

ORDNINGSREGLER

för Bostadsrättsföreningen Ulla 4

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler!

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 ordningsfrågorna.

Detta 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!

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahands - hyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten.

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. Var särskilt vaksam när Du öppnar via porttelefonen.
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet bör vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

3. Om gemensamma kostnader

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

4. Balkonger, altaner

Balkonger/altaner får inte användas för

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
 - b) skakning av mattor, sängkläder mm.
 - c) grillning, om inte närboende grannar gett sitt samtycke.
- Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

5. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

6. Tvättstuga

Föreningen har totalt 1st. tvättstuga, belägen i källarplan. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

7. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder ska i första hand förvaras i cykelrummet i källaren och inte ställas utanför porten. Barnvagnar, cyklar och rullatorer får inte placeras i entrén. Rullatorer kan dock i undantagsfall få placeras i entrén, men måste då parkeras så att utrymningsvägar ej blockeras.

8. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.
- b) Gården får användas för privata arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna. Det åligger alla i föreningen att vara aktsam om växter, möbler m.m så dessa inte skadas, samt att inte skräpa ner.
- c) Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

9. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

Föreningen har soprum i källaren. Detta soprum får endast nyttjas till följande:

- Glas
- Kartong
- Tidningar
- Metall
- Plast
- Hushållssopor

Ovanstående skall slängas i för ändamålet tillhandahållna kärl. Föremål som p g a storlek inte får plats i sådant kärl, måste lämnas till allmän återvinningsstation. Soprummet får således inte nyttjas för grovsopor och elektronik så som t ex möbler och tv-apparater. Sådant avfall måste bortforslas av den boende själv till någon av de allmänna sophanteringsanläggningar som finns i Malmö.

10. Källare och vind

På vind och i källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare.

11. Parabolantenn

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

12. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning.

13. Störningar

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! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du stör. Renoveringar och annat som kan ge uppkomst av buller bör under helgdagar inte påbörjas före kl 09:00 och avslutas senast 20:00.

14. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

15. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Som ägare av en bostadsrätt har Du ett ansvar, inte bara för din egen lägenhet, utan också för skador som Du kan orsaka på fastigheten eller hos grannar.

Enkelt uttryckt kan man säga att Du ansvarar för allt som är inom väggar, golv och tak inkl ytskikten såsom golvbeläggning, väggbeklädnad och takmålning, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste Du se till att det repareras.

Om Du som lägenhetsinnehavare genom felaktig installation, försumlighet, eftersatt underhåll eller brist på kontroll har orsakat en skada på byggnaden eller hos grannen kan Du bli ersättningsskyldig för de skador som då kan uppstå.

Badrum

Det åligger Dig som lägenhetsinnehavare att regelbundet se över skicket på ditt badrum och kontrollera att vägg och golvmaterial är så täta att inget vatten kan tränga igenom vägg och golvmaterial och orsaka skada på byggnaden och grannarnas lägenheter.

Uppmärksamma särskilt följande:

- Väggbeklädnadens skarvar, hörn och anslutning mellan vägg och golv. Har Du löst badkar måste Du ordentligt kontrollera hur det ser ut bakom detta.
- Hål som är gjorda i väggen och i golvets tätskikt t ex rörens anslutning i vägg och golv, hål efter tidigare uppsatta saker, infästningen av kranar och tvålhyllor m.m.
- Golvbeläggningens anslutning till och i golvbrunn.
- Kontrollera och rensa också regelbundet avloppet i golvbrunn och från handfat.
- Alla el-, vatten- och avloppsinstallationer skall utföras på fackmannamässigt sätt.
- Detta gäller särskilt eftermonterad tvättmaskin. Kontrollera att Du har tillstånd att ha tvättmaskin om sådan finns i din lägenhet. Observera att tvättmaskin kanske inte fanns när huset byggdes även om maskinen fanns när Du köpte lägenheten.

Kök

I köket är det diskbänksavloppet och ev. diskmaskin som är de stora riskerna.

Uppmärksamma särskilt följande:

- Kontrollera och rensa regelbundet avloppet från diskbänken.
- Kontrollera särskilt ev. diskmaskinens anslutning till el, vatten och avlopp och att golvmattan är uppvikt i maskinens utrymme eller står på en s.k. diskmaskinsbalja.
- Alla el-, vatten- och avloppsinstallationer skall utföras på fackmannamässigt sätt. Hantverkare skall inneha för ändamålet nödvändig certifiering.
- Att installera tvättmaskin i kök är som regel helt förbjudet.

16. Förändringar i lägenheten

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 tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg eller annat som påverkar bärande konstruktioner, dra nya tappvattenledningar eller avloppsrör i kök och badrum, ingrepp i elcentral. Föreningen är ytterst restriktiv för flytt av avlopp och vattenledningar som kräver bilning i vägg eller golv. Alla bygg, el-, vatten- och avloppsinstallationer skall utföras på fackmannamässigt sätt. Du som bostadsrätthinnehavare måste se till att hantverkaren innehar för ändamålet nödvändiga certifieringar. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

17. Om Du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska 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.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av föreningsstämman den 31/5 2010 att gälla fr o m den 1/6-2010.