



Brf Backalyckan Viken

ORDNINGSREGLER

Uppdaterade och godkända av styrelsen 230411

Ordningsregler BRF Backalyckan Viken

Vi vill att Brf Backalyckan i Viken ska vara en förening som man vill bo kvar i och som andra gärna flyttar till. Ingen trivs i ett område där ordning och reda saknas. En positiv inställning där alla hjälps åt är grunden för gemensam trivsel. Genom att följa ordningsreglerna kan alla, ung som gammal, bidra till trivsel i föreningen.

Som medlem i Brf Backalyckan förväntas du ha läst och känna till föreningens ordningsregler och i övrigt följa styrelsens anvisningar rörande boendet. Viktigt att veta är att utöver ordningsreglerna så gäller föreningens stadgar. Stadgar är en bostadsrättsförenings grundläggande regler som i sin tur vilar på Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) och Lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987: 667). Det är stämman som beslutar om stadgarna. Stadgarna hittar du på föreningens hemsida (www.backalyckanviken.se)

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också trivsel- och ordningsfrågorna. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

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.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller både bostadsrättsinnehavare och föreningens egna hyresgäster. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för de som hyr i andra hand.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om medlem/hyresgäst ska få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter (om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna) kan det bli fråga om uppsägning.

Frågor?

Har du frågor kring reglerna eller våra stadgar är du välkommen att kontakta styrelsen. www.backalyckanviken.se

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Du kan bli ersättningsskyldig om du inte håller lägenheten i gott skick eller vid avflyttning lämnar lägenheten med skador.
- b) Du är skyldig att omedelbart åtgärda skador och missfunktioner som drabbar din egen lägenhet, t.ex. tilltäppta avlopp, läckande kranar, trasiga fönster mm. Om akut skada inträffar i huset ska styrelsen alltid kontaktas.

2. Om säkerhet

- a) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- b) Lämna inte dörrar uppställda eller olåsta.
- c) Var försiktig med eld.
- d) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Testa att den fungerar regelbundet.
- e) Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.
- f) Av brandsäkerhetsskäl är det inte tillåtet att belamra loftgångar med för mycket saker. Fri passage för att snabbt kunna ta sig förbi gäller.
- g) Rökning är **inte** tillåtet i gemensamma utrymmen som tex loftgångar. Den som röker ska självklart se till att inga fimpar hamnar på gården eller runt huset. Detta gäller även dina gäster. Passiv rökning är något alla far illa av, speciellt barn. Rök tar sig lätt in genom öppna fönster eller tilluftsventiler pga. det undertryck som finns i ventilationssystemet.
- h) Det är inte tillåtet att sätta för ventilationskanalerna. Detta orsakar obalans i ventilationssystemet.

3. Om gemensamma kostnader

- a) Var sparsam vid vattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Vattna inte när det är som varmast under dagen. Vänta gärna med att vattna till kvällen under sommarmånaderna.
- b) Skräpa inte ner på gården eller i andra gemensamma utrymmen.
- c) Dumpa **inte** grovsopor i miljöhusen (eller någon annanstans).
Kostnader betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt och onödiga kostnader för vatten, el, uppvärmning, städning etc. påverkar föreningen, och därmed dig, negativt. Det finns t.ex. en mindre återvinningsstation vid Tempo i Viken. I Höganäs finns en större återvinningsstation.

4. Balkonger, terrasser och uteplatser

- a) Får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till balkonginredning.
- b) Se till att föremål inte blåser ner eller på annat sätt hamnar på gården eller hos grannar. Detta gäller i synnerhet fimpar och annat skräp.
- c) Om du bor på övervåningen så tänk på att vattna försiktigt så det inte forsar ner vatten till grannen under dig.
- d) Blomlådor och liknande får inte hängas på utsidan av räcket pga säkerhetsskäl.
- e) Inglasning är ej tillåtet.

f) För markiser och balkongskydd krävs styrelsens godkännande och anvisning. De finns att beställa via Perstorps persienn som har uppgifterna på färgkoden (grå färg) och sorter som kan beställas. Inga andra balkongskydd eller markiser förutom från Perstorps persienn får sättas upp.

g) Håltagning i fasad är inte tillåtet på grund av risken för fuktskador.

h) Parabolantennor eller andra utomhusantennor får inte sättas upp på räcke eller fasad.

i) Det är tillåtet att grilla på balkongen med el- och gasolgrill men du ska ta samma hänsyn till grannar som du är skyldig i övrigt. Gasoltuber på över 5l är inte tillåtet. Var akt-sam och vidta försiktighet gällande hanteringen av gasoltuber.

j) Utbyggnad (tex trädäck) av befintlig uteplats på bottenvåning är möjlig **men** styrelsen ska kontaktas innan och en utförlig beskrivning och ritning kring utbyggnaden ska läm-nas in. Innan bygget får påbörjas så måste det godkännas både av byggansvarig i styrel-sen och på ett styrelsemöte.

5. Skadedjur

a) Om lägenheten drabbas av skadedjur är du skyldig att kontakta styrelsen omgående.

b) Matning av fåglar eller andra djur är inte tillåtet inom fastigheten på grund av att mat-rester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur. Det gäller även på balkong-erna.

6. Parkeringar

a) Parkeringarna tillhör föreningen och är till för bilar som är i bruk.

b) Det är förbjudet att parkera släpvagnar, båtar och husbilar på våra parkeringar. Det är heller inte tillåtet att förvara andra saker på sin parkering.

c) Se till att använda din tilldelade plats i första hand, dubbelparkering är inte tillåtet.

7. Cyklar och barnvagnar

a) Får enbart förvaras i lägenheten, i cykelställ eller i eget förråd.

8. Gården/upplåten mark

a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m m samlas ihop efter dagens slut.

b) Var försiktig med träd och rabatter. Häckarna tillhör föreningen, inga häckar eller andra buskar får flyttas eller tas bort utan styrelsens godkännande.

c) Det är absolut förbjudet att köra in bilen på gården då vattnet samlas i stenkistor som kan packas ihop och det kan bli översvämning. Det kan leda till omfattande kostnader för föreningen.

d) Inom vårt område håller man en låg hastighet, här vistas många barn, vuxna och djur.

9. Skötsel av gemensamma ytor

a) Medlemmarna tillsammans sköter om föreningens gemensamma ytor. Häckar och grusgångar ska hållas fria från ogräs samt klipps 1 gång per år under JAS-månaderna (juli, augusti, september) Loftgångar, trappor samt andra trädetaljer skuras och oljas in vartannat år.

b) Om det sköts så får man anlägga en mindre odlingsbädd/pallkrage (gemensamma ytor).

10. Förråden

a) Alla bostadsrätter har ett förråd. Förrådet är inte privat utan är föreningens egendom. Ett förråd är ett utrymme där saker förvaras, inte där du vistas.

Det är inte tillåtet att i förrådet:

- utöva verksamhet som medför risk för brand eller annan skada på föreningens eller annans egendom

- använda förrådet som hobbyrum, garage, replokal, bostad eller för övernattning

- installera eller ansluta apparater eller utrustning som tex. kyl eller frys i förrådet

- förvara färska matvaror, frukt, djurmat eller fågelmat.

- förvara saker på sådant sätt som kan utgöra brandfara för föreningens egendom

b) Bostadsrättshavaren ska iaktta sundhet, ordning och gott skick i förrådet. Du får inte förvara sådant som kan medföra störande lukt eller saker som på annat sätt kan vara störande för omgivningen.

c) Elen från det gemensamma förrådet får inte användas i privat bruk.

d) Ventilationshålen får ej övertäckas.

11. Avfallshantering

a) I miljöhusen får enbart det avfall kastas som kärlen är avsedda för. **ALLT** annat ska tas till en återvinningscentral. Se till att rätt avfall hamnar i rätt kärl och kartonger ska rivas/pressas ihop för att ta minimal plats. Inget får lämnas på golvet.

b) Flyttkartonger och emballage från möbler osv ber vi er att slänga på någon av Kommunens återvinningsstationer. Den närmsta finns mittemot Tempo i Viken. Våra kärl blir snabbt fulla av all papp. Kärlen är avsedda för förpackningar av papp.

c) Alla medlemmar hjälps åt att hålla snyggt i miljöhusen. Ta upp skräp som hamnar på marken och sopa golvet när det behövs. Se övrig information i miljöhusen hur du ska hantera dina sopor och sopsortera.

12. Husdjur

a) Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på gården.

b) Plocka upp djurets spillning om det ändå blir nödvändigt.

c) Hundar måste alltid hållas i koppel på allmänna ytor i vårt område.

d) Innehav av reptiler ska anmälas till styrelsen.

13. Störningar

a) För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen.

b) Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa sena kvällar, nätter och tidiga morgnar. Man bör därför bland annat undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under dessa tider.

c) Borrande, spikande, sågande och andra högljudda hantverksarbeten som utförs under längre tid bör förläggas till dagtid på vardagar.

d) För högre acceptans hos grannar bör du informera i god tid innan en planerad fest och dämpa musiken ju senare det blir (inte tvärt om).

e) Fyrverkerier och andra pyrotekniska varor får endast användas på nyårsafton från klockan 20.00 fram till klockan 02.00 på nyårsdagen. Vid användandet ska hänsyn tas till platsens belägenhet och övriga omständigheter.

f) Respektera styrelsemedlemmarnas privatliv. Styrelsen kontaktas genom ärendehantering på föreningens hemsida.

Vid akuta situationer ring 112, informera därefter styrelsen.

14. Andrahandsuthyrning

a) Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skäl för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten.

15. Lägenhetsunderhåll

a) Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten (inre underhåll). Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar.

b) Det är särskilt viktigt att ha uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Det är därför även viktigt att känna till var vattnet stängs av i din lägenhet om en olycka är framme.

16. Förändringar i lägenheten

a) Mindre förändringar får göras i lägenheten. Medlem/hyresgäst får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Se dock till att du har kompetensen för arbetet. Felaktiga arbeten och inkopplingar (t ex av diskmaskin) kan orsaka skador i din och andras lägenheter.

b) Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex för att ta ner en vägg, vvs-arbeten, flytt av elcentral etc. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan renoverings-/ ombyggnadsarbete sätts igång!

c) Många arbeten kräver att de utförs av behörig fackman.

d) Ventilationsarbeten utförs enbart på uppdrag av styrelsen. Köksfläktar och liknande får inte anslutas till fastighetens ventilationssystem.

e) Tänk också på att ta hänsyn till grannar när det utförs bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid på vardagar. Självklart ska omfattande renoveringsarbete också annonseras i förväg, med kontaktuppgift både till bostadsrättsinnehavare och till de hantverkare som utför arbetet.

17. Flytt och lägenhetsbyte

Om du tänker flytta, fråga gärna styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning sker. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Bilaga 1

Så här är ansvaret fördelat när du tillträder en BoKlok bostadsrätt

BYGGDEL	FÖRENINGENS ANSVAR	DEN BOENDES ANSVAR	ANMÄRKNINGAR*
1. Lägenhetsdörr			
Dörrblad, karm, foder, utsida	•		Ytbehandling
Dörrblad, karm, foder, insida		•	Ytbehandling
Dörrblad		•	
Låscylinder, låskistor och beslag		•	
Handtag och beslag		•	
Ringklocka		•	
Namnskylt		•	
Tätningsslister		•	
2. Golv i lägenhet			
Ytbehandling, ytbeläggning		•	
Fuktsolerande skikt		•	
Underliggande beläggning	•		Undergolv
3. Innerväggar i lägenhet			
Ytskikt, tex tapeter, målning eller annan ytbeläggning		•	
Fuktsolerande skikt		•	
Underliggande beläggning	•		
4. Innertak i lägenhet			
Ytbeläggning och ytbehandling		•	
Överliggande stomme	•		

5. Fönster och fönsterdörrar			
Invärdig målning av karmar och bågar samt mellan bågar		•	
Yttre målning	•		
Fönsterbågar		•	
Fönsterglas		•	
Spanjolett inkl handtag		•	
Beslag		•	
Fönsterbänk		•	
Persienner och markiser		•	Styrelsetillstånd krävs för uppsättning
Vädringsfilter		•	
Tätningsslister		•	
6. VVS-artiklar			
Tvättställ		•	
Blandare, dusch, duschslang och kranar	•		
Vattenlås, bottenventil	•		
Wc-stol		•	Porslän och sits
Diskbänk		•	
Tvättmaskin		•	
Ventilationsfilter		•	Byte och rengöring av t ex filter i köksfläkt
Ventilationsdon	•		Från- och tilluftsventiler
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	•		Medlemmen svarar för målning
Kall- och varmvattenledningar	•		Medlemmen svarar för målning
Ev. värme och återvinningsaggregat i lägenheten	•		

BYGGDEL	FÖRENINGENS ANSVAR	DEN BOENDES ANSVAR	ANMÄRKNINGAR
7. Rensning			
Avloppsledningar	•		
Golvbrunn och sil		•	
Vattenlås		•	
8. Köksutrustning			
Kyl- och frysskåp		•	
Spis		•	
Köksfläkt		•	Föreningen, om fläkten ingår i husets ventilationssystem
9. Förråd m m			
Fristående förråd som tillhör lägenhet		•	Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, tak, dörrar, inredning m m
Gemensamma soputrymmen	•		
Avskiljande nätvägg i förråd och garage	•		
10. Övrigt			
Inredningssnickerier		•	
Badrumsskåp		•	
Hatthylla		•	
Badrumsbelysning		•	
Innerdörrar		•	
Trösklar, socklar, foder och lister		•	
Beslag		•	
11. Elartiklar			
Strömbrytare		•	Särskild behörighet krävs för att utföra elarbeten
Eluttag		•	
Armatyr		•	
Brandvarnare		•	
12. Balkong alternativt altan			
Balkonggolv		•	
Övrigt, t ex sidopartier av trä	•		Målning av utsida balkongtak, -sida och -skärm Balkong- och loftgångsräcken
Snöröjning		•	Gäller även loftgång
13. Mark			
Ev. mark som ingår i upplåtelsen		•	

Observera att alla felanmälningar ska gå via ärendehanteringens på föreningens hemsida www.backlyckanviken.se

Bilaga 2

Områdeskarta –skötselområde för respektive hus i Brf Backalyckan

Trädgårdsskötsel av våra gemensamma ytor ingår när man har en bostadsrätt i Brf Backalyckan. Det är allas ansvar att se till att ogräs rensas bort, gräs och häckarna klipps/sköts om. Varje hus har ansvar för området runt den egna fastigheten samt i vissa fall avgränsning mot parkering (se områdeskarta).

Föreningen har trädgårdsredskap och gräsklippare, dessa finns i varje hus gemensamma förråd och används till de gemensamma ytorna.

Vid behov kan motorgräsklippare bokas via föreningens hemsida (ärendehanteringens). Motorgräsklipparen används endast för de gemensamma utrymmen.

För att underlätta trädgårdsskötseln av de gemensamma ytorna så finns en tunna för trädgårdsavfall. Denna tunna töms under trädgårdssäsongen (se kommunens hemsida för tömningsdagar). Tänk på att den **inte får fyllas med jord**. Den blir då för tung för sophämtarna att hantera.

Som medlem ingår det även att man deltar i föreningens "Städdagar" som äger rum två gånger om året.

