



Ordnings- och trivselregler inom Bostadsrättsföreningen Backsippan

Att bo i bostadsrätt innebär att vi alla ingår i en gemenskap av människor med samma intresse för boendet. Genom att följa våra trivselregler blir vårt boende ännu mer trivsamt. God ordning kan på många sätt öka trivseln i en förening.

I första hand reglerar Bostadsrättslagen, tillsammans med föreningens stadgar, många frågor som både rör en medlem i bostadsrättsföreningen och föreningen eller frågor som rör bostadsrättsföreningens föreningsmedlemmar sinsemellan.

Styrelsen har, som komplement till föreningens stadgar, beslutat om särskilda Trivselregler för att både underlätta förståelsen av föreningens stadgar och för att komplettera föreningens stadgar i några väsentliga avseenden.

Ansvaret i föreningen för ordnings- och trivselfrågor

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, som har till ändamål att i de radhus som föreningen äger, till föreningsmedlemmarna låta dem använda ett angivet radhus utan tidsbegränsning.

Som medlem i en bostadsrättsförening har du en nyttjanderätt till en specificerad bostad i föreningen. Med det följer skyldigheter både mot föreningen och övriga medlemmar. Medlemmarna har ett gemensamt ansvar för föreningen och samtliga dess tillgångar. Att bo i bostadsrätt innebär att medlemmarna tillsammans indirekt äger samtliga hus som föreningen har.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och genomföra beslut som fattas av föreningsstämman. I styrelsens löpande förvaltning ingår bl.a. ordningsfrågor. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att verka för att det är ordning och reda både i och utanför radhusen.

För vem gäller reglerna?

Alla medlemmar i Brf Backsippan är skyldiga att rätta sig efter reglerna, ta ansvar för det egna radhuset och dess närmaste omgivning samt föreningens gemensamma utrymmen.

Trivselreglerna gäller inte bara den som är bostadsrättsinnehavare i föreningen utan också i tillämpliga fall även övriga familjemedlemmar, gäster, inneboende, eller hantverkare som utför arbete i radhuset. Reglerna gäller i förekommande fall även andrahandshyresgäster.

Vad händer om reglerna inte följs?

Om trivselreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om medlemmen ska få bo kvar. Först måste då styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det därefter bli fråga om uppsägning. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.



Styrelsens ordnings- och trivselregler för Brf Backsippan

1. Allmän aktsamhet

- a) Alla ska vara rädda om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt genom månadsavgiften.
- b) Om akut skada inträffar i radhuset tag då i första hand kontakt med någon i styrelsen.

2. Grannsamverkan och säkerhet

- a) Styrelsen önskar att alla lämnar sina kontaktuppgifter till föreningens anhörigregister för att underlätta kommunikation om medlemmen inte är hemma.
- b) Meddela grannar eller styrelsen i förväg vid längre bortovaro. Lämna även uppgift om telefonnummer och försäkringsbolag vid längre resor.
- c) Var alltid försiktig med eld. Radhuset skall vara utrustat med 1 brand-varnare i varje plan, 1 pulversläckare och 1 brandfilt. Det är viktigt att dessa förvaras lättåtkomligt och att man vet hur man använder dem.

3. Balkonger, uteplatser/altaner och parabolantenn

- a) Balkonger, uteplatser och altaner får inte användas för permanent förvaring av diverse saker som inte hör till normal balkong- eller altanmöblering.
- b) Grillning är tillåten i området under förutsättning att man tar stor hänsyn till grannarna.
- c) Balkong- eller altandörr skall vara ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.
- d) Varje medlem ansvarar för underhåll av balkongens golv, räcketts överliggare och eventuell trätrappa på husets baksida.
- e) För inglasning av balkong krävs både tillstånd av styrelsen och byggnadslov.
- f) Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätt upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på radhusens fasad eller balkongräcke.

4. Matning av fåglar

Omfattande matning av fåglar är inte tillåten inom området på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur. Någon talgball, mindre fröautomat eller liknande får dock uppsättas.

5. Avfallshantering

Föreningens miljöhus har behållare för avfallsfraktioner enligt följande.

- a) **Komposterbara sopor** läggs i påse av nedbrytbart material som sedan läggs i särskild brun soptunna. Påsarna tillhandahålls av föreningen och finns i föreningens förråd. Jord och krukväxter ska inte kastas i kompostpåsen utan läggs istället på komposten nere vid bryggan.



b) **Förpackningsmaterial** skall sorteras och läggas i respektive behållare:

- i. Pappersförpackningar och kartonger
- ii. Plastförpackningar
- iii. Färgat glas
- iv. Ofärgat glas
- v. Metallförpackningar
- vi. Returpapper (ej kuvert)

c) **Restavfall** samlas i soppåse som läggs i därtill avsedd grön soptunna.

d) **Färgburkar och andra kemiska produkter** ska lämnas på närmaste miljöstation och får därför inte lämnas i hushållssoporna. För de medlemmar som har svårt att ta sig till miljöstationen finns mindre behållare för kemiska produkter.

e) Enligt lag ska **el- och elektronikavfall** samlas in särskilt och lämnas vid därtill avsett insamlingsställe och får därför inte lämnas i hushållssoporna.

f) Mer information om sortering av avfall finns på Seoms hemsida <https://www.seom.se/avfall/>

g) Mer information om återvinningsstationer finns på SÖRABs hemsida <https://www.sorab.se/>

6. Radhusen och tillhörande byggnader

Fasaderna är mycket känsliga för fukt varför håltagning och minsta lilla spricka kan orsaka omfattande fuktskador. Ser du en misstänkt skada så rapportera detta omgående till styrelsen.

Fuktskador som följd av felaktig håltagning kan bli väldigt kostsamma för respektive medlem och föreningen. På grund av detta är det därför inte tillåtet att göra inverkan på fasad, exempelvis fästa anordningar eller borra hål. Styrelsen måste därför alltid ge sitt godkännande inför eventuell håltagning.

7. Förråds- och vindsutrymmen

Det utvändiga förrådsutrymmet vid varje radhus är oisolerat. Brandfarliga ämnen får därför inte förvaras där.

Uppläggning och förvaring i vindsutrymmet ovanpå radhusens övervåning får inte förekomma eftersom utrymmet inte är inrett för detta. Om något läggs upp där finns risk för att innertakslattorna i övervåningen lossnar och ramlar ned samt att risken vid en eventuell brand ökar.

8. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Skyldigheten gäller främst i radhuset men också i gemensamma utrymmen som till exempel på piazzan och i garagen.

Trivselreglerna gäller dygnet runt men det är extra angeläget att de följs vardagar från klockan 22 på kvällen fram till klockan 7 på morgonen. Styrelsen rekommenderar att tvättmaskiner och torktumlare inte körs mellan klockan 23 - 06 alla dagar i veckan, då ljud från dessa maskiner kan störa grannarnas nattsömn.



Om man ska ha fest är det alltid bra att i förväg meddela grannarna. Ju senare på kvällen, desto lägre ljudnivå är en bra regel.

Innehavare av husdjur ska se till att dessa inte stör andra boende eller föreningar i området samt inte heller rastas i föreningens eller medlemmarnas planteringar.

9. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens godkännande. Skäl som kan godkännas är provboende, tjänst eller studier på annan ort, militärtjänstgöring etc. Vid uthyrning ska ett kontrakt skrivas mellan medlem och hyresgäst samt en kopia lämnas till styrelsen för kännedom.

10. Inre underhåll, förändringar i radhuset, försäkringar

Bostadsrättsinnehavare ansvarar enligt bostadsrättslagen för underhåll av radhusets inre delar. Föreningen ansvarar för radhusets yttre underhåll. Vad som ingår i radhuset och för vilket bostadsrättsinnehavaren ansvarar för underhåll framgår av föreningens stadgar. Till radhuset räknas normalt rummets golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder ska respektive medlem se till att reparation sker.

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

Mindre förändringar får göras i radhuset. Man får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Disk- och tvättmaskin måste installeras av behörig installatör. Skador som uppstår genom felinstallation ersätts av bostadsrättsinnehavaren och/eller dennes försäkringsbolag. Mera omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd, t ex om man vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök eller badrum. Kontakta alltid styrelsen innan arbetet sätts igång!

Om man bor i en bostadsrätt krävs ett särskilt tillägg till hemförsäkringen, bostadsrättstillägg, som täcker bostadsrättsinnehavarens ansvar. Föreningen har kompletterat sin fastighetsförsäkring med ett sådant tillägg för att täcka eventuella skador på medlemmens inredning och egna installationer. Därutöver bör dock varje bostadsrättsinnehavare ha en hemförsäkring som bl.a. försäkrar det personliga lösöret.

11. Trädgård och uteplats

Även om Din bostadsrätt är ett radhus med egen ingång och en mindre trädgård tillhör både radhuset och den omkringliggande marken föreningen. Varje medlem har ett skötselansvar för den mark som omger radhuset. Medlem ansvarar således för att trädgården runt radhuset och uteplatsen hålls i gott skick och i god ordning.

Uppförande av eller förändringar av staket, trädäck på marken eller andra liknande fasta installationer kräver styrelsens godkännande. Annars kan en medlem bli tvingad att på egen bekostnad ta bort det som har byggts.

Vill man göra en fast installation av t ex ett trädäck på marken, inglasning av balkong eller liknande måste följande iaktas:

- a) Kontakta styrelsens byggnadskommitté och presentera projektet. När byggnadskommittén tagit ställning till förslaget behandlas det av styrelsen.



- b) Om styrelsen bedömer att projektet är rimligt blir man uppmanad att inkomma med en formell ansökan kompletterad med noggrann beskrivning och ritningar av projektet, liksom tillstånd från berörda grannar.
- c) Om styrelsen godkänner en sådan ansökan upprättas ett avtal mellan föreningen och medlemmen som beskriver projektet och hur det ska utföras. I avtalet regleras också de rättigheter och skyldigheter som följer med projektet. Om byggnadslov krävs gäller styrelsens godkännande under förutsättning att bygglov beviljas.
- d) Styrelsen kontrollerar att byggnationen sker i enlighet med avtalet och ger sitt godkännande när arbetet är slutfört.

Byte av markiser och andra liknande åtgärder kräver styrelsebeslut innan det får genomföras.

12. Bilkörning och Parkering

Föreningens 16 parkeringsplatser är avsedda för parkering av högst en personbil per hushåll. Hushåll med två bilar ska – framför allt nattetid – parkera en bil i garaget. Långtidsparkering får ej förekomma.

Inom bostadsområdet får biltrafik bara förekomma i samband med i- och urlastning framför bostad. Parkeringsfickorna inom bostadsområdet är inte avsedda för nattparkering utan endast för tillfällig korttidsparkering så att servicefordon kan komma fram och att alla obehindrat kan använda platserna för i- och urlastning.

Under vintertid (1 oktober-30 april) har de medlemmar som hyr motorvärmeuttag av föreningen en fast parkeringsplats enligt angiven skylt. I övrigt är föreningens parkeringsplatser flytande och används enligt principen ”först till kvarn”.

Biltvätt inom området är ej tillåten.

13. Garage

I garagen får inte oljebyte, svetsning, lackeringsarbeten eller liknande arbeten utföras. Förvaring av bensin (förutom i godkänd reservdunk), olja, gastuber eller annat eldfängt material tillåts inte av brandmyndighet eller föreningens försäkringsbolag.

14. Viktigt inför en flyttning

Styrelsen besvarar gärna frågor om vilka rutiner som gäller vid överlåtelse av bostadsrätten. Tänk på att den som övertar radhuset också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Styrelsens byggnadskommitté gör en inspektion av bostaden i samband med överlåtelse.

Lämna gärna kvar dessa trivselregler till den som övertar radhuset!

Dessa ordnings- och trivselregler har beslutats av Brf Backsippan styrelse den 23 mars 2020 att gälla från och med samma dag.