



---

## Ordningsregler för Bostadsrättsföreningen Slottshörnet

---

För att alla boende i fastigheten ska trivas har det beslutats om ett antal ordningsregler. Reglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare, utan även familjemedlemmar, gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andra hands-hyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

### **Ansvar för ordningen**

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågor.

Det innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

### **Vad händer om ordningsreglerna inte följs**

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska få bo kvar i fastigheten. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Först måste styrelsen mana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Först därefter, och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning.

### **Om du har frågor**

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen personligen eller genom föreningens e-postadress [slottshornet@gmail.com](mailto:slottshornet@gmail.com)

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 1/2 2005 att gälla fr.o.m. 2005. Ordningsreglerna har senare uppdaterats och återigen beslutats av styrelsen 11/8 2020.

## **1. Om allmän aktsamhet**

- a) Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas gemensamt av alla föreningens medlemmar, och föreningens pengar är därmed delvis också dina pengar.
- b) Om akut skada inträffar i din bostadsrätt eller något allmänt utrymme i fastigheten såsom t.ex. tvättstugan, källaren eller vinden ska du snarast ta kontakt med styrelsen.

## **2. Om säkerhet**

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- c) Lämna inte vinds-, källar- eller gårdsdörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet ska vara utrustad med minst 1 st fungerande brandvarnare, men gärna med en brandvarnare i varje rum.
- f) Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid för att förebygga inbrott.
- g) Det är inte tillåtet att placera brandfarligt material som t.ex. byggavfall i trapphus, på vinden eller i andra delar av fastigheten som förfogas gemensamt av alla medlemmar i föreningen. Sådant material ska istället förvaras inlås i lägenheten eller något av de förråd du förfogar över.
- h) Brandfarliga vätskor är absolut förbjudet att förvara i källare eller vindsutrymmen.

## **3. Om gemensamma kostnader**

- a) Var sparsam med varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.
- b) Byt kranpackning om vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

## **4. Balkonger och altaner**

- a) ... får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) ... får inte användas för skakning av mattor, sängkläder mm.
- c) ... får inte användas för grillning.

- d) Blomsterlådor utanför balkongräcket är inte tillåtet. Alla blomsterlådor måste istället hängas på balkongräckets insida för att undvika rasrisk.
- e) Se till att balkong- och altandörr är ordentligt stängda vid kraftig nederbörd och/ eller snösmältning för att undvika att vatten tränger in i fastigheten.
- f) För in-glasning av balkong krävs skriftligt tillstånd av föreningens styrelse samt bygglov.

## **5. Mattpiskning**

- a) Om du vill piska eller vädra mattor, sängkläder m.m. kan du göra det på gården.

## **6. Matning av fåglar**

- a) Matning av fåglar är inte tillåten i eller runt fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

## **7. Tvättstugor**

- a) Alla som använder någon av föreningens 2 tvättstugor måste följa det bokningschema och de särskilda ordningsregler som finns anslagna i tvättstugan.
- b) Tvättstugan ska undantagslös städas för att vara i välstädat skick när du lämnar tvättstugan efter att tvätt-tiden avslutats.
- c) Mattor eller andra grövre material får inte tvättas i tvättmaskinerna då dessa är avsedda för hushållstvätt.

## **8. Cyklar, barnvagnar och rullatorer**

- a) Cyklar ska förvaras i cykelställ och inte ställas utanför porten. Behöver du ställa en barnvagn eller rullator i entrén, ta först kontakt med någon i styrelsen för information om var och hur dessa får placeras.
- b) Det är inte tillåtet att köra eller parkera motordrivna fordon på innergården eller vid portarna.

## **9. Gården**

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m.m. samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.
- b) Gården får användas för **mindre** privata arrangemang. Ljudnivån skall hållas på en rimlig nivå och upphöra senast kl.22.00 för att inte störa föreningens medlemmar eller de omkringliggande hushållen. Det finns tre utrymmen med bord och stolar som kan användas fritt. Det är ej tillåtet att sätta upp partytält eller liknande på innergården. Ytterportarna skall hållas låsta för att undvika att obehöriga tar sig in. Hänsyn skall tas till grannar och övriga medlemmar. Andra boende har också rätt att utnyttja gården samtidigt. Efter firandet skall innergården återställas till tidigare skick. Glöm dock inte att i förväg informera grannarna och styrelsen.
- c) Det är ej tillåtet att sätta upp marschaller på innergården.
- d) Bollspel mot husvägg är inte tillåtet.

- e) Privata möbler och blomkrukor mm får inte lämnas kvar på innergården.
- f) Privata grillar får ej användas vid BRF:s fasad, ingångar eller fönster. Håll avstånd till byggnader och andra brandfarliga objekt! Ha brandredskap till hands. En hink med vatten kan räcka. De som grillar i innergården uppmanas alltid till försiktighet. Är det torrt i marken kan en enda gnista räcka för att orsaka en gräsbrand med förödande konsekvenser. Den som på grund av oaktsamhet startat en brand kan ställas till svars för detta.  
Kolgrillar får ej lämnas utan tillsyn efter slutförd grillning. Viktigt är att se till att grillen är ordentligt släckt, så att exempelvis ett barn inte kan skada sig på den.  
**Efter användning ska grillen tas bort och förvaras i grillrummet eller i respektive privata förråd.**

## **10. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter**

- a) Föreningen källsorterar allt hushållsavfall. Markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i soprummet. Alla boende i huset samt boendes gäster måste respektera indelningsordningen av miljöhänsyn. Till gäster räknas även hantverkare eller andra som på enskild medlems uppfostran befinner sig i fastigheten.
- b) Då föreningen inte har tillgång till något grovsopsrum åligger det varje medlem att ta hand om sådant avfall. Detta gäller även stora kartonger samt emballage.
- c) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation.
- d) Avfall som inte kan källsorteras i föreningens miljöhus ska själv transporteras av dig som medlem till närmaste offentlig miljöstation.
- e) Nedskräpning på bostadsrättsföreningens mark kan bli skäl för utredning och i allvarliga fall även polisanmälan.

## **11. Källare och vind**

- a) På vind och i källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats.
- b) Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare.
- c) Vid stöld från vinds- eller källarförråd ansvarar varje enskild medlem för att anmäla detta till polisen, samt att meddela styrelsen om stölden.

## **12. Parabolantenn**

- a) Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

## **13. Husdjur**

- a) Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Du som ägare av ett djur måste plocka upp djurets spillning.
- b) Givetvis kan du ha ditt husdjur med dig på innergården, men vi vill att du är medveten om att det är du själv som är ansvarig för att ditt djur sköter sig och inte skrämmer eller

skadar andra boende i huset. Du är även ansvarig till att ditt djur inte förorenar i fastigheten.

- c) Kom ihåg:
- 1) Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på innergården.
  - 2) Som boende i fastigheten är du även ansvarig för att eventuella gäster har kontroll över sina husdjur när de är på besök.
  - 3) Det är inte tillåtet att rasta hundar eller andra husdjur på utsidan av huset mot Carl Hillsgatan.

## **14. Störningar**

- a) För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! och den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t.ex. i trapphus, hiss och tvättstuga.
- b) Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Man får därför inte köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid.
- c) Har du fest bör du informera grannarna i god tid innan om du tror att det kan innebära risk för störning.

## **15. Andrahands-uthyrning**

- a) Vid uthyrning i andra hand krävs styrelsens skriftliga samtycke. Begäran om samtycke ska innehålla skäl för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Giltiga skäl för andrahandsuthyrning kan bland annat vara provboende, studier eller arbete på annan ort. Styrelsen godkänner som regel andra-handsuthyrning med 6 månaders intervall åt gången.

Som bostadsrättsinnehavaren ska du vara medveten om att bostadsrättsinnehavaren står som ansvarig för hyresgästen gentemot bostadsrättsföreningen under tiden som lägenheten hyrs ut i andra hand.

## **16. Lägenhetsunderhåll**

- a) Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du själv se till att det repareras.
- b) Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen.
- c) Läckage och skador kostar mycket pengar att återställa och leder i allmänhet till stort obehag för de som drabbas. En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.
- d) Du kan som enskild medlem hållas skyldig ifall du agerar oaktsamt så att andra boende eller bostadsrättsföreningen drabbas av skador. Åtgärda därför skyndsamt skador som kan orsaka problem för andra boende i huset samt kontakta styrelsen ifall

det uppstår akuta problem med el, vatten eller skadedjur i din lägenhet.

## **17. Förändringar i lägenheten**

- a) Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens skriftliga tillstånd. Med omfattande förändringar räknas exempelvis att ta ner en vägg att dra nya rör i kök eller badrum.

**Enligt föreningens stadgar skall boende ansöka om att få tillstånd för att utföra förändringar i lägenheten som innebär ingrepp i husets fasta installationer, som ventilation, el, värme, vatten och avlopp (mm).**

Ansökan skall inkludera följande:

1. En skriftlig redovisning av de önskade förändringarna för styrelsen.
2. Bilagor; såsom ritningar, ev utlåtande från konstruktör, bevis för entreprenörens nödvändiga och lagstadgade certifieringar, och att entreprenören har erforderliga försäkringar för entreprenaden.
3. Eftersom de önskade förändringarna innebär ingrepp i husets fasta installationer, som ventilation, el, värme, vatten och avlopp, skall en bygganmälan lämnas till Stadsbyggnadskontoret för beslut om förändringen är bygglovspflichtig eller inte. Om så är fallet, beslutar Stadsbyggnadskontoret därefter i ärendet och lämnar sedan ett startbesked. Innan startbesked har erhållits får arbetet inte påbörjas. Det är medlemmens ansvar att ta kontakt med Stadsbyggnadskontoret och att tillhandahålla all dokumentation som krävs för ett beslut. Beslut om startbesked skall inkluderas i Ansökan till Styrelsen.

**Först när styrelsen lämnat sitt godkännande, och startbesked har erhållits från Stadsbyggnadskontoret, får arbetet påbörjas.**

Kontakta styrelsen ifall du är osäker kring vad du får göra utan att först få skriftligt medgivande från styrelsen.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

## **18. Vid utflyttning**

- a) Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också måste godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

## **19. Övriga regler**

- a) Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar samt bostadsrättslagen.