkter. Tidpunkter för städning anslås i trapphus och dörrar till garaget. Den som har avtal med föreningen om garageplats har en skyldighet att flytta ut fordonet från garaget vid dessa tillfällen. Upprepad försummelse av flytning vid dessa tillfällen kan leda till att garageplatsavtalet hävs/sägs upp av föreningen.

### 3.5 Cykelrum

Cyklar i garaget ska placeras i för ändamålet befintliga cykelrum. Motorcyklar får av brandsäkerhetskrav inte ställas i cykelrum utan endast på egen förhyrd MC-plats i garaget.

### 3.6 Växthus

Föreningen har inget ansvar för av medlem planterade växter och blommor i växthuset. I fastighetsskötarens ansvar ingår inte vård av medlemmars planterade blommor och växter. Ansvar för vård av sådana åvilar därför den som planterat.

### 3.7 Besöksparkering

De två besöksparkeringsplatserna längs Andra Långgatan får endast nyttjas tillfälligt under

kortare tid för besökande gäster. De får inte nyttjas som extra p-plats av bostadsrättsinnehavaren eller deras hushåll annat än efter särskilt tillstånd från av styrelsen utsedd person.

### 3.8 Skyltning & reklam

Skyltning genom uppsättande av anslag på föreningens hus inner- eller ytterväggar får inte ske utan styrelsens tillstånd. Reklam får inte utdelas inom området på annat sätt än i brevlådor där reklam ej undanbets.

## 4 UTOMHUS

### 4.1 Cykeluppställning

Cyklar ska ställas i utplacerade cykelställ på gårdarna.

### 4.2 Markiser

Markiser över uteplats/altan/takterrass får endast uppsättas efter tillstånd av styrelsen. Sådan uppsättning skall vara hantverks- och yrkesmässigt utförd.

Medlem som satt upp markis svarar själv för allt underhåll av markisen.

Vid borttagning av uppsatt markis svarar den uppsättande lägenhetens bostadsrättsinnehavare för att fasaden återställs i fullgott och estetiskt godtagbart skick.

För skada som nedfallande markis eller delar av denna kan orsaka svarar den medlem som haft markisen. Vid bostadsrättsöverlåtelse övergår detta ansvaret på tillträdande medlem.

### 4.3 Parabolantenner

Parabolantenner får inte uppsättas på föreningens tak- eller husfasader.

#### 4.4 Sällskapsdjur

Hundar, katter eller andra sällskaps- och husdjur får inte rastas inom föreningens markområde. Styrelsen åger medge dispens härifrån.

Sällskapsdjur får ej vistas i sandlådor. Föreningar sådant djur svarar djurets ägare för sanering.

Hänsyn ska av djurägare tas till eventuellt förekommande allergier hos medlemmar och grannar i föreningen.

#### 4.5 Uteplatser, altaner, takterrasser.

Var bostadsrätt med tillhörande uteplats, altan eller takterrass, svarar för skötsel och renhållning av denna. Enskild medlem svarar för allt underhåll/byte av trätrall på golv/mark på dessa platser. Lägenhetsinnehavare med sådan yta som även är försedd med brunn för avrinning av regn- eller smältvatten har att hålla detta rent från löv eller annat som kan förorsaka stopp eller minskat avrinningsflöde.

### 5 INFART OCH PARKERING

#### 5.1 Infart och parkering

Infart med motorfordon via skalskyddsgrindar utmed Andra Långgatan, som utgör brand- och räddningsvägar, får endast ske vid lägenhetsflytt. Annan infart och parkering på nämnda platser är förbjuden. Styrelsen kan ge kortvarig dispens mot denna regel.

### 6 ÖVRIGT

#### 6.1 Allmänt

Bostadsrättsinnehavaren ska rätta sig efter de regler som gäller enligt lag och de föreskrifter som utfärdas av styrelsen eller föreningsstämma.

Ovanstående ska jämväl iakttas av personer ingående i bostadsrättsinnehavarens hushåll liksom av dennes gäster eller de som med hans/hennes tillstånd nyttjar lägenheten.

I dessa ordningsregler behandlas frågor av allmänt intresse för trivsel i boendet. Det är varje

medlems skyldighet att följa fastställda ordningsregler. Medlem har såväl skyldighet som rättighet att påtala för grannar och styrelse i händelse dessa ordningsregler eller andra regler som gäller för boendet inte följs.

Allvarliga överträdelser mot stadgar, ordningsregler, föreningens övriga föreskrifter eller gällande lag för bostadsrättsföreningar och ekonomiska föreningar kan leda till att bostadsrätten och medlemskapet kan förverkas, vilket innebär förlust av nyttjanderätten till lägenheten.

Du bör som utgångspunkt och förståelse för dessa regler ha i minne att styrelsens ambition är att skapa rättvisa och förutsebara regler liksom trivsamma och ekonomiskt vettiga förhållanden inom föreningen. Styrelsen kan inte ensamt skapa ett gott förhållande i föreningen. För detta krävs allas vår medverkan.

#### 6.2 Underhållsansvar

I föreningens underhålls- och reparationsansvar - som endast sträcker sig till vad i lag och uttolkad lag sägs - ingår underhåll och reparationer av skador på gemensamma utrymmen utanför lägenhet (t.ex. trapphus, tak, fasad, utvändiga fönsterbågar, ledningsstammar mm).

Reparationer eller utbyten av inventarier som lägenheten utrustats med såsom kyl, frys, tvätt- och diskmaskin, torktumlare, WC-stol, handfat, fasta speglar, badkar, dusch och duschkabina, fast armatur etc.) genomförs och bekostas av respektive bostadsrättsinnehavare.

Närmare upplysningar om ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättsinnehavare kan lämnas av styrelsen. Regler om ansvarsfördelning finns även i föreningens stadgar.

### **6.3 Grillning**

Grillning på lägenhetsbalkong eller utomhus på altan, terrass eller i markplan får endast ske på sådant sätt att matos eller rök inte stör andra boende i föreningen.