Brf Lessö

Ordningsregler

för

HSB Bostadsrättsförening

Lessö

i Malmö

Inledning
För att upprätthålla hög trivsamhet och ett säkert boende för sig själv i egen lägenhet samt för andra i fastigheten är det mycket viktigt att var och en som befinner sig inom föreningens gränser omsorgsfullt tar ansvar för sitt agerande.

Utöver möjlig risk för skada finns reglerna till för att inom ett kollektivt boende ta hänsyn till varandras förutsättningar och behov.

Styrelsen tar sitt ansvar genom att regelbundet genomföra säkerhetskontroller av föreningens installationer och fastigheter.

Samtligas ansvar regleras utöver här i föreningens ordningsregler även i lag och föreskrifter samt i föreningens stadgar.

Allmänt om ordningsregler
Som bostadsrättsägare har man att följa lagar och förordningar samt föreningens stadgar och ordningsregler. Är du osäker på vad som gäller i olika situationer eller behöver ytterligare upplysningar är du alltid välkommen att fråga styrelsen.
Ordningsreglerna ska inte ses som pekpinnar utan som en grund för ett tryggt och säkert boende i en förening där alla känner ansvar och värnar om vårt gemensamma boende och trivsel.

För vem gäller ordningsreglerna
Ordningsreglerna gäller, liksom stadgarna, inte bara dig som bostadsrättshavare. De gäller även de som hör till ditt hushåll, är inneboende, är gäster, hyr i andra hand eller utför arbeten i lägenheten. Du som bostadsrättshavare är ansvarig för den skada du eller någon av ovanstående genom underlåtelse och därmed vårdslöshet att inte följa ordningsreglerna förorsakar föreningen. Det är varje bostadsrättshavares ansvar och skyldighet att alltid medverka till att gällandes ordningsregler följs och därmed bidra till ordning och säkerhet i föreningen.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs
Följs inte ordningsreglerna inleds rättslig prövning och nyttjanderätten till lägenheten kan förverkas och styrelsen säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Innan denna process startas så anmanar styrelsen skriftligen bostadsrättshavaren att följa reglerna. Styrelsen ser mycket allvarligt på underlåtelse att följa gällandes regler och vidtar i alla avseende de åtgärder som behövs för att komma till rätta med eventuella problem.

Efter två (2) skriftligt utdelade anmaningar så inleder styrelsen juridisk process för att häva bostadsrättshavarens nyttjanderätt till bostaden.

Regelsamling

1 Lägenhet med tillhörande utrymmen

1.1 Underhållsansvar

- Bostadsrättshavarens och föreningens underhållsansvar regleras i bostadsrättslagen och i föreningens stadgar.

1.2 Renovering

- Underhållsåtgärder och reparationer i lägenheterna är tillåtet mellan 07.00 –19.00 helgfria vardagar samt helgfria lördagar mellan 10.00-17.00.
- Förändringar av lägenhetens planritning/konstruktion samt föreningens fasta installationer får inte utföras utan särskilt tillstånd från styrelsen. Se förtydligande 31§ och 32§ i stadgarna.
- Renovering i lägenheten, förutom ytskikt (målning, tapetsering och byte av golv, skall alltid först beviljas av styrelsen. Detta för att förebygga felaktigt utfört arbete som kan leda till hög återställningskostnad för dig som bostadsrättshavare.
- Köksfläkt i form utav kolfilterfläkt (utan anslutning till lägenhetens frånluftskanal) alternativt spiskåpa (anslutet till lägenhetens frånluftskanal) är tillåtet att installera. Elektrisk fläkt av någon sort anslutet till lägenhetens frånluftskanaler, såsom till exempel i kök eller badrum, är inte tillåtet att installera.

1.3 Störande ljud

- Störande ljud, underhållsåtgärder och reparationer samt fest regleras separat, från lägenheterna får endast förekomma mellan 07.00 – 19.00 helgfria vardagar samt helgfria lördagar mellan 10.00-17.00.

1.4 Balkong, tak, fönster och fasad

- Balkongens yttre fasad, från balkongplattans ytterkanter längs balkongplåt upp till tak, skall i alla avseende vara enhetlig och därtill följa vad som ursprungligen vid föreningens bildande beslutats. Uthängande, från balkong och fönster, föremål är inte tillåtna med undantag för fri variation av levande balkongväxter planterade i vita balkonglådor enligt föreningens standard samt mindre belysningar.
- Balkongens vindskydd får endast vara blått och vitt av typen Sandatex 787 för Köpenhamnsvägen samt grönt och vitt av typen Sandatex 33 för Mariedalsvägen och Kramersvägen. Annan färg eller mönstersättning får ej förekomma.
- Golvstående parasoll med fast duk, avsett som solskärm, i varierande färg och mönstersättning är tillåtet men skall uppfattas som diskret i förhållande till den yttre fasadens övriga färgsättning. Parasollens ytterkanter skall till 90% befinna sig inom balkongens yttre fasad men tillåts sticka upp ovan insynsskydds ovankant.
- All form utav förändring/åverkan/montage/övertäckning av balkongens tak samt husets fasad kräver beslut från styrelsen.
- Ordning på balkongen skapar snyggt intryck utifrån, undvik att använda balkongen som en förvaringsplats för skräp och avfall.

1.5 Heta område och säkerhet

- Brandvarnare som av föreningen har installerats i samtliga lägenheters korridorer (hall) har bostadsrättshavare skyldighet att regelbundet kontrollera/underhålla och om behov finns byta ut för att säkerställa dess funktion. Styrelsen förordar även egen komplettering av brandvarnare i sovrum samt släckningsutrustning.
- Heta områden, innefattande bl. a. öppen låga, glöd och varma områden inom lägenheten och på balkongen skall alltid vara under bevakning och förberedelse för kontrollerad släckning i händelse av brand alltid finnas.
- Etanolkamin kan efter styrelsens godkännande i bostad godkännas och då först efter upprättande av ansvarsförbindelse mellan bostadshavaren och föreningen.
- Al form utav grillning och annan öppen eld på lägenheternas balkonger är förbjudet, se även rökning nedan.
- Förvaring i källare och vindsförråd samt matförråd får endast ske i enlighet med föreskrifter från MSB. Du ansvarar alltid för att förråden hålls låsta då de inte besöks.
- Laddning av batterier, med rekommendation för tidstyrt vägguttag, får endast ske under bevakning inne i lägenheten. Laddning får endast ske på balkongen om vägguttaget är tidsstyrt.
- Gastuber är tillåtet i flerfamiljsbostäder vilket enligt MSB rekommendationer för närvarande innefattar 1st. behållare för användning och 1st. behållare i reserv med vardera storleken på behållarna om 5l. Förvaring av reservbehållaren får ske på balkong skyddad från hög värme och direkt solljus. Förvaring på vind och källare samt i bil parkerad i garage är förbjudet. Vid förvaring av gas ansvarar varje enskild bostadsrättshavare enskilt för vad som vid var tid gällande regler från MSB föreskriver.

1.6 Ohyra

- Som bostadsrättshavare är man skyldig att utan fördröjning anmäla i det fall ohyra finns i lägenheten eller förråd.

2 Gemensamma utrymmen

2.1 Tvättstuga

- Regler för tvättstuga, mangelrum och torkrum finns anslaget i källaren i anslutning till tvättstugorna.
- Nedskräpning och placering av avfall utanför tvättstugor är ej tillåtet.

2.2 Piskbalkong

- Piskbalkongen skall efter användning vara ren och fri från avfall, se även grillning och rökning.

2.3 Gården

- Rastning av husdjur på gården är inte tillåtet. Sanitärpåsar får ej slängas i papperskorgar eller i miljöhusen.
- Leksaker på gården skall alltid efter användning placeras i avsedda korgar vid sandlåda.
- Nedskräpning på gården är utan undantag ej tillåtet.
- Bord och stolar vid sittplatserna skall efter användning omgående ställas i ordning och parasollerna fällas ner.

2.4 Miljöhus

- Avfall skall noggrant källsorteras i miljöhusen enligt de instruktioner som finns anslaget. Avfall som inte kan källsorteras skall bortforslas av medlem. Avfall får inte förvaras i trapphusen, oavsett förvaringstid.

2.5 Bastun

- Regler för bastun finns anslaget i förrummet till bastun. Utanför bastun hänger en kalender där bokning sker.

2.6 Hobbyrum

- För bokning av hobbyrummet, kontakta styrelsen.

2.7 Trapphus

- Medlem får inte sätta upp egna anslag i trapporna mer än temporärt för att informera andra medlemmar om renovering eller fest. Anslagen skall snarast möjligt samlas in igen.
- Det är inte tillåtet att ställa föremål i trapphuset, det gäller även entrémattor. Styrelsen kommer att bortforsla otillåtna föremål utan föregående information då det är ett myndighetskrav.

2.8 Vinds- och källarförråd

- Det är inte tillåtet att ställa föremål utanför vinds- eller källarförråd. Styrelsen kommer att bortforsla dessa föremål utan föregående information.

2.9 Cyklar

- Cyklar får endast parkeras i cykelställen på gården och utmed gatorna samt på avsedda platser i källarna. Cyklar får inte parkeras på andra ställen inom föreningens område. Bortforsling av felaktigt parkerade cyklar sker utan föregående information.

2.10 Säkerhet

- Stängning och låsning av samtliga gemensamma dörrar och grindar skall efter passage alltid kontrolleras, detta för upprätthållande av hög säkerhet.
- Upplåsning av entrédörr via porttelefonsystemet får först ske efter att man är säker på vem det är som man öppnar upp för och att personen anses behörig.

2.11 Garage

- Regler för garaget finns anslaget i garaget.

3 Fest, grillning och rökning

3.1 Fest

- Vid fest är det lämpligt att förvarna andra medlemmar med en informationslapp vid entrédörrarna i trappan. Endast rimligt störande ljud vid fest får förekomma till 23.00. Festande med störande ljud enligt denna punkt får inte frekvent förekomma från en och samma lägenhet. Lapparna ska senast dagen efter samlas in.

3.2 Grillning

- All form utav grillning på lägenheternas balkonger samt solterrassen på Köpenhamnsvägen 9 A är förbjudet.

- All form utav grillning får endast ske på anlagd grillplats på gården eller i anslutning till sittplatserna vid Kramersvägen. Om grillning sker med egen grill skall denna vara försedd med ben (engångsgrill eller annan typ av grill som direkt placeras på marksten får ej användas). Efter användning av egen grill så skall denna senast på morgon efter dess användning avlägsnas. Vaktmästaren har i uppgift att regelbundet städa bort och slänga de grillar som ej avlägsnas.

- Plåttunna för kol finns vid grillplatsen, i denna får endast kol slängas.

3.3 Rökning

- Rökning får ej förekomma i gemensamma utrymmen med undantag från solterrassen Köpenhamnsvägen 9 A och förbudet gäller även grillplatsen. Garanterat helt släckta cigarrettfimpar skall tas om hand och slängas i papperskorgarna. Med hänsyn till era grannar så får rökning ej ske i direkt anslutning till fasaden och entréer.

- Rökning är tillåtet på balkonger men får inte uppfattas som en störning av grannarna. En ovillkorlig försiktighet gäller i alla avseende rörandes eld och glöd för att inte försaka någon form utav skada.

- Vid rökning från fönster eller på balkong skall fimpar i alla avseende tas omhand inne i lägenheten och får ej slängas ut.

4 Medlem

Som bostadsrättshavare är man skyldig att tillse att styrelsen har aktuella kontaktuppgifter till bostadsrättshavare och andra boende i lägenheten.

Som bostadsrättshavare är man skyldig att teckna utökat försäkringsskydd för lägenheten. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg vilket innebär att ni som bostadsrättshavare inte behöver teckna detta tillägg till er hemförsäkring.

5 Upplåtelse av bostadsrätt

2: a hands upplåtelse får endast ske efter speciell prövning av styrelsen. Att upplåta sin lägenhet i 2: a hand utan styrelsens godkännande medför utan undantag att man som bostadsrättshavare riskerar att förlora rätten att bo kvar i föreningen.

6 Felanmälan

Alla medlemmar är skyldiga att till styrelsen snarast möjligt anmäla uppmärksammade fel på föreningens installationer.