



TRIVSELREGLER

Trivsel- och ordningsregler
senast uppdaterade av styrelsen
den 18 maj 2021

TRIVSEL- OCH ORDNINGSGREGLER

Med denna broschyr vill BRF Snickarbacken informera om föreningen och dess trivsel- och ordningsregler. Uppdaterade och godkända vid styrelsesammanträde den 18 maj 2021.

Vid frågor kontakta styrelsen via styrelsen@snickarbacken.com eller besök tisdagsöppet jämna veckor. Du kan även lämna ett meddelande i styrelsens brevlåda på nr 63.

Information om felanmälningar hittar du i anslagen i porten samt på föreningens hemsida.

Fråga hellre en gång för mycket än en gång för lite. Det tjänar vi alla på.

Snickarbacken är en bostadsrättsförening (BRF) som äger både hus och mark. Ni som medlemmar äger en andel i föreningen, men det är föreningen som äger byggnaderna och marken. Ni har vad som kallas för nyttjanderätt till lägenheten och eventuell uteplats. Kostnaderna delar medlemmarna på solidariskt i proportion till lägenheternas storlek och utförande. Av detta följer en viss ansvarsfördelning som framgår i BRF Snickarbackens stadgar.

BRF Snickarbacken omfattar inte enbart lägenheter utan även ett flertal gemensamma tvättstugor, cykelbodar och trädgårdsbodar. Till föreningens gemensamma ytor hör också utemiljöer och lekplatser. I kvartersgården finns utrymmen till för medlemmarna: en större lokal som medlemmar kan hyra för exempelvis fest, ett gym, bastu och pingisbord för medlemmar att nyttja. Därutöver finns en snickarbod och en systuga i egna lokaler.

Övervåningen på kvartersgården inklusive en inhägnad gård disponeras av en förskola.

Det finns flera sätt att bidra till en god trivsel i föreningen:

- ➡ delta i styrelsearbete
- ➡ delta i årsstämman och lämna in motioner
- ➡ delta i fritidskommitténs arbete
- ➡ delta i städdagar och föreningsmöten
- ➡ följ ordningsreglerna och var på så sätt en god granne
- ➡ ta egna initiativ till olika trivselaktiviteter

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för reparationer och underhåll betalas av alla gemensamt.

Styrelsens uppgift är den löpande förvaltningen av föreningen och att verkställa de beslut som fattas på föreningsstämman. I den löpande förvaltningen ingår också trivselfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för ordning och reda både i och utanför husen.

För att alla ska veta vad som gäller har BRF Snickarbacken trivsel- och ordningsregler och alla är skyldiga att rätta sig efter dessa. Trivselreglerna gäller inte enbart medlemmarna i föreningen, även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende, eventuella andrahandshyresgäster eller hantverkare. Det är medlemmarnas ansvar att informera andra om vad som gäller.

Om reglerna inte följs kan styrelsen agera med olika medel som exempelvis varningar, anmodan och uppsägning. Styrelsens agerande speglar företeelsens karaktär. Styrelsen måste först uppmana den som bryter mot reglerna att följa dem, det kan användas olika medel till detta. Följs inte reglerna efter uppmaningen kan det bli fråga om uppsägning.

ANDRAHANDSUTHYRNING

För uthyrning i andrahand krävs styrelsens samtycke och styrelsen beviljar uthyrningen ett år i taget. Ansökan om andrahandsuthyrningen ska vara skriftlig. Formulär för detta finns att hämta på föreningens hemsida.

Medlemmen ansvarar för att informera till individen som hyr i andrahand om trivselreglerna samt se till att hemförsäkring samt brandlarm finns.

BADRUM

Renovering och håltagning i våtrum ska ske enligt branschorganisationens standard, som BKR, GVK och Säkert Vatten. Innan arbete kan påbörjas ska tillstånd sökas hos styrelsen.

BALKONGER, TERRASSER OCH UTEPLATSER

Vid inglasning av balkonger, terrasser eller uteplatser krävs bygglov från kommunen och skriftligt tillstånd från styrelsen. Föreningen målar fasaden enligt vår underhållsplan, men medlemmar som vill måla själva kan höra av sig till styrelsen för att få färg för ändamålet av föreningen. Dörrarna ut till balkong, terrass och uteplats går på skenor och måste rengöras regelbundet. Den boende ansvarar att avloppsrännan och brunnen på terrassen är ren från skräp. Växter i terrassernas lådor får inte växa över kanten och skräpa ner, eller växa för högt. Träd eller buskar är inte tillåtna. Begränsningarna finns därför att det är viktigt att inga växter med för stora rotsystem planteras – de riskerar nämligen att spräcka lådan.

Balkonger, terrasser eller uteplatser får inte användas för att permanent förvara föremål som inte tillhör normal balkongmöblering. Blomlådor får inte placeras utanför balkongräcket. Medlemmarna får inte heller skaka mattor eller sängkläder från balkongen, terrassen eller uteplatsen. Mattpiskning får ske på avsedd plats, *se kartan på sista sidan*.

Boende med uteplats har nyttjanderätt och därmed ansvaret att sköta uteplatsen, vilket innebär sköta gräs, ogräs, buskar och träd och att följa reglerna om höjd osv.

Medlemmar med uteplats måste ha skriftligt medgivande från styrelsen för att sätta upp staket, pergola eller liknande. Föreningen har beslutat om utformningen av dessa. Kontakta styrelsen för information.

BIL OCH MOTORCYKELPARKERING

I föreningen finns betalparkeringar och förhyrda parkeringar. Det finns uteplatser, kallgarage och varmgarage att hyra. **Elbil? Se nedan under Elbil.** Om ni är intresserade av att hyra plats eller ställa er i kö kontaktar ni fastighetsförvaltaren. Det finns flera områden där det finns betalparkeringar.

På betalparkeringen vid vändplatsen finns det handikappparkering för de med handikapptillstånd att använda.

På hyrplatserna ute samt i kallgaraget finns det uttag för motorvärmare. Motorvärmaruttaget har en effekt på 1300W och detta innebär att kupé och motorvärmare tillsammans inte får ha större effekt. Uttagen får **inte** användas för att ladda elbilar eller annat.

På parkeringsplatserna får biltvätt, oljebyte, svetsning, lackeringsarbete eller liknande inte ske. Det är en förvaringsplats för fungerande bil eller motorcykel, inget annat. Bildäck får förvaras i garagen om de sitter på en däckställning på väggen. Om detta inte följs har styrelsen rätt att besluta om uppsägning av parkeringsplatsen.

Obs! Parkeringsförbud råder på alla platser och överträdelsestraffas med böter. Detta är inte en trivselfråga utan parkering på vårt gångfartsområde förhindrar framkomlighet för räddningsfordon. Inom föreningen finns flera avlastningsplatser där det är 10 min avlastning som gäller, överträdelsestraffas.

BRANDSÄKERHET OCH UTRYMNING

För att minimera risken för anlagd brand och skapa bra förutsättningar för utrymning är det viktigt att gemensamma utrymmen hålls fria och dörrar mellan brandceller hålls stängda.

Kom ihåg att trapphuset är din utrymningsväg och att utrymning i ett rökfyllt trapphus under stress väsentligt försvåras om det står möbler, barnvagnar med mera i vägen.

- ➡ Barnvagnar, rullatorer, möbler, leksaker, skor och annat löst material får **inte** förvaras i trapphus och övriga gemensamma utrymmen.
- ➡ Dörrar ska alltid hållas stängda för att minska risk för spridning av brand och rök.
- ➡ I lägenhetsförråd och garage får inga brandfarliga varor förvaras. Hit hör vätska i form av exempelvis t-röd, spolarvätska och tändvätska samt gaser såsom gasol och många sprejburkar.
- ➡ I lägenheten och på balkongen får brandfarlig vätska och gas förvaras enligt föreskrifter från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).

Medlemmen ansvarar för brandskyddet i sin lägenhet. I brandskydd ingår ovillkorligen brandvarnare samt gärna brandsläckare och brandfilt. En brandvarnare/60 kvm. Minst en per våningsplan.

BREDBAND

Föreningen har delat ut en router som tillhör lägenheten. Vid försäljning ska denna stanna i lägenheten.

CENTRALANTENN/PARABOLANTENN

Alla lägenheter är anslutna till en gemensam anslutning och det ger medlemmarna ett basutbud. Det är inte tillåtet att sätta upp en parabolantenn utan styrelsens skriftliga tillstånd. Eventuella antenner skall placeras innanför huskroppen.

CYKLAR MM

Förvaringsutrymme för cyklar finns utanför varje port samt de röda bodarna, cykelförråd. Det är enbart cyklar som får förvaras i cykelförråden, inte trädgårdsmöbler eller liknande. Cyklar får inte förvaras i trapphus eller garage.

Barnvagnar och rullatorer får ej placeras i trapphus eller entré.

DISKMASKIN/TVÄTTMASKIN

Diskmaskiner och tvättmaskiner får endast installeras av behörig installatör. Ni ansvarar själva för samtliga kostnader i samband av maskininstallationen. Diskmaskiner och tvättmaskiner skall ha en avstängningsventil. Ha för vana att alltid stänga av ventilen när ingen ska vistas i lägenheten.

ELBILAR

I föreningens garage finns sammanlagt 20 st laddningsplatser för elbilar. **Endast** dessa platser får användas för laddning av elbil. För att få sådan plats anmäls intresse till förvaltaren.

FASTIGHETSFÖRVALTARE

Kontakts via deras hemsida eller telefon, kontaktuppgifter finns på föreningens hemsida samt i porten.

FLYTT/ÖVERLÅTELSE

Medlem som säljer sin lägenhet ska kontakta styrelsen för tillsyn innan överlåtelse godkänns. Observera att detta **inte** är en besiktning.

Överlåtelseavtal och andra handlingar ska läggas upp på HSB-portalen varigenom ett godkännande kan göras och samtliga handlingar hamnar på rätt plats. Skicka inga papper till styrelsen. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum.

Lämna gärna kvar dessa trivselregler till den som övertar din lägenhet.

Kom ihåg att lämna ifrån er alla nycklar, taggar/brickor och er tvättecylinder till den nya ägaren.

FYRVERKERIER

Från och med 2019 krävs både tillstånd och utbildning för användandet av raketer med styrpinne. Läs mer på Sollentuna kommun och polisen.se. Detta följer självklart föreningen.

Inga fyrverkerier är tillåtna på innergården.

FÖRSÄKRING

Alla medlemmar **skall** ha en hemförsäkring för att skydda det ni har i er bostad och förråd.

Föreningen har inget gemensamt bostadsrättstillägg och uppmanar alla boende att lägga till det till sin egen hemförsäkring.

FÖRRÅD

Förråd finns för uthyrning i föreningen, önskar ni veta mer eller ställa er i kö kontakta fastighetsförvaltningen.

Allmänna ytor ska hållas rena och styrelsen har rätt att ta bort saker som placeras olovligt. Det får inte förvaras brandfarliga ämnen i förråden. Förråden är separata och följer inte med lägenheten vid försäljning med vissa undantag, bland annat i port 67 där förråd ingår samt några mindre lägenheter som också har tillhörande förråd.

GRILLNING

Vid grillning på balkong, terrass och uteplats gäller följande regler:

- ➔ på balkonger och terrasser får endast elgrill användas
- ➔ på uteplatser gäller el- och gasogrill
- ➔ oavsett vilken grill ni använder ska ni placera den på säkert avstånd ifrån huskropp och liknande
- ➔ kolgrillning är inte tillåten
- ➔ Sollentuna kommun kan utlysa generellt eldningsförbud och då gäller detta självklart oss på Snickarbacken

Det finns en grillplats iordningställd i skogsområdet nedanför B-huset för alla medlemmar i BRF Snickarbacken. *Se kartan på sista sidan.*

HUSDJUR

Innehavare av ett husdjur ansvarar för att husdjuret inte stör eller påverkar andra medlemmars boendemiljö negativt. Varken hundar eller katter får förorena på lekplatser, planteringar eller dylikt. Det är förbjudet för husdjur att vistas i gemensamma utrymmen så som kvartersgården och tvättstugan. Tjänste- och servicehundar är ett undantag och välkomna i alla våra utrymmen. Inom föreningens område måste hundar vara kopplade året runt. Det finns hundrastgård i närområdet.

KVARTERSGÅRDEN

I föreningens kvartersgård finns en mötes- och festlokal som medlemmar kan hyra. För att boka lokalen se kontaktuppgifter till fritidskommittén. I kvartersgården finns även andra fritidsutrymmen som "hemmagym", bastu, pingis. För att disponera fritidsutrymmena krävs att ett kontrakt tecknas och en avgift betalas. Kontakta tisdagsöppet för att teckna avtal.

Bokning görs i entrén till kvartersgården.

LÄGENHETSUNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Gällande underhåll och reparationer i en bostadsrättsförening ansvarar bostadsrättshavaren för det i den egna lägenheten, medan bostadsrättsföreningen ansvarar för det yttre underhållet. Mer specifikt vad som gäller framgår av föreningens stadgar.

Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Du får göra mindre förändringar såsom byta golv, måla och tapetsera samt sätta upp nya skåp och byta vitvaror. Mer omfattande ändringar kräver styrelsens tillstånd. Styrelsen behöver meddelas senast 15 dagar före arbete påbörjas.

Bostadsrättshavaren är skyldig att informera grannar angående störande arbete i skrift, tala om hur länge arbetet ska pågå. Det ska tydligt framgå vem som kan kontaktas vid frågor. Det är godkänt att utföra arbeten på vardagar mellan 07:00 och 19:00 samt 10:00 och 16:00 på vanliga helger. Inga arbeten på sk röda helgdagar som julkhelgen m m.

MATNING AV FÅGLAR/ANDRA DJUR

Matning av fåglar/andra djur är inte tillåten inom fastigheten då mat/frörester riskerar att dra till sig möss/råttor eller andra skadedjur. Det finns goda möjligheter att mata fåglarna/andra djur i den intilliggande skogen.

MATTPISKNING

Det är inte accepterat att skaka mattor, sängkläder eller dylikt från balkonger, terrasser eller uteplatser. På baksidan av A-huset finns en mattställning för detta ändamål, *se kartan på sista sidan.*

NYCKLAR OCH NYCKELTUB

I föreningen används kodade brickor för att kunna öppna gemensamma utrymmen. I BRF Snickarbacken finns det ingen huvudnyckel som ger tillgång till alla lägenheter. Behöver föreningen åtkomst till er lägenhet finns en nyckeltub där nyckeln lämnas.

RÖKNING

Föreningen kan inte förbjuda rökning. Men vi önskar att alla som röker visar sina grannar hänsyn. Röken tar sig in i ventilationer, fönster och balkongdörrar och er granne får lukten ofrivilligt. Det är enbart accepterat att fimpa och kasta snus i askkoppar, inte på marken. Det finns askkoppar utplacerade på flera ställen för detta syfte.

SOPHANTERING

Mer information finns vid återvinningsrummet samt på hemsidan.

Medlemmarnas sopor skall källsorteras. I föreningen har vi bra möjligheter att lämna sorterade förpackningar och annat i återvinningsrummet, som finns vid nedre kallgaraget. Där finns det kärl för:

- ➔ tidningar (ej kuvert) kommunens insamling
- ➔ wellpapp, pappersförpackningar (**måste vikas**) 3 kärl står utanför porten till återvinningsrummet.
- ➔ plastförpackningar (ej dockor och liknande plast)
- ➔ glas, både färgat och ofärgat
- ➔ metallförpackningar
- ➔ grovsopor (ej stora föremål ex. säng, soffa, kylskåp eller byggavfall)
- ➔ mindre "elskräp"
- ➔ batterier
- ➔ glödlampor

Kompostpåsen samt hushållsavfallen ska slängas i därför avsedda kärl, se information på hemsidan och i porten. Det är inte tillåtet att "lagra" dem i trapphuset eller slänga dem i återvinningsrummet.

I kompostpåsen ska du sortera matavfall. Hushållssopor är brännbart restavfall som exempelvis blöjor, kattsand, dammsugarpåsar osv. Till komposten används de bruna kompostpåsar och de finns att hämta i återvinningsrummet eller i kvartersgården.

Det är förbjudet att kasta eller ställa större grovsopor vid våra kärl för hushållssopor eller i återvinningsrummet. Större grovsopor ska medlemmarna själva frakta till exempelvis Hagby ÅVC. Detta gäller även färgburkar, byggavfall exempelvis efter en lägenhetsrenovering. Är ni osäkra på hur ni ska sortera era sopor, kontakta styrelsen.

SNICKARBLADET

Detta är föreningens sätt att kommunicera med medlemmarna. Det finns att läsa i alla trapphusentréer, på föreningens hemsida samt att hämta i pappersform i Kvartersgårdens entré. Har ni något som ni skulle vilja ta upp i Snickarbladet? Mejla gärna till styrelsen.

STÄDNING

Föreningen ansvarar för städningen i alla allmänna utrymmen. Det finns en strategi och planering i samarbete med det anlitade städbolaget.

STÖRNINGAR

I alla flerfamiljshus hör de boende sina grannar och den som inte kan tolerera detta behöver nog överväga att flytta till ett eget hus. Som vanligt är dock ingenting svart eller vitt. Känsligheten hos grannarna varierar liksom förståelsen för att man måste visa hänsyn. En bostadsrättshavare ska iaktta ett allmänt gott uppförande. Avvikelse från gott uppförande, t ex ofta förekommande bråk, skrik eller hög musik, utgör störningar. Tänk på att vissa störande ljud från grannar tillhör det normala och är ofrånkomligt i flerfamiljshus.

Ingen kan bli avhyst på grund av sådana störningar som är en naturlig del av livet, som exempelvis enstaka fester med hög musik, busiga och högljudda barn m m. Även dammsugning, lek med barn eller hundar eller ljud från symaskin m m. Sådant måste tålas. I bedömningen över vilka störningar accepteras tar man inte hänsyn till extra känsliga hyresgäster utan man får söka stöd i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett hyreshus ska behöva tåla.

I Brf Snickarbacken ska störande ljud undvikas mellan klockan 19:00–07:00, men det är naturligtvis så att man får prata, se på TV, åka i hissen m fl vardagliga sysslor även under annan tid. Våra entreprenörer som städar i trapphusen, hämtar sopor samt skottar och sandar arbetar under normala arbetstider och den störning som kan upplevas av detta får tolereras.

Blir du störd – börja med att prata med din störande granne.

TRAFIK

På innergården gäller sk gångfartshastighet, dvs 7 km/h. Samtliga medlemmar förväntas delta i arbetet att minska trafiken och hålla farten nere. Inom föreningen finns flera avlastningsplatser där det är 10 min avlastning som gäller, överträdelse bötfälls. Parkeringsförbud råder på övriga platser inom området.

TRAPPHUS OCH HISSAR

Enligt brandbestämmelserna får inga lösa ting förvaras i trapphus eller hissar. Föreningen har rätt att ta bort lösa ting som lämnas i trapphus och hissar.

TVÄTTSTUGOR

Det finns 12 st tvättstugor spridda i området. Tillgången har fördelats jämnt över antalet lägenheter.

Därutöver finns en grovtvättstuga som alla har tillgång till på gården vid port 77. Tvättstugorna i trapphusen får endast användas mellan 07:00 och 21:30, tvättstugan på gården får användas mellan 07:00 och 23:00.

Mattor eller liknande får enbart tvättas i grovtvättmaskinen.

Tvättid bokas via bokningstavlan utanför den aktuella tvättstugan och bokningscylinder med BRF's lägenhetsnummer **skall** användas. Har du ingen sådan – vänd dig till styrelsen.

Din tid är den som kan bokas på tavlan, dvs 7–10, 10–13 osv. Därutöver kan du ha tvätt i torkskåp samt torktumlare ytterligare **max** 30 min. När du lämnar ska det vara städad, även i maskinerna.

Det är inte tillåtet att ta annans bokade tid oavsett om denne inte påbörjat tvättning, man kan behöva börja senare klockslag än vad som är möjligt att ange.

UTEMILJÖ

Alla medlemmar och deras närstående ansvarar tillsammans att hålla utemiljön fin. Papperskorgar och askkoppar finns utplacerade på flera ställen på föreningens mark. Städdagar arrangeras flera gånger om året där alla medlemmar förväntas delta, detta för att skapa en trivsamt miljö och hålla kostnaderna nere. Marschaller skall placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller skadar omgivningen. Stearin och den utbrunna burken ska städas upp av användaren.

VENTILATION

Ventilation av lägenheterna sker via central frånluftsfläkt, det finns flera i varje lägenhet. Återvinningen ur frånluften sker via värmepump som delvis värmer varmvattnet.

Tilluft till respektive lägenhet sker genom de tilluftsdon som finns placerade ovanför lägenhetens fönster. Samtliga tilluftsdon skall vara öppna för att en god luftväxling skall erhållas. Filtret i ventilationen måste regelbundet bytas ut för att ventilationens ska ha sin fulla kapacitet.

Filtret i spiskåpan behöver rengöras regelbundet, om det inte rengörs regelbundet kan det anses som en brandfara på grund av matfett.

Området är anslutet till fjärrvärme och lägenheterna värms med vattenburen värme. Radiatorer i kök och vardagsrum är försedda med termostatterventiler.

