

ORDNINGSREGLER FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOSTERN

(justerade och antagna vid sammanträde 2010-05-31)

1. BOSTADSRÄTTEN

Allmänt

Bostadsrättsinnehavaren skall vara akt-sam om och väl vårda såväl egen bostadsrätt som föreningens egendom i övrigt.

Var medlem skall 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, skall styrelsen omedelbart under-rättas. Jourfirma skall anlitas i samråd med styrelsen. Skador skall av medlemmen anmälas till föreningen och till medlemmens försäkringsbolag.

Medlem är skyldig att teckna hemförsäk-ring med tillägg för bostadsrätt (se stad-garna). 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 skall 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 huvud-sakligt ändamål utan styrelsens med-givande.

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 skall anslutas till bostadsrättens egen el. Sådant installation fordrar dels styrelsens medgivande, dels att de utförs av behörig elektriker.

Varje bostadsrättsinnehavare svarar för skötseln och rengöring av eget lägehets-förråd.

1.6 Störande ljud

Bostadsrättsinnehavare skall visa hän-syn 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 till-fällen och då på sätt så att grannar störs så lite som möjligt. Andra störande ljud som skall undvikas är t.ex. buller, musik och höga röster i trapphus och på bal-konger. 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 skall tillse att de inte i lägenheten eller inom föreningens fastighet förorenar, gör ofog, skadar egendom eller andra levande varelser eller för störande oljud.

Giftiga reptiler eller andra giftiga djur får ej innehas 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 skall passerande förvissa sig om att porten går igen och inte lämna platsen förrän porten är helt stängd.

Det är absolut förbjudet att ställa upp ovannämnda 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 skall läggas i de soppåsar av papper som finns uppsatta i särskilda hållare i soprummen.

2.2.2 Glasavfall

Glasavfall skall placeras i orangefärgade återvinningskärl uppmärkta för detta i soprummen och skall sorteras efter färgat och ofärgat glas. Kapsyler av plast eller metall skall 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. skall placeras i orangefärgade återvinningskärl uppmärkta för detta ändamål. Andra pappersprodukter som t.ex. kuvert skall slängas med hushållssoporna i de grå kärnen. Pappret i papperspåsar är av annat slag och skall 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 skall göras så platta som möjligt och läggas i orange bing i soprodden.

2.2.6 Batterier

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

2.2.7 Hårdplaståtervinning

Separat kärl för hårdplaster finns. Här skall 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 skall placeras i uppmärkta metall-återvinningskärl.

2.2.9 Övriga sopor

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

2.2.10 Elektriska apparater och andra grovsopor

Kasserade elektriska maskiner och apparater samt grovsopor som t.ex. möbler skall lämnas på återvinningsstation och får ej slängas i soprodden. Se särskild information på vägg i soprodden.

2.3 Mattor och sängkläder

Mattor eller sängkläder och liknande får ej 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 Soprodd - grovsopor

Soprodd är till för hushållssopor. Returmaterial får ej slängas bland sopor utan skall återlämnas på returstation i den mån inte särskilda kärl för aktuellt returmaterial finns uppställt i soprodden.

Föreningen åtager sig endast att hantera grovsopor i sådana fall då särskild information lämnats. Grovsopor i sådana fall lämnas på sådan 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 soprodden 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

Dörrmattor, skoställ och liknande skall placeras innanför lägenhetsdörr och ej i trapphus. Skålet till denna regel är dels att det försvårar och fördyrar för trappstädning dels brandsäkerhets- och brandutrymningskäl. Styrelsen kan bevilja undantag i det enskilda fallet. Motsvarande gäller för placering av blom- och växtkärl i trapphus.

Barnvagnar skall, om de inte förvaras i lägenheterna, ställas i cykelförråd eller under trapp i källarplan. Högst tillfälligt får barnvagn ställas upp utanför ytterdörr

Annat gods som hindrar eller försvårar framkomligheten får varken placeras eller förvaras i trapphusen.

3.4 Garage

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

Garaget är ej utrustat för mottagning av kemikalier. Fordon får därför ej 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.

3.5 Cykelrum

Cyklar i garaget skall 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 ej 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

Skytning genom uppsättande av anslag på föreningens hus inner- eller ytterväggar får ej ske utan styrelsens tillstånd. Ej heller får reklam utdelas inom området på annat sätt än i brevlådor där reklam ej undanbetts.

4 UTOMHUS

4.1 Cykeluppställning

Cyklar skall 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 äger medge dispens härifrån.

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

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

4.5 Uteplatser

Var bostadsrätt med tillhörande uteplats svarar för skötsel och renhållning av denna.

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.

6 ÖVRIGT

6.1 Allmänt

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

Ovanstående skall 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 duschkabin, fasta armaturer etc.) genomförs och bekostas av respektive bostadsrättsinnehavare.

Närmare upplysningar om ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättsinnehavare kan lämnas av styrelsen.

6.3 Grillning

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