

ORDNINGSFÖRESKRIFTER



HSB brf Hilda i Malmö

2009



Spara den här! Ska finnas i varje lägenhet.

ORDNINGSFÖRESKRIFTER

Det är inte svårt att förstå vikten av att var och en måste vara aktsam med fastigheten och dess inredning, om man vet att alla gemensamt äger den och är beroende av hur den sköts. I bostadsrättsföreningens ekonomi är var och en delaktig i proportion till sin insats, och det är därför till varje medlems fördel att ekonomin är så god som möjligt.

Varje medlems skyldighet är att alltid medverka till ordning och snygghet inom föreningen samt att vara mån om dess anseende. Medlemmar ansvarar även för sina gäster. Den, som är tveksam till hur man i något avseende ska göra eller behöver ytterligare upplysningar, kan alltid fråga vicevärden eller styrelsen till råds. Dessa hjälper Dig gärna tillrätta.

Var kritisk mot dig själv, så slipper andra vara det.

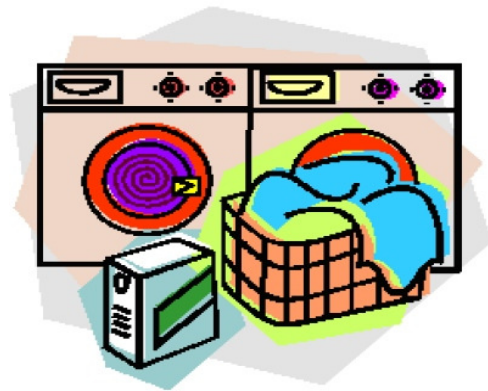
ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

- Lägenhet eller övrigt föreningsutrymme får inte användas för annat än avsett ändamål.
- Eventuell omändring av lägenhet får göras.
Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.
Styrelsebeslut ska inväntas innan förändring påbörjas.
- Vid reparationsarbeten i lägenheten, vilka medför störande oljud, ska grannar i förväg underrättas om detta genom en lapp i entrén, på vilken namn, lägenhetsnummer och telefonnummer framgår.
- Medlem som önskar hyra ut/upplåta sin lägenhet i andra hand har skyldighet att inhämta styrelsens tillstånd.
- Källardörrar ska alltid hållas låsta.
- Vid eventuell installation av disk- och/eller tvättmaskin i lägenheten, är bostadsrättshavaren betalningsansvarig för eventuella vattenskador.
- Hundar och katter får inte vistas lösa i trappor, källare, gårdsplaner och trädgårdsanläggningar. Djurägaren är ansvarig för att djuren inte för oljud eller förorenar inom föreningens område.
- Bröd och dyligt får inte kastas ut på marken för matning av fåglar.
- Föräldrar uppmanas se till att deras barn uppför sig städat och inte gör något som strider mot dessa ordningsföreskrifter eller föreningens stadgar.
- Barnen ska uppmanas att inte leka, eller i onödan uppehålla sig, i trappuppgångar eller källare och att vara aktsamma om planteringar och övriga anläggningar.
- Förstörelse av planteringar och gemensamma anläggningar kommer att debiteras den skyldige.
- Bollspel inom föreningens område är förbjudet.
- Uppkomna fel på vattenkranar, wc eller ledningar ska omedelbart anmälas till fastighetskontoret.
- Disk- och tvättmaskiner måste installeras av behörig fackman.
- Köksfläkten får inte vara kopplad till ventilationen och det ska vara kolfilter eller dragkåpa. Frånluftsdon får inte avlägsnas.

Tvättstuga, torkrum och mangel

- äger medlem rätt att disponera enligt särskilda ordningsregler, som upprättas av bostadsrättsföreningens styrelse.

Om du inte känner till hur maskinerna fungerar kan du kontakta fastighetskontoret, som ordnar en demonstration. Bokning kan göras via bokningstavla direkt på plats eller på Internet.



- Tvättning och mangling får inte utföras om man inte har bokat på Infopointen.
- Endast ett tvättpass åt gången får bokas. Först efter denna tvättning får nytt tvättpass bokas.
- Medlemmen ansvarar för att lokalerna och maskinerna noga rengörs efter användandet och att största aktsamhet iakttas, så att skador, och kostnader de medför, undviks.
- Mattor, överdragskläder och dyligt får **inte** tvättas i tvättmaskin.
- I torktumlare ska filtret till denna rengöras enligt befintliga anvisningar.
- Uppstår fel på tvättutrustningen ska detta omedelbart anmälas till fastighetskontoret. Anmälan kan göras på Internet och telefonsvarare dygnet runt.
- Gällande instruktioner för respektive maskin ska noga studeras och efterföljas.
- Tvättmaskiner och torktumlare får inte överspolas med vatten.
- Barn ska inte vara ensamma i tvättstugan.
- Lokaler och maskiner får endast användas för tvätt som tillhör boende i fastigheten!
- Ludd- och tvättmedelsfack ska vara rengjorda annars får man en städavgift. Den som har sista tvättpasset för dagen sköljer av och skrapar golven.
- Tänk på att passa tvättiderna. Den som ringer fastighetsjouren för att komma åt sin tvätt måste betala utryckningskostnaderna.



Miljöhus

I miljöhusen ska avfall sorteras efter de regler och bilder som finns ovanför sopkärlden på väggen.



Det är förbjudet att lämna avfall (ex. elektronik, vitvaror, grovsopor) som inte ska slängas i miljöhusen. Tänk på att skära ner kartonger så att de tar så liten plats som möjligt i kärlden.

En bortforslingsavgift utgår för den medlem som lägger sopor utanför sopkärlden.

Porttelefoni

Det går att koppla porttelefonen till fast- eller mobiltelefoni.

Cyklar och mopeder

Cyklar placeras i eget källarförråd eller utomhus i uppsatta cykelställ. Cyklar får alltså inte placeras mot väggar, vid entréer, i barnvagnsutrymmen, i trappor, i källargångar eller på gångbanor.



All cykelåkning på föreningens område är förbjuden.

Obrukbara cyklar får inte placeras i cykelställ för att uppta plats utan ska borttransporteras genom ägarens försorg eller på dennes bekostnad.

Barnvagnar och rullatorer



Barnvagnar och rullatorer kan placeras i barnvagnsutrymmena i höghusen och i källargattet under entrétrappan i låghusen.

Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i trappor och trapphus. Detta är förbjudet enligt brandföreläggningen på grund av brandsäkerhetsrisk och blockering av utrymningsvägar.

Bortforsling kommer att göras, och man kommer att få lösa ut barnvagnen/rullatorn mot 200 kr/månad.



Dörrmattor m.m.

Dörrmattor får inte placeras utanför lägenhetsdörr, då detta försvårar för våra lokalvårdare. Enligt brandmyndigheter så får inga brännbara föremål placeras i trapphusen och blockera utrymningsvägar. Det är även förbjudet att damma av mattor i trappan.

Allt otillbörligt uppehållande i trappor och entréer är förbjudet. Obehöriga får inte släppas in i entrén.

Rengörning av mattor ska göras på avsedda platser, där det finns mattbom. Här ska även mattor hängas på tork. Mattor får inte torkas över balkongräcken.

Bilar



All motortrafik på föreningens område är förbjuden, utom för av styrelsen godkänd personal. Följ gällande skyltning.

Motorcyklar, scooters och övriga fordon får parkeras endast på härför avsedda platser. Uthyrning sker genom fastighetskontoret.

Garage och p-platser



P-plats och garage ingår inte i bostadsrätten och tecknas separat som sidoavtal, vilket upphör att gälla vid överlåtelse av bostadsrätten.

Ny medlem erbjuds p-plats eller garage i mån av tillgång. Önskas ytterligare parkeringsmöjlighet placeras man i kö. Max två p-platser/garage per lägenhet beviljas.

Medlemmen kan behöva visa legitimation vid tecknande av garage/parkeringsplats.

P-tillstånd måste placeras väl synligt på insidan av framrutan, annars uttas kontrollavgift.

Besökandeparkeringen är endast avsedd för besökande. Medlemmar, som parkerar på besökandeparkering med bilar som är registrerade i föreningen, riskerar att få betala kontrollavgift.

All reparation och spraymålning i garage är förbjuden enligt brandförsäkringens villkor. Städning utförs av den hyrande. Överträdelse medför att föreningen kan säga upp platsen omgående. Uppställning utan tillstånd av släpkärror, husbilar eller avregistrerat fordon är förbjuden. Byte av hjul på egen bil får ske i garage.



Andrahanduthyrning är förbjuden. Föreningen kan vid överträdelse säga upp platsen omgående.

Det är förbjudet att upplåta spolplattor åt utomstående.

Mopeder

Får endast placeras i härför avsedda mopedboxar till det antal som godkänts av brandmyndigheterna. **Rökförbud råder i dessa utrymmen!**

Hissar

Får endast användas enligt de anvisningar som finns uppsatta i varje hissorg. Var aktsam om inredningen. Iakttagna fel ska omedelbart anmälas till fastighetskontoret eller till i hissen angiven hisservicefirma.

Rökförbud råder i hissarna, gemensamma lokaler och trappor



In- och utflyttning

Biltransporter får absolut inte förekomma inom bostadsområdet men Du kan på fastighetskontoret, vid in- och utflyttning, få låna flyttvagn mot depositionsavgift.

Intern-tv

Brf Hilda har 2 kanaler med information om föreningen.

Taggar (nyckelbrickor)

Till varje lägenhet hör 3 blåa taggar. Har man garageplats byts en av de blåa taggarna ut mot en grön tagg. Om taggen går sönder kan man komma ner på fastighetskontoret och få den utbytt utan kostnad. Ersättning av förlorad tagg kostar 300 kronor. Vill man ha ytterligare taggar till lägenheten får man det mot en depositionsavgift på 300 kronor styck mot uppvisande av legitimation. Taggarna får inte användas av obehöriga, t.ex. att man lånar ut sin tagg för tillgång till garage. Om så händer stängs taggen av och man blir uppsagd från garageplatsen.

Container

Första helgfria måndag, tisdag och onsdag i varje månad finns en container för sopor, som inte ska slängas i våra miljöhus.



Dock är det förbjudet att slänga elteknik, datorer, tvättmaskiner, diskmaskiner, tv och lysrör i containern. Dessa ska man på egen bekostnad lämna på återvinningsstation. När det gäller vitvaror kan fastighetskontoret ombesörja bortforslingen mot en kostnad av 100 kronor/styck.

Föreningen får betala en straffavgift per kilo om dessa föremål hittas i containern, vilket är en onödig kostnad för oss boende - det är ju vi som betalar.

Området i övrigt



Det är inte förbjudet att beträda gräsmattorna, men förslitningen kan bli svår. Därför får inte fotbollsspel och cykelåkning förekomma på dem. Nedskräpning i övrigt, t.ex. papper eller dylikt, är vi tacksamma för att slippa.

Inglasade balkonger

Funktion

Inglasningen är ett vind- och regnskydd för balkongen och inte en utökning av bostadsytan. Normalt avleds regnvatten på utsidan av inglasningen, men i vissa exceptionella fall kan det förekomma att regnvatten tränger in på balkongen. Det innebär att möblering bör ske med hänsyn till detta.

Kondens kan bildas på glaset vid olika tillfällen. Orsaken är oftast att balkongdörren står öppen, och då strömmar den varma inneluften ut och träffar det kalla ytterglaset med kondensbildning som följd. Snabba väderomslag från regn till solsken eller riklig växtlighet på balkongen kan också orsaka kondens. Detta är normalt och inget fel på inglasningen. För att kondensen ska försvinna så fort som möjligt är det bäst att öppna vid varje sida så att balkongen genomluftas.

Säkerhetsföreskrifter

Brand

Risken för spridning av brand och brandgas mellan balkonger får inte öka vid inglasning av balkonger. Detta innebär att väggbeklädnad eller golvbeläggning **INTE** får bestå av brännbart material, som t.ex. trä.

Säkerhet

Avståndet mellan balkonggolv och överkanten på räcket när skjutluckorna är öppna får inte vara mindre än 1,10 meter.

Bostadsrättsregler

Målade väggytor underhålls av bostadsrättshavaren. Målning av väggar och tak får endast ske med vit färg.

Ingen åverkan får göras på inglasningspartierna, d.v.s. absolut ingen infästning med borrning, skruvning eller liknande.

Föreningen ansvarar inte för eventuella inredningsskador, som orsakas av vatteninträngning.

Bostadsrättshavaren ansvarar för skötsel och underhåll av solskyddsgardiner och mattor.

Parabolantenner får inte fästas i fasadväggar, tak eller golv.

Montering sker lämpligen i stor parasollfot. Ingen del av parabolen får finnas utanför balkongräcket.

Cigarettfimpar får inte slängas från balkongen. All nedskräpning beivras med 1 500 kronor.

Allmänna råd

Inga gardiner, vardagsrumgardiner och liknande, får hängas upp vid balkonginglasningen. Balkongdörr ska hållas stängd vintertid för att hålla nere energiförbrukningen.

Håll dräneringshålen i räls och bottenprofiler rena från löv och smuts, så att kondens och regnvatten lätt kan ledas ut.

Se till att skjutluckorna är stängda när det regnar. Insexnyckel används för att öppna luckorna vid putsning.

Se även särskild anvisning från WINDOOR om hur luckorna ska hanteras vid fönsterputsning.

Solskyddsgardiner

Ner- och upprullning: Håll i kedjehållaren rakt framför mekanismen. Ner - dra i linan mot er.

Upp – dra i linan närmast fönster. Gardinen stoppar vid maxläge. Rullgardinen bör heller inte vara nere vid vädring.

Rullgardinen är bostadsrättshavarens ansvar. Vid byte - kontakta fastighetskontoret för upplysning om modell, färg och leverantör.

Fläckar: Prova först med ett radergummi. Går inte detta, använd ett svagt diskmedel och gnugga försiktigt.

Uteplatser



Anvisningar!

De flesta uteplatserna är belägna på det underjordiska garagets tak. På taket finns ett tätskikt som förhindrar att vatten tränger in i garaget. Detta tätskikt får under inga omständigheter skadas.

Tänk på att vara försiktig vid grävning eftersom jordlagret endast är cirka 40 cm tjockt.

Spett eller andra verktyg som kan skada tätskiktet får inte användas.

Staket får sättas upp i gräns mellan de olika uteplatserna och i gräns mot parkeringsplatser under förutsättning att dessa anvisningar följs:

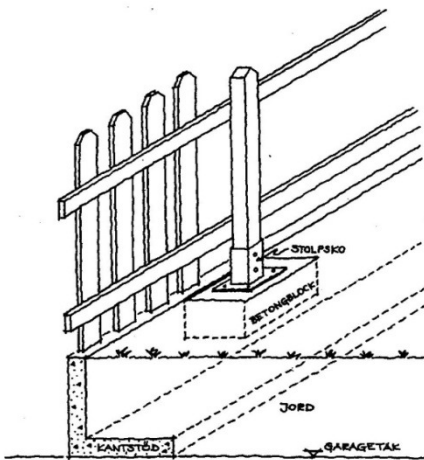
- Uppsättning av staket ska godkännas av styrelsen.
- Mellan de olika uteplatserna får staket sättas upp endast om båda grannarna är överens om detta.
- Överenskommelse ska skriftligt godkännas av båda parter och undertecknas på fastighetskontoret.

Uteplatser som är belägna utanför de underjordiska garagens tak

Staket kan sättas upp, på traditionellt sätt, på stolpar och betongplintar som grävs ner i marken. Staketet ska vara enligt föreskriven typ.

Uteplatser belägna ovanför underjordiska garage

Urgrävning görs i befintlig jordfyllning, där betongblock placeras med överkant i höjd med befintlig marknivå. Stolpsko fästes i betongblocket. Stolpar placeras i stolpskon och staket fästes i stolparna. Max avstånd mellan stolpar är 1,5 meter, se skiss nedan.



Staket ska vara tryckimpregnerat av fabrikat JABO modell 115, höjd 100 cm.

Stolpar 70 x 70 mm tryckimpregnerade.

Stolpsko för bult 71 x 71mm galvaniserad.

Betongblocktyp SKANSKA murblock, 250 x 333 x 130, vikt 25 kg.

Föreskrivet material finns att köpa hos de flesta byggvaruhus.

Uteplatsregler

- Bostadsrättshavaren svarar för att uteplatsen hålls i städat skick och inte används som upplag, uppställningsplats för cyklar eller liknande.
- Gräsklippning utförs av bostadsrättshavaren.
- Plank, staket och trätappa får inte förändras eller målas. Dessa tillhör bostadsrättsföreningen, som också svarar för underhållet.
- Buskplantering som ägs av föreningen får inte tas bort.
- Redskapsbodas, lekstugor eller liknande får inte uppföras på uteplatsen.
- Djur får inte förvaras i inhägnad eller i bur.
- På planken får inte mattor hängas för att torka. Mattbom finns på området.
- Parabolantenner får inte placeras på uteplatsen.
- Vattning får endast utföras med vattenkanna, inte med slang eller spridare.
- **Träd och större buskar får inte planteras!**
- Öppen eld får inte förekomma.
- Bollspel får inte förekomma på uteplatsen.

Om ni tänker göra någon förändring av uteplatsen så kräver detta styrelsens godkännande. Kontakta vicevärden, som kan lämna råd och upplysningar om vad som är tillåtet.

För allas trivsel:

Ta hänsyn till era grannar när ni vistas på uteplatsen. Undvik att använda radio eller musikanläggning. Visa omdöme när ni grillar.

Tänk på att:

- Rökförbud råder i samtliga våra allmänna utrymmen i fastigheterna.
- Rapportera fel och brister som du ser och som kan vara inbrottsinbjudande.
- Det är förbjudet att föra oljud så att grannar störs, t.ex. högt tv-ljud och musik, mellan kl. 22.00 och 07.00 vardagar och mellan kl. 20.00 och 09.00 söndagar och helgdagar. Visa hänsyn till dina grannar alla tider på dygnet.
- Vid större arbeten inom föreningen kan styrelsen inskränka arbetstiderna för renoveringsarbeten för medlemmar.
- Källargångar, våningsplan och trapphus får inte vara en uppställningsplats.
- Försök i första hand lösa störningar med dem det berör innan ni kontaktar styrelsen.
- Matning av fåglar med bröd och annan mat är absolut förbjudet på föreningens område på grund av att det drar till sig råttor och andra skadedjur.
- Vid ohyra i lägenheten - kontakta Anticimex. Meddela att föreningen är försäkrad i Länsförsäkringar.

Grannsämja

Grannsämja är en värdefull klenod i den kooperativa bostadsfastigheten. Måna om den och var själv ett föredöme som god och vänlig granne.

Medlem är ansvarig för den skada denne eller dennes familj genom vårdslöshet förorsakar föreningen.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, som finns att läsa på hemsidan.

Styrelsen

Kontaktuppgifter för styrelsen är uppsatta på anslagstavlan i varje trappa och finns även på hemsidan med e-postkontakt till respektive ledamot.

Fastighetskontoret

Adress: von Lingens väg 80, 1 vån

213 71 Malmö

Tfn: 040-94 90 29

Öppettider för besök

måndag till fredag 9.00- 11.00. Telefontid: 11.00- 12.00.

Telefonsvareare finns tillgänglig för kontakt dygnet runt.