

Ordningsregler BRF Båtsmannen

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
För vem gäller reglerna?	2
Vad händer om ordningsreglerna inte följs?	2
Vård av bostadsrätten	2
Förändringar i bostadsrätten	2
Fönster och dörrar	3
Vatten och avlopp	3
Uppvärmning och el	3
Vindsutrymmen	3
Trädgård/markyta intill bostadsrätten	4
Växtlighet	4
Föreningens trädpolicy	4
Yttre underhåll	4
Byggnationer utomhus	4
Balkonger, altaner och uteplatser	5
Störningar	5
Husdjur	5
Gemensamma ytor och redskap	5
Grupper och områdesansvariga	5
Städdagar	5
Gemensamma verktyg och maskiner	6
Samlingslokal	6
Snöskottning	6
Soprum och sophantering	6
Kompost och trädgårdsavfall	6
Återvinning	6
Bilkörning och parkering	6
Garage	7
Parkering	7
Underhåll och service	7
Skadedjur	7
Brandvarnare	7
Kabel-TV	8
Försäkring	8
Andrahandsuthyrning	8
Information	8
Vid avflyttning	8

BRF Båtsmannen består av 87 lägenheter i parhus och friliggande hus. De byggdes 1987-89 och inflyttning skedde 1988-89.

Sveriges Bostadsrättscentrum, SBC, sköter den administrativa och ekonomiska förvaltningen för vår förening.

Här har vi samlat gemensamma regler och information för att vi tillsammans ska ha ett så bra och billigt boende som möjligt och att vi alla ska trivas här i Backatorp. Dokumentet är ett komplement till och i vissa fall ett förtydligande av föreningens stadgar.

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

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

Vård av bostadsrätten

Som ägare av bostadsrätten ansvarar du för all skötsel av lägenheten invändigt. Utsidan är föreningens ansvar, med undantag för dörrarna som bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att de underhålls regelbundet.

Även om Din bostadsrätt är ett fristående hus med egen ingång och trädgård tillhör både huset och trädgården föreningen. De flesta förändringar av huset och trädgården kräver därför styrelsens skriftliga tillstånd.

Förändringar i bostadsrätten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får exempelvis tapetsera, måla väggar och tak, lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket.

Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens skriftliga tillstånd, till exempel förändringar i ventilationen, nedtagning av väggar, förändringar av vind eller förråd, byte av element eller andra delar i värmesystemet, elinstallationer i lägenhet eller garage, förändringar av eldragningar i garage etc.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när arbete utförs.

Det är inte tillåtet att utan skriftligt godkännande från styrelsen sätta in eluppvärmda golv eller ta bort element. Inte heller är det tillåtet att utan skriftligt godkännande på något sätt göra nya rördragningar, exempelvis dölja rör i golv eller väggar.

Kontakta alltid styrelsen skriftligen så att du har ett skriftligt godkännande innan Du sätter igång! På hemsidan finns en blankett som med fördel används.

Fönster och dörrar

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för målning av fönsterbågar (den del av fönstret som inte går att nå utifrån utan att öppna fönstret). Se guide "Sköt om dina fönster" som finns på hemsidan. För att hålla nere våra gemensamma kostnader ombeds du som boende att även måla fönstrens karm när du ändå målar bågen. Föreningen står för färgen.

Dörrarna ingår i bostadsrättsinnehavarens ansvar och ska även de underhållas för att inte skadas. Även här tillhandahåller föreningen färg. På altan/grovköksdörrarna kan spegelplåten ibland behöva bytas. Denna tillhandahåller föreningen. Kontakta styrelsen för mer information.

Vatten och avlopp

Avräkning av föregående års kostnad för förbrukning av vatten sker året efter förbrukningsåret. Löpande under året tas en preliminär avgift ut som stäms av mot verklig förbrukning och kubikmeterpris. Kostnaden eller överskottet redovisas på innehavarens avgiftsavi, i normalfallet i april månad. Återbetalning eller tilläggsbetalning skall ske av den som då är medlem. Lämpligen gör därför säljare och köpare en avstämning vid tillträdet.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för underhållet av ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten. Spola inte ner fett i avloppet, då detta snabbt sätter igen rören både i lägenheten och i marken utanför vilket ökar risken för stopp. Detsamma gäller om annat än toalettpapper spolats ner i toaletten. Sådana stopp innebär ökade kostnader för föreningen och kan på sikt föranleda ökad månadsavgift.

Vid fackmannamässigt byte av golvbrunnar i badrum eller tvättstuga får du som medlem en schablonersättning från föreningen. Kontakta styrelsen för mer information.

Uppvärmning och el

Bostadsrätterna värms upp med vattenburen elvärme. Varje lägenhet har en egen elpanna med utegivare och reglerautomatik. Pannan tar tillvara på den överskottsvärme som finns i utgående luft och värmer upp tappvarmvatten och varmvatten till radiatorkretsen.

Värmepannan i grovköket kräver underhåll enligt manualen i form av filterrengöring och funktionskontroll. Detta ansvarar boende för. För att systemet ska fungera problemfritt får inga förändringar i utformningen göras, exempelvis förändring av elementen i lägenheten utan styrelsens skriftliga tillstånd. Saknar ni manual eller har andra frågor gällande pannan, kontakta styrelsen. Vid akuta fel i värmeanläggningen, kontakta någon i styrelsen.

Förändringar i lägenhetens elnät får endast ske med skriftligt tillstånd från styrelsen.

Elektrisk utrustning och anslutningsledningar som används utomhus ska vara godkända för utomhusbruk. Använd jordfelsbrytare i utomhusuttaget.

Vindsutrymmen

Varje lägenhet har en vind som inte är avsedd att inredas. Isoleringen består av lösull som inte får belastas. Om man önskar kan man bygga ut golvet för att använda vinden som förvaringsutrymme. Sådant byggnation ska alltid skriftligen godkännas av styrelsen.

Trädgård/markyta intill bostadsrätten

Bostadsrätterna är inte upplåtna med dispositionsrätt till tomtyta. Föreningen tillåter emellertid att respektive bostadsrättsinnehavare får utnyttja tomtyta enligt situationsplan (se föreningens hemsida).

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att husets omkringliggande trädgård sköts löpande. Skötseln av växtligheten i våra trädgårdar och vårt område är en viktig faktor för att området ska ge ett vårdat intryck. Det är därför viktigt att medlemmar ansvarar/klipper sina buskar, träd och häckar. Dessa får under inga omständigheter växa ut över gångbanor och passager. För att hålla en ljus och öppen känsla i området bör häckar mot gångbanor hållas låga enligt Göteborgs stads riktlinjer. Staket vid "trädgårdsgräns" är ej tillåten.

Växtlighet

Buskar och andra växter ska hållas minst 30 centimeter från husets fasad för att undvika skador på huset. Spaljéer får inte sättas upp på husfasaden.

Lämna ett avstånd mellan rabatter och husgrunden så att marken kan dräneras och risken att ändträet på fasaden ruttnar minskar.

Rötterna från stora träd nära in på huset kan orsaka sprickor i bottenplattan. Stora träd innebär också ökad risk för stormskador på hus samt smuts och alger på fasad, tak och i hängrännor. Ta kontakt med styrelsen om du ser träd som utgör risk.

Föreningens trädpolicy

Inom föreningsområdet får inte planteras högväxande buskar eller träd utan att styrelsen gett sitt skriftliga godkännande. Inför nedtagning av större träd på gemensamma ytor skall närmaste grannar informeras och skriftlig begäran av nedtagning lämnas till styrelsen för skriftligt godkännande. Buskar och mindre träd får tas ner. Träd som är skadade eller som kan anses vara fara för hus och person skall rapporteras till styrelsen för beslut om åtgärd.

Yttre underhåll

Varje bostadsrättsinnehavare ska se till att marken lutar från huset för att förhindra att ytvatten tränger in i husets bottenplatta.

Rensa stuprörssilarna och stuprören utanför huset då och då, så att de inte sätts igen. Nedre delen av stupröret är löst och kan skjutas upp vid rengöring. På marken under stuprören skall kantstenar i betong finnas synliga. Mellan stenarna ligger centimeterlång singel som leder ned vattnet i dräneringssystemet runt huset. Under inga omständigheter får dessa täckas med t ex jord för plantering.

Utanför vissa hus finns brunnslock i gräsmattan och rabatter. Det rör sig om inspektions- och servicebrunnar för avloppssystemet och dessa får ej döljas eller täckas med jord och gräs.

Byggnationer utomhus

Tillstånd för byggnation av altan eller annan konstruktion i trädgården ska skriftligt godkännas av styrelsen. Vid byggnation av altan ska avstånd mellan golvet och husväggen vara stor nog för att luft ska kunna cirkulera och regnvatten inte ska studsas upp på fasadens ändträ. Fasadens ändträ skall vara åtkomligt för inspektion, målning och ha fritt ventilationsutrymme.

Vindskydd får byggas enligt de två typer av ritningar finns på hemsidan.

Inga tak eller andra byggnationer i trädgårdarna är tillåtna. Dock tillåts ce-märkta paviljonger/tält under sommarmånaderna maj till september.

Parabolantenn, annan utomhusantenn eller andra föremål är inte heller tillåtet utan styrelsens skriftliga tillstånd.

Balkonger, altaner och uteplatser

Balkonger, altaner och uteplatser får inte användas för permanent förvaring av skrymmande föremål som inte hör till normal balkong-, altan- och uteplatsmöblering.

Se till att balkong- och altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Störningar

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn och inte störa sina omkringboende grannar. Skyldigheten gäller både i lägenheten och i föreningens gemensamma utrymmen.

Reglerna gäller dygnet runt, men är extra angelägna att följa från kl 22.00 på kvällen till kl 7.00 på morgonen.

Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse av styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten.

Husdjur

Innehavare av husdjur skall övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Hundar ska inte rastas inom föreningens område eller på dess grönytor. Hundar skall för allas trevnad även hållas kopplade inom föreningens område.

Andra husdjur som exempelvis katter och kaniner får inte heller lämnas utan kontroll och ansvar, vare sig under dagtid eller nattetid.

Gemensamma ytor och redskap

Grupper och områdesansvariga

Bostadsrättsföreningens mark är uppdelad i nio områden med ungefär 10-12 hushåll i varje. Inom gruppen ansvarar vi gemensamt för skötsel av närmiljön, t ex gräsklippning av gemensamma grönytor, enklare underhåll och skötsel av lekplatser, planteringar och liknande.

Varje grupp har en ansvarig som är kontaktperson till styrelsen som fördelar vissa uppdrag till grupperna.

Om ni ser något som behöver åtgärdas i området, ta kontakt med er gruppansvarig eller styrelsen för att få hjälp att utföra förbättringen. Det är vi tillsammans som skapar trivseln i området.

Städdagar

Två gånger per år har vi gemensamma städdagar då vi åtgärdar fel och fräschar upp våra gemensamma ytor, planteringar, lekplatser, garage etc.

Städdagarna brukar vara en lördag i april och en i oktober/november då vi förbereder området inför sommaren respektive vintern.

Ta gärna kontakt med er gruppansvarig om ni inte har möjlighet att hjälpa till, så kanske ni kan få en annan uppgift att utföra.

Gemensamma verktyg och maskiner

Mellan några av garagen finns stegar upphängda som du som medlem kan låna för att underhålla bostadsrätten. Nyckeln till soprummet passar i låsen. I förråd i garagelängorna finns skottkärror som också går bra att låna. Ställ tillbaka utrustningen så snart du är klar.

Föreningen har en maskinpark med såväl åkgräsklippare som vanliga motorgräsklippare och trimmer. Dessa är endast avsedda för våra gemensamma ytor. För klippning av gräsmatta i lägenhetens trädgård har föreningen några eldrivna klippare som medlemmar får låna.

Anmäl eventuella fel på maskiner och utrustning till styrelsen så snart de upptäcks.

Samlingslokal

Föreningen har en samlingslokal på Båtsman Lustigs gata 181 som går att hyra för föreningens medlemmar. Se hemsidan för information om hur du bokar lokalen.

Snöskottning

Föreningen köper in snöröjning av de stora gångarna samt vid garagen. Utanför våra egna lägenheter, trapporna och de små gångarna röjer och flisar vi själva. Flis finns att hämta i de gröna lådorna vid båda garageområdena.

Soprum och sophantering

Våra soprum töms en gång i veckan. I varje garageområde finns två soprum. Är det fullt i något brukar det i regel finnas plats i några andra. Sopkärlden ska aldrig fyllas mer än att locket går att stänga.

I soprummen finns även bruna kärl för biologiskt, komposterbart hushållsavfall. Till detta ändamål finns bruna papperspåsar som finns att hämta i soprummen. Lås soprumsdörren efter dig.

Tidningspapper går att lämna i soprummens särskilda vagnar avsedda för detta ändamål. Wellpapp och kartonger, liksom glas-, plast- och metallförpackningar, kan slängas för återvinning vid någon av de återvinningsstationer som finns längs Plockerotegatan upp mot Backatorp.

Kompost och trädgårdsavfall

I båda parkeringsområdena finns containerplatser där det i regel står containrar för trädgårdsavfall. Här kan medlemmar slänga grenar, buskar och annat avfall som kommer från trädgårdsskötsel. Påsar, säckar eller annat som inte är trädgårdsavfall får ej slängas i containrarna.

Återvinning

Förpackningsinsamlingsstationer finns längs med Plockerotegatan upp mot Backatorp. Närmaste återvinningscentral finns i Tagene på Karlsbogårdsgatan 30.

Bilkörning och parkering

Inom föreningens inre område får trafik bara förekomma i samband med i- och urlastning framför bostad. Kör försiktigt, se upp för lekande barn!

Garage

Garagen ska användas för hushållets fordon. Om hushållet har bil ska denna parkeras i garaget.

De tidur som finns i garagen är endast avsedda att användas till motorvärmare och kortvarigt vid enstaka arbeten, t ex dammsugare vid bilunderhåll.

Väggar mellan garageutrymmen får byggas med gipsskivor och kräver styrelsens skriftliga tillstånd.

Det går bra att bygga ett loft i garaget för lättare förvaring av till exempel trädgårdsmöbler eller pulkor. Sådan byggnation ska vara skriftligen godkänd av styrelsen och följa de regler som styrelsen satt upp.

Förvara inget stöldbegärligt eller värdefullt i garaget. Polisanmäl alltid inbrott i garage eller bil.

Brandfarliga vätskor och gas är ej tillåtet att förvara i garaget.

Parkering

Bilparkering inom området får endast ske i markerade rutor. För medlemmar gäller parkering i max 3 dygn. För besökande max 24 timmar.

Större arbetsfordon, lastbilar, släpvagnar, husvagnar samt husbilar får varken parkeras på gästparkering eller i garage utan styrelsens skriftliga godkännande.

Fordon som är avregistrerade eller har körförbud får inte parkeras på dessa platser. Parkeringsplatserna får inte heller användas till långvariga fordonsreparationer eller biltvätt.

Om hushållet har flera bilar får endast en ställas på parkeringarna.

Dispens från regelverket kan ansökas från styrelsen.

På gatan gäller Göteborgs stads regler vilket innebär att parkering får ske i upp till sju dagar. Tio meter från utfart eller i T-korsningen är parkering förbjuden.

Cyklar, mopeder och motorcyklar ska parkeras så att de ej hindrar framkomligheten i området.

Underhåll och service

Skadedjur

Föreningen har en skadedjursförsäkring. Se hemsidan för kontaktuppgifter och försäkringsnummer vid problem med myror, möss eller liknande.

Mata fåglar med försikighet då maten även kan attrahera oönskade djur som i sin tur kan leda till en sanitär olägenhet.

Brandvarnare

Varje enskild medlem skall se till att utrusta lägenheten med brandvarnare. Rekommendationen är att ha minst en på varje våning. Glöm inte att kolla batterierna då och då.

Kabel-TV

I området finns ett nät för kabel-tv och bredband. I månadsavgiften ingår ComHems basutbud med cirka 15 analoga kanaler. Kontakta ComHem för mer information om kanalpaket, bredband eller digital-tv: 0775-171704 eller www.comhem.se.

Försäkring

Föreningen har försäkring hos Länsförsäkringar. Lägenhetsinnehavaren bör teckna bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Andrahandsuthyrning

Alla former av andrahandsuthyrning måste skriftligen godkännas av styrelsen.

Information

Styrelsen informerar löpande medlemmarna om pågående och kommande projekt i föreningen via informationsblad. Vi har anslagstavlor i soprummen samt en vid föreningslokalen Båtsman Lustigs gata 181.

Kontakt med till styrelsen sker via brev i föreningslokalens brevlåda eller via mejl till styrelsen@batsmannen.net. Vid akuta ärenden, ta direktkontakt med styrelsemedlem.

Föreningen hemsida

Alla dokument, stadgar, ordningsregler och kontaktuppgifter finns på föreningens hemsida – www.batsmannen.net. För att få åtkomst till medlemssidorna krävs inloggning:

Användarnamn: brf batsmannen

Lösenord: 4776

Föreningen på Facebook

På Facebook finns en grupp för områdets boende. Den administreras av några medlemmar och heter "Vi som bor i BRF Båtsmannen, Backatorp". Det är en bra kanal för att hålla kontakt med grannar och fråga, hjälpa eller tipsa om diverse saker.

Vid avflyttning

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Den som övertar Din lägenhet också måste godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till SBC.

Innan avflyttning ska representant från styrelsen göra en kontroll av lägenheten för att se om det är något av föreningens ansvarsområden som behöver åtgärdas eller om det finns andra anmärkningar på lägenheten.