



BRF SVARTVIKSBACKEN

Trivselregler

Det här bör du veta om föreningens trivselregler:

Ansvar för trivsel

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman och styrelsen fattar. I den löpande förvaltningen ingår också trivselfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är trivsel, ordning och reda både i och utanför husen. Alla boende är i princip skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna. 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. Även hyresgäster har dessa skyldigheter mot föreningen som är hyresvärderna.

För vem gäller reglerna

Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare och hyresgäst. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

Vad händer om trivselreglerna inte följs

Om trivselreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska 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 via e-post: BRF.svartviksbacken@outlook.com.

En hel del information går också att finna på Simplekos portal:

<https://portal.simpleko.se/kundportal/login> samt på föreningens hemsida: brfsvartviksbacken.se.



BRF SVARTVIKSBACKEN

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om en akut skada skulle inträffa i huset, tag i första hand kontakt med den tekniska förvaltaren och någon i styrelsen enligt utskickad information som även finns på Simplekos kundportal, hemsidan eller på anslagstavlan vid miljöhuset.

2. Om säkerhet

- a) Det är inte tillåtet att köra bil inne i området fortare än i gånghastighet.
- b) Parkering av fordon på föreningens område är strikt förbjudet på andra platser än på anvisade parkeringsplatser. Vid parkering på andra platser kan framkomligheten försämrats i området så att t ex utryckningsfordon inte kan komma fram.
- c) Lämna inte bommen till området öppen.
- d) Var försiktig med eld. Du är skyldig att ha din lägenhet utrustad med tillräckligt antal brandvarnare. För hyresgästen ansvarar föreningen för att lägenheten utrustas med rätt antal brandvarnare och hyresgästen ansvarar sedan för att byta batterier och göra en felanmälan till den tekniska förvaltaren, Spetsudden, om en brandvarnare är ur funktion. Det rekommenderas också alla boende att utrusta sin lägenhet med brandfilt och brandsläckare.
- e) Meddela gärna grannar och styrelsen om du är bortrest under en längre tid. Detta för att vi ska kunna vara uppmärksamma på eventuella inbrott, men även av säkerhetsskäl vid t ex en brand.

3. Brandsäkerhet och utrymning

- a) För att minimera risken för anlagd brand och skapa bra förutsättningar för utrymning är det viktigt att passager vid dörrar och trappor hålls fria samt att dörrar mellan brandceller (i lägenheten) hålls stängda. Kom ihåg att trappan, passager och gångvägar i anslutning till lägenheten är din utrymningsväg och under stress försvåras möjligheten till evakuering väsentligt om det står cyklar, barnvagnar eller andra saker i vägen.
- b) Var försiktig med eld. Du är skyldig att ha din lägenhet utrustad med tillräckligt antal brandvarnare. För hyresgästen ansvarar föreningen för att lägenheten utrustas med rätt antal brandvarnare och hyresgästen ansvarar sedan för att byta batterier och göra en felanmälan till den tekniska förvaltaren, Spetsudden, om en brandvarnare är ur funktion. Det rekommenderas också alla boende att utrusta sin lägenhet med brandfilt och brandsläckare.
- c) I lägenhet, lägenhetsförråd eller på balkong får ej reservdunk med drivmedel förvaras.
- d) I lägenhet, lägenhetsförråd och på balkong för brandfarlig gas förvaras enligt föreskrifter från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).

4. Om gemensamma kostnader

Kostnader för vatten och el i gemensamma utrymmen betalas av alla boende gemensamt.

Var sparsam med varmvattnet. Lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen, t ex släck lampor i förråd när man inte är där samt använd endast elstolpe vid parkeringen vid behov. Byt kranpackning när vatten står och droppar, hyresgäster är skyldiga att kontakta den tekniska förvaltaren för detta.



BRF SVARTVIKSBACKEN

5. Balkonger och uteplatser

- a) Balkonger/uteplatser får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) Balkonger/uteplatser får inte användas för skakning av mattor, sängkläder och dylikt.
- c) Rökare bör visa hänsyn och försöka undvika att röka på ett sådant sätt att det stör grannar som kan vara känsliga mot tobaksrök, vilket innebär att du försöker undvika att röka på din balkong/uteplats då närboende grannar befinner sig på sin balkong/uteplats vid samma tidpunkt. Alla ska kunna utnyttja sina balkonger och uteplatser, både rökare och icke rökare.
- d) Av brandsäkerhetsskäl får endast elgrill användas på balkong och uteplats. För användning av annan typ av grill går man en bit ifrån huset och fasaden.
- e) Placera blomlådor innanför balkongräcket.
- f) Visa hänsyn gentemot dina grannar när du till exempel vattnar blommor eller sopar golvet så att det inte hamnar hos grannen under.
- g) Det är strikt förbjudet att kasta föremål från balkongen såsom till exempel fimpar, snus, raketer eller sopor.
- h) Se till att balkong-/altandörr samt fönster är ordentligt stängda för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.
- i) För eventuell inglasning av balkong eller uteplats krävs tillstånd av styrelsen samt bygglov.
- j) Som boende har du rätt att nyttja din balkong/uteplats, men du har också en skyldighet att vårda och sköta om denna. Övrig mark i bostadsområdet ägs och sköts av föreningen och får nyttjas av samtliga boende och kan därmed inte göras anspråk på av någon enskild boende.

6. Matning av fåglar

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

7. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

- a) Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelställ på gården och inte ställas utanför ytterdörren eller på annat ställe på gården. Vid de ytterdörrar där cykelställ finns direkt utanför får du se till att ytterdörr/fönster inte blockeras.
- b) Cyklar som inte används längre skall tas bort.
- c) Barnvagnar och rullatorer förvaras i lägenheten eller i anslutning till lägenheten utan att blockera passager, trappor och gångvägar.

8. Gården

- a) Du som förälder ansvarar för att barnens leksaker, cyklar och dylikt samlas ihop efter dagens slut. Leksaker förvaras i bostaden/förråd eller i ordnad förvaring i anslutning till lägenheten utan att blockera passage, trappa eller gångvägar.
- b) Marschaller ska placeras i hållare så att dessa inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt riskerar att skada fasaden. Du tar själv bort utbrunna marschaller samt eventuella stearin- och sotfläckar.



BRF SVARTVIKSBACKEN

9. Avfallshantering

- a) Restavfall (hushållssopor) och matavfall får ej slängas på annan plats än i anvisade sopkärl längs med parkeringen, gröna kärl för restavfall och bruna kärl för matavfall. I det bruna kärlet för matavfall får plastpåsar aldrig slängas, endast papperspåsar avsedda för matavfall. Är ett kärl fullt, går du till nästa. Det finns fler kärl längs med hela parkeringen.
- b) I föreningen källsorteras avfallet i och i anslutning till miljöhuset, där finns kärl markerade för olika typer av avfall. Vänligen visa miljöhänsyn genom att respektera indelningsordningen av avfall. För tillfället har miljöhuset särskilda öppettider, se dörren på miljöhuset, information på Simplekos kundportal alternativt hemsidan.
- c) I miljöhuset kan du slänga; wellpapp/kartong/papper som vikts ihop, metall samt små batterier i avsedd behållare. I kärlen utanför i anslutning till miljöhuset slängs plast och glas.
- d) Övrigt avfall som elavfall, grovsopor, kemiska produkter, lampor, lysrör etc tar du med till kretsloppscentral, t ex i Brunna eller Bro.
- e) Det är strikt förbjudet att slänga någon form av avfall någon annanstans i bostadsområdet och detta inkluderar också all form av nedskräpning som att till exempel slänga snus och fimpar.

Felsortering och överfyllda kärl genererar höga extraavgifter för hämtning av avfall vilket kommer att drabba samtliga boende ekonomiskt. Nedskräpning i området drabbar även det samtliga boende i form av sämre boendemiljö, trivsel och större risk för skadedjur som råttor.

10. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke. Om du ändå önskar detta kontaktas styrelsen som tar upp frågan och du rättar dig sedan efter styrelsens beslut.

11. Husdjur

Innehavare av husdjur (gäller såväl hund som katt) ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i eller i anslutning till fastigheten och inte heller någon annanstans på föreningens område.

- a) Hundar och katter får inte rastas på gångvägar, i planteringar, på uteplatser, på barnens lekytor eller på andra olämpliga platser. Plocka upp djurets spillning och släng i kärl för restavfall.
- b) Hundar ska alltid vara kopplade till ägaren i hela bostadsområdet.
- c) Att inte störa innebär också att hund inte får skälla okontrollerat i bostad eller på föreningens område så att detta stör grannar.
- d) Som kattägare (liksom hundägare) ansvarar du för att se till att din katt inte stör/åsamkar besvär i området eller hos grannar. Har man inte möjlighet att ha uppsikt över sin katt under dygnets alla timmar rekommenderas därför att hålla sin katt inomhus och/eller i koppel när katten vistas ute.

12. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn inom hela bostadsområdet, i lägenheten och på gården. Lagen ser strängt på störningar. Den som stör på ett olämpligt sätt och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten.

Reglerna gäller **dygnet runt** men är extra angelägna att följa dessa tider:

- **Kvällstid alla dagar efter kl 22:00.**
- **På morgonen vardagar före kl 07:00 samt på lördagar och söndagar före kl 10:00.**



BRF SVARTVIKSBACKEN

Under ovan angivna tider bör du därför undvika att **tex** köra tvätt-, diskmaskiner och torktumlare, spela hög musik, möblera och utföra bullerstörande arbeten. Ska du ha fest, informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att det kommer att störa.

Av hänsyn rekommenderas det också att du informerar dina närmsta grannar om du ska utföra renovering under en period.

Beroende av störningens allvarlighetsgrad kontaktas antingen styrelsen eller störningsjouren om dessa regler för störningar inte följs.

Om störningarna är av **akut grad och orsakar otrygghet i ditt boende kontaktas störningsjouren** på angivna tider enligt separat förmedlad information på Simplekos portal samt information på hemsida.

Om störningar sker vid upprepade tillfällen av samma boende kan den som blir störd om den känner sig bekväm med det, prata själv med sin granne till att börja med. I annat fall kontaktas styrelsen med information om; *vilken boende som stör, på vilket sätt, vid vilka angivna datum och tider* (för under en period en "störningsdagbok"). Det är viktigt att vara säker på vilken boende det gäller innan man meddelar styrelsen, ljudet i fastigheterna rör sig ibland på märkliga vis och därför är det viktigt att vara helt säker på vem som orsakar störningen innan detta tas vidare.

13. Andrahandsuthyrning

All form av uthyrning i andra hand eller upplåtelse till annan än den boende kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla beaktansvärt skäl för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten samt kontaktuppgifter till denna.

Använd blanketten avsedd för detta som finns tillgänglig för alla boende på Simplekos portal samt på hemsidan, samma blankett gäller för både andrahandsuthyrning och upplåtelse. Får styrelsen kännedom om att andrahandsuthyrning/upplåtelse utan samtycke förekommer så kan det leda till uppsägning.

14. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar som finns tillgängliga på Simplekos portal, hemsidan samt vid begäran kan de fås i pappersform eller skickat via e-post. Om något går sönder som du ansvarar för enligt stadgarna måste du själv se till att det repareras.

Hyresgäster ansvarar för att hålla lägenheten i gott skick och detta regleras i hyreslagen och ytterligare information finns på Simplekos portal samt på hemsidan.

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.

Bostadsrättshavare ansvarar för att inneha en hemförsäkring för bostadsrätt och hyresgäster för hyresrätt.

Hyresgäster som vill utföra någon form av förändring/renovering i lägenheten bör kontakta styrelsen i förväg. För hyresgäster gäller som nämnts ovan hyreslagen istället för föreningens stadgar.

15. Förändringar i lägenheten

Bostadsrättshavare får göra förändringar i lägenheten. Detta regleras av stadgarna. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, exempelvis om du vill ta ner en bärande vägg, dra nya rör i kök eller badrum. Ibland kan det också behövas byggnämnan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Läs alltid föreningens stadgar samt kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! På Simplekos portal samt hemsidan finns en ansökningsblankett att fylla i och skicka till styrelsen via e-post om man önskar göra en större förändring.



BRF SVARTVIKSBACKEN

16. Om du ska flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Den som övertar din lägenhet ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

- a) **OBS!** Vid avflytt lämnas TV-box samt kablar etc som har med bredband och tv att göra kvar i lägenheten. Routern till bredbandet ska eventuellt skickas tillbaka till Telenor (beroende på hur gammal den är) och det ligger på den boende att kolla upp detta för att slippa bli ersättningsskyldig. Detta gäller både bostadsrättshavare och hyresgäster.
- b) Slutstädning av lägenheten ska utföras när du flyttar ut. Är inte detta gjort tas vanligen en städfirma in som du får betala för.

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar och svensk lag.

Dessa trivselregler har beslutats av styrelsen att gälla

Från och med datum 2025-03-10
