



Trivselregler – BRF Fjällsippan

2023-04-19

Innehåll

| | |
|---|----|
| Styrelsens ansvar..... | 4 |
| Medlemmarnas ansvar och skyldigheter..... | 4 |
| Allmänt..... | 4 |
| För vem gäller reglerna?..... | 5 |
| Jour..... | 5 |
| Grillning..... | 5 |
| Störningar..... | 6 |
| Tobak..... | 6 |
| Balkong/terrass - Tygskydd..... | 6 |
| Andrahandsuthyrning..... | 7 |
| Fordon..... | 7 |
| Bil..... | 7 |
| Cykel..... | 7 |
| Moped..... | 7 |
| Motorcykel..... | 7 |
| Parkering..... | 8 |
| Motorcykelparkering..... | 8 |
| Mopedparkering..... | 8 |
| Cykelparkering..... | 8 |
| Laddstation..... | 8 |
| Gästparkering..... | 8 |
| Trappor/loftgångar..... | 8 |
| Inglasning..... | 9 |
| Brandsäkerhet..... | 9 |
| Markis..... | 9 |
| Parabol..... | 9 |
| Avfall..... | 10 |
| Folkbokföring..... | 10 |
| Försäkring..... | 10 |
| Husdjur..... | 10 |
| Ohyra..... | 11 |
| Underhåll & reparationer..... | 11 |
| Ombyggnad..... | 11 |

| | |
|--------------------|----|
| Nya medlemmar..... | 11 |
| Ändamål..... | 12 |

Styrelsens ansvar

Styrelsen har ansvar för den löpande förvaltningen av föreningen. Detta innebär att styrelsen även har ansvar för att det är ordning och reda både i och utanför föreningens hus. Trivselreglerna kan om det finns behov uppdateras av styrelsen.

Medlemmarnas ansvar och skyldigheter

Enligt lagstiftningen och föreningens stadgar är du som medlem skyldig att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Skyldigheten omfattar din lägenhet, gemensamma utrymmen och utvändiga ytor inom föreningen.

Som medlem ansvarar du även för familjemedlemmar, gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbeten åt dig.

Ansvaret gäller även vid uthyrning av lägenheten i andra hand. Se kapitlet "Andrahandsuthyrning" för mer information.

Föreningen verkar för att skapa en god boendemiljö och en hög trivselfaktor. För att kunna lyckas med detta i vår förening där så många människor bor måste alla visa respekt och hänsyn för varandra.

Var rädd om och vårda vår förenings egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas gemensamt av föreningens medlemmar.

Allmänt

Alla bostadsrättshavare och eventuella andrahandshyresgäster ansvarar för ordningen och medverkar till att skapa trivsel. För att underlätta för alla har styrelsen tagit fram och beslutat om våra trivsel- & ordningsregler. De är till för vår gemensamma trevnad. Alla som bor i Bostadsrättsföreningen Fjällsippan är skyldiga att rätta sig efter dessa regler. Att bo här medför ett gemensamt ansvar. Du har inte bara nyttjanderätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen, dess medlemmar och hyresgäster. Alla ska trivas i Fjällsippan.

Dessa regler är antagna av styrelsen i Brf Fjällsippan den X månad 2020 och är ett komplement till lagar och stadgar. Överträdelse kan medföra förverkande av nyttjanderätten av bostadsrätten. Grundläggande respekt och hänsyn ska visas mellan grannar och besökande.

Med stöd av 7 kap i bostadsrättslagen och föreningens stadgar har styrelsen utfärdat detta dokument med trivsel- & ordningsregler (dessa kan kompletteras eller ändras genom ett nytt styrelsebeslut).

Som bostadsrättshavare ska vi vara aktsam om och väl vårda såväl egen lägenhet som föreningens egendom i övrigt.

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller alla bostadsrättsinnehavare och dess familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig i din lägenhet. Reglerna gäller även hyresgäster som hyr din lägenhet i andra hand. Reglerna gäller även föreningens hyresgäster.

Vad händer om Trivsel- & Ordningsregler inte följs?

Om reglerna inte följs åtgärdar styrelsen detta genom att kontakta aktuell medlem för rättelse. Om medlem inte följer styrelsens uppmaning till rättelse kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om medlem kan bo kvar i föreningen och styrelsen kan då enligt våra stadgar, varsla och säga upp en bostadsrätt i Bostadsrättsföreningen Fjällsippan. Utöver Bostadsrättsföreningen Fjällsippan Trivsel- & Ordningsregler gäller föreningens stadgar och gällande lagstiftning.

Jour

Fastighetsskötaren och/eller styrelsen skall omedelbart kontaktas om det uppstår händelse eller skada som genast måste åtgärdas. Det är till exempel skadegörelse på entrédörrar, garageport, översvämning, läckage, inbrott eller strömavbrott som rör fastigheten etc.

Fel som inte är akuta/brådskande skall anmälas till styrelsen. Om medlem kallar ut fastighetsförvaltaren på ett jourärende som inte är akut, kan kostnaden för utryckningen debiteras den enskilde medlemmen.

Via vår xxx här bör kontaktuppgifter komma in. Får lägga in journumret

Grillning

Aspelin Ram har vid flera tillfällen i deras utskick meddelat att kol och gasolgrill är förbjudet att använda på balkonger. Detta gäller även framöver.

Kol- och gasolgrill är förbjudna att använda på balkonger, det är främst den stora risken för bränder men även för att störande os. Att grilla på eller direkt under en inglasad balkong kan dock vara direkt livsfarligt. Orsaken är att man kan drabbas av kolmonoxidförgiftning om rökgaserna inte ventileras bort.

Grillning med elgrill är tillåtet, men man skall iaktta största försiktighet och bevakning, samt att visa hänsyn till sina grannar. Tänk på placeringen av elgrillen i förhållande till fasad, förråd, brännbart material men även till grannars fönster och dörrar, grillos kan störa.

Den som grillar är alltid ansvarig för uppsikt och för att själv kunna släcka eventuell brand. Tänk på att se till att ni har egen släckutrustning som brandsläckare och brandfilt i hushållet.

På föreningens grill på gården är det tillåtet att grilla med kol/briketter, men försök att undvika tändvätska, dels luktar det, dels brinner det med höga lågor. Tänk även på att en flaska med tändvätska i fel händer kan skapa en katastrof. Ha gärna vatten tillgängligt och lämna inte grillen utan uppsikt, när den fortfarande är varm. Framförallt då barn ofta vistas inom gården med omnejd.

Engångsgrillar är inte tillåtet att använda, då de dels kan skada stenar, gräs eller plantering, dels tar lång tid att svalna och ha uppsikt över.

Störningar

Det är alltid viktigt att visa hänsyn till sina grannar när man bor i ett flerbostadshus oavsett tid på dygnet. Men visa extra hänsyn till era grannar mellan **22:00 och 08:00** på vardagar och från **23:00 till 09:00 natt till lördag eller helgdag**. Ha även förståelse för att vissa individer kan arbeta skift, vilket innebär att man jobbar olika tider på dygnet och därmed även sover vid olika tider på dygnet, läs dagtid.

Tänk på att samtal på gården, balkong/uteplats, höga volymer, tvättmaskin o dyl. kan störa dina grannar. Informera hela familjen inklusive barn, men även vänner som besöker er.

Tänk på att borring i våra betongväggar hörs i stora delar av fastigheten, **undvik detta mellan kl 20.00 och 08.00 på vardagar och kl 18.00 till kl 09.00 på kväll mot lördag eller helgdag**. Informera eventuella hantverkare om föreningens regler.

Om du skall ha fest, prata med dina grannar och anslå gärna en lapp i entrén. Förståelsen är oftast större om man vet om att det kan ske störande ljud. **Men en lapp betyder inte att det är fritt fram att störa hur högt och länge som helst. Tänk på att om ni har fönster eller balkongdörr mot gården öppen så kan störning upplevas i de andra två husen.**

Upplever du störning så skall du i första hand påtala detta för din granne, om det inte hjälper skall styrelsen kontaktas.

Avtal med störningsjour?

Tobak

Cigaretter, snus och annat skräp får inte slängas på gården, vid våra entréer eller i gemensamma utrymmen, tänk på att visa hänsyn till grannar när ni röker. Det är inte tillåtet att röka i direkt närhet till våra entrén. Rökning får inte ske inom gemensamma utrymmen och **visa hänsyn till grannar vid rökning från balkong/terrass/uteplatser**. Rökning med e-cigarett likställs med vanlig rökning.

Tänk på att informera vänner och besökare.

Balkong/terrass - Tygskydd

Var försiktig när du vattnar blommor eller rengör balkongen så att vatten inte rinner ner till grannen under.

Tänk på att tygskydd på balkongracket blir ett stort vindfång, att öljetter i metall kan slå mot racket så att ljudet stör och att lacken kan skadas.

Kulören bör vara grå så att det smälter in mot racket. Likaså att garanti vid eventuella skador på racket inte gäller då tygskydd används, bostadsrättsinnehavaren är själv ansvarig för att ersätta föreningen om det uppstår skador.

Mata inte fåglar från din balkong/terrass/uteplats – det kan ge problem med råttor och fåglarna återkommer för att söka föda och stör på andras balkonger.

Mattor, kläder o dyl. får inte piskas på balkonger, i trapphus eller rengöras från fönster.

Tänk på att inte använda balkong/terrass som ett utrymme för skräp.

Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavare får inte hyra ut sin lägenhet i andra hand, utan styrelsens medgivande. Detta gäller även under korta perioder. Styrelsen beviljar normalt tillstånd för andrahandsuthyrning om upp till 12 månader i sträck och max två efterföljande perioder, alltså max 2 år. Detta vid till exempel arbete/studier etc på annan ort, vid "prova på" samboförhållande beviljas 6 månader per period och max 1 år. Ansökan om andrahandsuthyrning skall ske på särskild blankett och lämnas till styrelsen så snart som möjligt dock minst 30 dagar innan aktuell andrahandsuthyrning. Detta gäller även vid eventuell förlängning för en andra period.

Korttidsuthyrning via tjänster som exempelvis AirBnB tillåts inte alls. Detta då det mer liknar hotellverksamhet och erfarenheten från andra bostadsrättsföreningar är att det blir mer spring från "obehöriga" som skapar störningar och att det blir vanligare att kriminell verksamhet använder korttids uthyrda lägenheter till sin verksamhet. Men även för att våra stadgar och lagstiftning stipulerar att bostadsrätten upplåts för primärboende och att den inte är till för verksamhetsutövning eller liknande.

Fordon

Se även "Parkering"

Bil

Uppställning av fordon eller parkering är förbjudet på andra ytor än garage-/bilplatser.

Cykel

Kör eller cykla ej över gräsmattor och planteringar. Cyklar skall alltid ställas i cykelställ. Läs mer under "Parkering".

Moped

Undvik att köra moped på gården, särskilt på kvällar/nätter och tidig morgon, men tänk på att det kan finnas personer som sover på dagen.

Ljudet fortplantar sig mellan husen och ljudet kan upplevas störande.

På gångvägarna är det förbjudet att köra moped.

Motorcykel

Undvik att köra motorcykel på gården, särskilt på kvällar/nätter och tidig morgon, men tänk på att det kan finnas personer som sover på dagen.

Ljudet fortplantar sig mellan husen och ljudet kan upplevas som störande.

Parkering

Se även "Fordon"

Föreningen har XX parkeringsplatser i garaget, parkering skall alltid ske inom den parkeringsruta som man blivit tilldelad. Det finns en kö till parkering som följer tiden då man anmäler önskemål om parkering. Styrelsen kan besluta om undantag, tex för en person med rörelsehinder. Ett hushåll kan få en andra plats om det inte finns någon kö och om det finns lediga platser. Om man tackar nej till en plats faller man ur kösystemet och måste själv aktivt anmäla sitt intresse igen om man åter vill stå i kön.

Det är inte tillåtet att hyra ut sin plats i andra hand, eller låta personer som inte är skrivna i föreningen stå i garaget regelbundet. Man riskerar då att med omedelbar verkan bli av med sin parkeringsplats.

Motorcykelparkering

Föreningen har X särskilda platser för motorcykel. Kostnaden är xxx/månad. Det är inte tillåtet att parkera på andra ställen i garaget än på den tilldelade platsen.

Mopedparkering

Föreningen har inte några särskilda parkeringsplatser för moped. Dessa får bara parkeras på hyrd parkeringsplats.

Cykelparkering

Cyklar skall alltid stå i/vid cykelställ. På gården och utanför entréer finns det cykelställ. Parkering inte cykel jämte parkeringstoppen utanför entrén!

Laddstation

Säkert en fråga som många vill ha svar på. Vad har Aspelin Ramm för inställning gentemot detta?

Gästparkering

I anslutning till Vallhamra Torg 18 - 22 finns det möjlighet för besökare/gäster att parkera. Tänk på att kontrollera aktuella parkeringsregler samt respektera maximala tiden för parkering: 2 timmar. Partille kommun skickar ut parkeringsvakter i syfte att reglerna följs.

Trappor/loftgångar

Tänk på att skrik och spring i trappor och loftgångar kan upplevas som störande. Släng inte igen din ytterdörr, kanske finns det någon i huset som behöver sova dagtid? I trapphusen får inget förvaras. Alla vägar måste alltid vara helt framkomliga och fria från brännbart material!

I anslutning till varje trapphus finns det vagn- & rullstolsrum, där skall endast vagnar och rullstolar förvaras.

Inglasning

Aspelin Ramm beslöt att föreningen skall söka och bekosta byggnadslov och ta in offert för inglasning. Varje bostadsrättshavare tar sedan själv beslut och även bekostar inglasning inklusive eventuella andra kostnader kring inglasningen. Fyller i på med mer information här? Eva?

Brandsäkerhet

Det är varje medlems skyldighet:

att verka för ett gott brandskyddsarbete och att själv hålla med brandsläckningsutrustning i sitt eget hushåll och tillhörande förvaringsutrymme.

- att följa de brandskyddsregler som gäller för föreningens gemensamma utrymmen.
- att vid andrahandsuthyrning fortsatt ha det fulla ansvaret gentemot föreningen.
- att meddela styrelsen om eventuella avvikelser eller risker i föreningens allmänna utrymmen.

Alla som bor eller arbetar i bostadsrättsföreningens byggnader ska känna till hur de ska förebygga brand samt vad de ska göra om brand utbryter i den egna lägenheten eller i huset.

Trapphus skall alltid vara fria från tillhörigheter, gäller även skräp, barnvagnar, cyklar etc. Detta ger inte bara ett ovårdat intryck och försvårar brandutrymning, det kan även vara en orsak till att en brand startar och gör så att giftig rök sprider sig i trapphus som är vår väg ut.

Förutom trapphus är det förbjudet att ställa skräp i garage, vagn/rullstolsrum eller cykelrum etc. Detta pga risk för brand och att det skall vara enkelt att genomsöka och utrymma fastigheten.

Det är förbjudet att ställa upp dörrar i fastigheten. Att ställa upp dörrar kan även göra så att obehöriga tar sig in, väntar ni gäster så får ni hänvisa dem till porttelefonen.

Markis

Vad gäller det för regler? Jag utgår ifrån att styrelsen ska först ge ett godkännande? Samt kulörfärg på dessa.

Parabol

Det är inte tillåtet att montera parabol på balkong, terrass eller uteplats.

Avfall

Hushållssopor och matavfall slängs i respektive sopnedkast utanför våra hus. Tänk på att det endast är tillåtet att slänga sopor i påse. Annat avfall kan fastna i rören eller i sopsugen. Det krävs manuell rensning som kommer att faktureras föreningen.

Förpackningar (kartong, plast, glas och metall) och tidningar lämnas vid återvinningsstation, vi har en i nära anslutning till ICA Supermarket vid Torget.

Större avfall lämnas till återvinningscentral, vår närmsta är Sävenäs Återvinningscentral.

Kläder, böcker och prylar kan skänkas till Göteborgs Stadsmission inlämning på Korpralsgatan 2 i Bellevue. Hela och rena möbler och större saker kan lämnas på Sävenäs Återvinningscentral eller kontakta Göteborgs Stadsmission så kan de hämta.

Folkbokföring

Grunden med en bostadsrättsförening är att man som bostadsrättshavare bor i sin bostadsrättslägenhet, undantaget om man har av styrelsen godkänd andrahandsuthyrning. Enligt Folkbokföringslagen skall man vara skriven där man huvudsakligen har sin dygnsvila. I Brf Fjällsippan skall minst en bostadsrättshavare per lägenhet vara skriven på adressen för bostadsrättslägenheten om det inte finns ett av styrelsen godkänt avtal om andrahandsuthyrning.

Är man inte skriven i sin bostadsrätt och man inte har ett godkännande av styrelsen att hyra ut i andra hand tolkas det som olovlig andrahandsuthyrning och man riskerar då sin bostadsrätt i föreningen.

Försäkring

Bostadsrättshavaren ska före inflyttning teckna och upprätthålla hemförsäkring.

Föreningen tecknar tillsammans med fastighetsförsäkringen även bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter. Vid skada betalar föreningen självrisk och övriga kostnader som avser de delar som avser fastighetsförsäkringen och medlemmen betalar motsvarande avseende de delar som avser bostadsrättstillägget.

Husdjur

Har ni husdjur ska ni se till att grannar eller kringboende inte blir störda eller ofredade. Du som är ägare till husdjur är ansvarig för att dina grannar inte blir störda.

Att rasta sitt djur på vår gård är inte tillåtet, låt inte din hund/katt kissa på lampor, stolpar, gräsmatta, möbler, fasaden eller dylikt.

Avföring skall alltid plockas upp. Hund skall alltid vara kopplad inom föreningens fastighet, detta gäller i trappor, hiss, garage och loftgångar men även på gården och gräsmattan.

Om du störs av en grannes husdjur – exempelvis om en hund skäller på nätterna eller en katt/hund förorenar – kontakta i första hand djurägaren. I andra hand vänder du dig till styrelsen.

Ohyra

Vid upptäckt av ohyra ska detta omedelbart meddelas styrelsen.

Underhåll & reparationer

Det är **inte tillåtet** att utföra reparationer, underhåll, tvättning etc av sina motorfordon i garaget, på gården, på parkeringsplatsen eller utanför huvudbyggnaden etc.

I det ingår oljebyte, påfyllning av bränsle etc. För detta finns det specifika platser.

Närmast serviceställe för bilvård finns på Göteborgsvägen 106, Clean Park.

Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten som innefattar:

- ingrepp i en bärande konstruktion.
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten.
- ändring av tätskikt i våtutrymmen.
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Det är bostadsrättshavaren som är ansvarig för elanläggningen i sin lägenhet, förändringar av den skall ske av behörig elektriker.

Utvändiga permanenta fasta installationer/förändringar skall alltid styrelsen kontaktas för godkännande.

Se även "**Störningar**" då ombyggnationer mm kan uppfattas som störande.

Nya medlemmar

Nya medlemmar är skyldiga att informera sig och ta del av dessa regler och föreningens stadgar. Vid andrahandsuthyrning ligger ansvaret på bostadsrättshavaren att informera sin hyresgäst.

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättshavare får inte bedriva yrkes- eller affärsverksamhet i sin lägenhet, utan styrelsens medgivande. Upplåtelse till juridisk person tillåts inte.

Mvh

Styrelsen för BRF Fjällsippan