

ORDNINGSREGLER

för Bostadsrättsföreningen Kilian 1, Malmö

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 föreningens hus. Alla är 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 bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för hyresgäster.

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 förverkande av bostadsrätten.

Först måste dock styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Om reglerna trots detta inte följs kan bostadsrätten förverkas.

Om Du har frågor

Om Du har frågor eller 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 enligt anslag i porten. Vid akut vattenläckage skall vattnet i fastigheten stängas av. Fyra vred för detta finns på väggen i källargången mellan ingångar till A- och B-trappan. Kontakta därefter styrelsen.

2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterportar till fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Det samma gäller för dörrar till vind och källare.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar via porttelefonen.
- c) Lämna inte vinds- eller källarförråd olåsta.
- d) Var försiktig med eld. Om Du har tillstånd att elda i Din öppna spis skall eldning ske med försiktighet och i enlighet med föreskrifter från Malmö kommun, innebärande bl.a. att eldning inte får ske under hela året.
- e) Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare och Du har skyldighet att se till att den fungerar.
- f) På vinden, i källaren och i trapphusen finns brandvarnare installerade. Om Du hör dessa ljuda, kontrollera om brand eller rökutveckling uppstått och om så är fallet, **ring 112**. Om inte, kontakta styrelsen.
- g) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid och glöm inte att stänga av vatten till disk- och tvättmaskin (styrelsen rekommenderar dock samtliga att stänga av vattentillförsel till sådana maskiner när dessa inte används).

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Du är skyldig att byta packningar i kranar samt toalett om vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Vädra med omsorg vid kall väderlek.

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 m.m.
- c) grillning med kol- eller gasogrill (redigering 2025)

Blomlådorna är fast monterade och får inte demonteras eller förändras. Vattna måttligt så att inte allt för stora mängder vatten och jord tränger ut genom dräneringshålen i blomlådorna och därmed smutsar ner balkongen under! Se till så att balkongfront och balkonglådor är rena även på den sida som vetter ut från huset.

Se till att balkongdörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd 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 och andra skadedjur. Detta gäller även balkonger.

6. Tvättstuga

Föreningens tvättstuga är belägen i källaren. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. OBS! Mattor och annan grovtvätt får inte tvättas i tvättmaskinerna. *Medlem har rätt att utnyttja tvättstugan högst 4-5 ggr per månad* (redigering 2022).

7. Cyklar, barnvagnar, rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelrummet eller på gården vid cykelställen och skall inte ställas utanför porten. Rullatorer kan placeras i trapphusentré men barnvagnar ska i första hand förvaras i postfacksrummen eller i något av våra gamla soprum i källaren. Detta för att trygga brandsäkerheten och att uppfylla lagkrav.

8. Gården

- a) Gården får gärna användas för privata arrangemang.
- b) Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasad eller markbeläggning. Tag själv bort utbrunna marschallburkar samt eventuella stearin- och sotfläckar.
- c) Håll gården ren. Ta upp skräp – även fimpar och snus – efter Dig och gärna efter andra som slarvar.
- d) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m.m. samlas ihop efter dagens slut.

9. Avfallshantering, elavfall, kemiska produkter

- a) Föreningen källsorterar hushållsavfall i markerade kärl för olika avfallsprodukter placerade på gården. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn samt av kostnadsskäl. Kortfattad instruktion finns i bilaga till dessa ordningsregler.
- b) Medlem är själv ansvarig för att transportera bort grovsopor. Malmö kommun kan mot en avgift hjälpa till att transportera bort skrymmande elektronikavfall som vitvaror och spisar. Se <http://www.malmo.se>
- c) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation. Se <http://www.sysav.se>
- d) Mindre el- och elektronikavfall får läggas i särskilda kärl placerade i utrymme bredvid cykelrummet. Detta gäller även mindre metallskrot, lampor och lysrör samt batterier och s.k. farligt avfall.

10. Källare och vind

På vind och i källare får personliga tillhörigheter förvaras, dock endast i eget förråd. Gångarna ska hållas fria och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i förråden. Brandfarliga ämnen får inte förvaras i förråd.

11. Parabolantenn

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

12. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar. 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 få sin nyttjanderätt till lägenheten förverkad. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t.ex. i trapphus.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa mellan kl. 22:00 och kl. 08:00. Man bör därför undvika att köra egen tvättmaskin under denna tid. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att störningar kommer uppstå. Angående störande arbeten, se punkt 16 rörande förändringar i lägenheten.

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. Blankett för ansökan erhålls av styrelsen. Normalt tillåts inte andrahandsuthyrning för längre tid än 12 månader. För det fall uthyrning sker utan styrelsens samtycke kan nyttjanderätten till lägenheten komma att förverkas. Avgift tas ut enligt stadgarna.

15. Lägenhetsunderhåll

Medlem ansvarar själv för lägenhetens underhåll. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar samt lag och gällande praxis. Till lägenheten räknas bland annat 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 se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Säkerhetsdörrar, balkonger och liknande bör ha samma utseende som dina grannars. Vid tveksamhet, rådfråga styrelsen.

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. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång!

Alla arbeten som innebär ljudmässiga störningar för andra ska så långt möjligt utföras under normal arbetstid på vardagar, dvs. **mellan klockan 8.00 och 17.00 måndag till fredag**. Om störande arbete måste utföras under helgen bör detta förläggas mellan klockan 10.00 och 16.00. **Anslag om när störande arbete kommer att ske ska sättas upp i alla tre ingångar i god tid.** Under arbete som innebär att damm bildas, t.ex. vid slipning av väggar ska samtliga **ventiler täppas till** så att damm inte sprids till angränsande lägenheter.

Vid transporter av rivnings- och byggmaterial via trappuppgången måste du se till att **trappan hålls ren från smuts**.

Arbeten som innebär ingrepp i stamledningar för värme, vatten, gas och avlopp ska anmälas särskilt till styrelsen. Behövs konsultation av utomstående expert för att avgöra om planerat ingrepp kan utföras ska denna kostnad betalas av bostadsrättshavaren.

Renovering av badrum ska utföras på ett fackmannamässigt sätt med iakttagande av gällande våtrumsregler (helst av behörigt företag) och ska dokumenteras. Vid helrenovering av badrum ska golvbrunn bytas. Eftersom avloppsrören är relinade ska särskild försiktighet iakttas så att inte den invändiga beläggningen skadas. Arbetet ska ske på ett sätt så att innertak i lägenheten under inte skadas. Avstängningsventiler för inkommande vatten finns i badrummet. Måste ytterligare avstängning göras ska styrelsen kontaktas. Se till så att ventilationen inte byggs för. Mekanisk ventilation får inte installeras.

Vid planerad rivning av väggar måste det konstateras att det inte rör sig om en bärande vägg. Bärande väggar får inte rivas. Vid rivning av andra väggar måste man ta hänsyn till eventuella stamledningar som kan finnas i väggen.

Vid renovering av kök där gasledning finns måste behörig personal anlitas för ev. ingrepp i dessa ledningar. Köksfläkt får inte vara kopplad till ventilationen och köksventilen får inte byggas för. Endast kolfilterfläkt får användas. Avstängningsventiler för inkommande vatten finns under diskbänk.

Planerat byte av ytterdörr ska anmälas till styrelsen. Invändiga dörrar som tas bort bör förvaras i eget förråd för ev. kommande användning.

Planerade installationer på balkong måste anmälas till styrelsen för godkännande. Det är inte tillåtet att borra i eller på annat sätt fästa saker i fasaden.

17. Vår- och höststädning

Det åligger medlem att vid två tillfällen per år delta i vår- och höststädning av gemensamma utrymmen i föreningens fastighet samt dess gård vid närmare tidpunkter som meddelas av styrelsen. Åtgärder som därvid kan förekomma kan t.ex. vara

- fönsterputsning i trapphus samt källare
- storstädning av tvättstuga
- rengöring av ljusgårdar
- sopning av gångar i källare samt på vind
- ogrärensning i rabatter, gräsmattor och trottoar

18. 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. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med ansökan om medlemskap respektive utträde i tre exemplar ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Anlitar du mäklare får du hjälp med detta.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen 2018-12-12 att gälla fr.o.m. 2019-01-01 och ersätter ordningsregler giltiga från 2010-07-01. Mindre redigering har skett under 2022 och 2025.