

# Ordningsregler för BRF Båtsmannen

---

Antagna av stämman 2021-05-18

Lämnas i lägenheten vid avflyttning

# Ordningsregler BRF Båtsmannen

---

## Innehållsförteckning

Innehållsförteckning .....	2
För vem gäller reglerna?.....	3
Vad händer om ordningsreglerna inte följs? .....	3
Vård av bostadsrätten .....	3
Förändringar i bostadsrätten.....	3
Fönster och dörrar.....	3
Vatten och avlopp.....	4
Uppvärmning och el.....	4
Vindsutrymmen .....	4
Trädgård/markyta intill bostadsrätten .....	4
Yttre underhåll .....	5
Byggnationer utomhus.....	5
Balkonger, altaner och uteplatser .....	5
Störningar .....	5
Husdjur.....	5
Gemensamma ytor och redskap.....	6
Grupper och gårdskontakter .....	6
Städdagar .....	6
Gemensamma verktyg och maskiner .....	6
Samlingslokal .....	6
Snöskottning.....	6
Soprum och sophantering.....	6
Återvinning .....	7
Kompost och trädgårdsavfall .....	7
Bilkörning och parkering .....	7
Garage.....	7
Parkering.....	7
Underhåll och service .....	8
Skadedjur .....	8
Brandvarnare .....	8
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 eller utanför lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

## Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

I de fall de gemensamma ordningsreglerna inte följs ska den som bryter mot dem i första hand få en uppmaning att följa de gemensamma reglerna. 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 skötsel och underhåll av lägenheten.

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 installera uppvärmda 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 och invänta 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 på både in- och utsida 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 ska ske av den som då är medlem. Vid ägarbyte gör lämpligen 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 till exempel större matbitar, olja, fett, sand och jord i avloppet, då detta snabbt kan sätta igen rören både i lägenheten och i marken utanför vilket ökar risken för stopp. Detsamma gäller om annat än toalettpapper spolas 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 värme från frånluftsvärmepump. Varje lägenhet har en egen frånluftsvärmepump 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 utan styrelsens skriftliga godkännande, exempelvis förändring av elementen eller luftventiler.

Vid akuta fel i värmeanläggningen, kontakta någon i styrelsen.

Förändringar i lägenhetens elnät får endast ske med skriftligt tillstånd från styrelsen och ska uppfylla kraven i elsäkerhetslagstiftningen.

Elektrisk utrustning och anslutningsledningar som används utomhus ska vara godkända för utomhusbruk. Använd jordfelsbrytare vid användning av elektriska apparater och förlängningssladdar utomhus.

## Vindsutrymmen

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

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att förvaringsutrymmet används på ett ansvarsfullt sätt och att takstolarna inte belastas mer än de klarar av.

## Trädgård/markyta intill bostadsrätten

Bostadsrätterna är inte upplåtna med dispositionsrätt till tomtyta. Föreningen tillåter emellertid att respektive bostadsrättshavare nyttjar tomtytan 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 och skydda fastigheten från skador, till exempel fukt från buskar, rötter som tränger in i rör eller husens grund. Plantera med omsorg för att undvika framtida problem.

Det är viktigt att medlemmar ansvar/klipper sina buskar, träd och häckar. Dessa får inte växa ut över gångbanor och passager eller skymma områdets ytterbelysning. För att hålla en ljus och öppen känsla i området bör häckar mot gångbanor hållas låga enligt Göteborgs stads riktlinjer. Staket längs gångar och mellan trädgårdar tillåts endast i undantagsfall av styrelsen.

Om medlemmar vill ta ner större träd på gemensamma ytor ska närmaste grannar tillfrågas och skriftligen godkänna nertagning. Styrelsen ombesörjer därefter nertagningen. Buskar och mindre träd får tas ner av medlemmar men även här ska kringboende godkänna nertagningen. Träd som är skadade eller som kan anses vara fara för hus och person ska rapporteras till styrelsen för beslut om åtgärd.

### Yttre underhåll

Varje bostadsrättsinnehavare ska se till att ytvattenavrinningen sker i riktning från huset, för att förhindra att fukt tränger in i husets bottenplatta och fasad.

Det är viktigt att rensa stuprörssilarna och stuprören utanför huset regelbundet så att de inte sätts igen. Nedre delen av stupröret är löst och kan skjutas upp vid rengöring. På marken under stuprören ska kantstenar i betong finnas synliga. Mellan stenarna ligger centimeterstor singel som leder ned vattnet i dräneringssystemet runt huset. Under inga omständigheter får dessa täckas med exempelvis jord för plantering.

Utanför vissa hus finns brunnslock i gräsmattan och rabatter. Det rör sig om inspektions- och servicebrunnar för avloppssystemet och dessa får inte 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 husets grund och fasad i alla riktningar vara minst fem centimeter. Detta för att luft ska kunna cirkulera och regnvatten inte ska studsas upp på fasadens ändträ. Fasadens ändträ ska vara åtkomligt för inspektion, målning och ha fritt ventilationsutrymme.

Vindskydd får byggas vid husets hörn samt mellan lägenheterna, efter styrelsens skriftliga godkännande. De ska vara utformade enligt någon av 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. Det är inte tillåtet att montera spaljéer eller annat på husets fasad.

Om föreningen behöver åtkomst till exempelvis fasad, mark eller rör i mark för reparationer eller underhåll ansvarar boende för återställande av ytskikt, som till exempel altan och gräsmatta.

### 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 allvarligare fall komma att bli uppsagd från lägenheten.

### Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Hundar ska inte rastas inom föreningens område eller på dess grönytor. Hundar ska 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 gårdskontakter

Bostadsrättsföreningens mark är uppdelad i nio skötselområden med ungefär 10-12 hushåll i varje. Inom gruppen hjälps vi gemensamt åt med skötsel av närmiljön, till exempel gräsklippning av gemensamma grönytor, viss snöröjning där entreprenörens maskiner inte kommer åt, enklare underhåll och skötsel av lekplatser, planteringar och liknande.

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

Om ni ser något som behöver åtgärdas i området, ta kontakt med er gårdskontakt 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 kontakt med er gårdskontakt om ni inte har möjlighet att hjälpa till, så kanske ni kan få en annan uppgift att utföra.

### Gemensamma verktyg och maskiner

I vårt bostadsrättsområde kan du som medlem låna verktyg och maskiner för underhåll av din bostadsrätt så som trädgårdsredskap, skottkärror, snöskyfflar eller högtryckstvätt. Redskapen finns i något av förråden i garagelängorna.

Mellan några av garagen finns även stegar upphängda som du som medlem kan låna. Nyckeln till soprummet passar i låsen.

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 finns eldrivna gräsklippare som medlemmar får låna.

Ställ tillbaka utrustningen så snart du är klar och säkerställ att eventuella batterier sätts på laddning. 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. 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. De smala gångar som entreprenören inte kommer åt med sina maskiner skottar vi gemensamt vid behov.

### Soprum och sophertering

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. Sopkärnen 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.

### Återvinning

Tidningspapper går att lämna i soprummens särskilda vagnar avsedda för detta ändamål. Wellpapp och kartonger, liksom glas-, plast- och metallförpackningar, ska slängas för återvinning vid någon av de återvinningsstationer som finns längs Plockerotegatan upp mot Backatorp. Närmaste återvinningscentral för större material finns i Tagene på Karlsbogårdsgatan 30.

### 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 inte slängas i containrarna.

### Bilkörning och parkering

Inom föreningens inre område får trafik bara förekomma i samband med i- och urlastning framför bostad. Då trygghet är något vi värnar om i vårt område gäller gångfart och god uppsikt. Se upp för lekande barn!

### Garage

I området finns lika många garage som lägenheter. Garaget är avsett för hushållets fordon. Om hushållet har bil ska denna i första hand 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.

Det är absolut förbjudet att ladda elbilar i garagen. Elsystemet är inte anpassat för den typen av användande och det innebär en stor säkerhetsrisk.

Väggar mellan garageutrymmen får byggas med gipsskivor efter 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.

Det är tillåtet att förvara max 1 reservdunk bensin eller diesel i garaget. Gas/gasol är inte tillåtet att förvara i garaget.

### Parkering

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

Större arbetsfordon, lastbilar, släpvagnar, husvagnar samt husbilar får varken parkeras på gästparkering eller i garage utan styrelsens skriftliga godkännande. Ingen parkering får ske inne i området, varken på allmänna ytor eller i lägenheternas trädgårdar.

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 parkeringsreglerna ovan kan ansökas från styrelsen.

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

På gatan gäller Göteborgs stads regler vilket innebär att parkering får ske i upp till 24 timmar. Tio meter från utfart eller i T-korsningen är parkering förbjuden. Tänk även på att parkera bilen i gatans färdriktning för att undvika anmärkning från stadens parkeringsvakter.

## 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.

För att undvika råttor och andra skadedjur i närheten av husen får matavfall inte slängas i trädgårdskomposter.

### Brandvarnare

Varje enskild medlem ska se till att utrusta lägenheten med brandvarnare. Rekommendationen är att ha minst en på varje våning, helst i sovrummen och köket. Glöm inte att kontrollera batterierna årligen.

### Kabel-TV

I området finns ett nät för kabel-tv och bredband. I månadsavgiften ingår ComHems basutbud med ett antal kanaler. Kontakta ComHem för mer information om kanalpaket, bredband eller digital-tv: 0775-171704 eller [www.comhem.se](http://www.comhem.se).

### Försäkring

Lägenhetsinnehavaren ska 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. Detta sker via informationsblad och e-post samt på anslagstavlor utanför soprummen och vid föreningslokalen Båtsman Lustigs gata 181.

Kontakt med till styrelsen sker via brev i föreningslokalens brevlåda eller via mejl till [styrelsen@batsmannen.net](mailto: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](http://www.batsmannen.net).

### 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. Notera att gruppen inte är kontaktväg med styrelsen.

## Vid avflyttning

När du ska sälja din lägenhet kontaktar du styrelsen som gör en kontroll av lägenheten. Detta för att se om det är något av föreningens ansvarsområden som behöver åtgärdas eller om det finns andra anmärkningar på lägenheten.

Den som köper en lägenhet måste godkännas som medlem i föreningen. Medlemsansökan lämnas tillsammans med kopia av överlåtelseavtalet till SBC.