**BRF Trädgårdsbacken**- **Information & Trivselregler**

**Kontaktuppgifter**

Kontaktperson i föreningen: styrelsen

Kontaktuppgifter: brf.tradgardsbacken@gmail.com

Ekonomisk förvaltare: Norrorts Boservice

Kontaktuppgifter: 08-7563300

Jourbolag: Securitas

Kontaktuppgifter: 08-6577750

(Kontaktas vid akuta problem, t.ex. vattenskador)

**Introduktion trivselregler**

Att bo i bostadsrätt innebär att ingå i en gemenskap med ett delat ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens fastigheter utan du har också skyldigheter gentemot föreningen och övriga medlemmar. Vår målsättning är att alla skall ha det så trivsamt som möjligt och därför har styrelsen formulerat dessa trivselregler för att vägleda medlemmarna i hur vi ger alla möjlighet att trivas.

Trivselreglerna är ett komplement till föreningens stadgar. Stadgarna är de skarpa reglerna medan detta dokument är en förlängning av stadgarna och representerar de mjuka förhållningssätt vi tillsammans vill att alla har gentemot varandra och vår gemensamma egendom. Om dessa följs bidrar vi till en bra grannsämja, att vårt område ser snyggt och attraktivt ut samt att vi slipper onödiga kostnader.

Ordningsreglerna gäller för dig som bostadsrättsinnehavare, men även familjemedlemmar samt gäster, inneboende, andrahandshyresgäster eller hantverkare som utför arbete åt dig i bostaden. Se därför till att samtliga som vistas i bostaden i rimlig utsträckning är medvetna om dessa regler

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen 2023-03-20 och gäller tills annat anges. Har ni några frågor är ni välkomna att kontakta styrelsen.

**Generell aktsamhet & säkerhet**

* Tänk på att vara försiktig om och vårda föreningens- och samfällighetens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av oss alla gemensamt.
* Om akut skada inträffar i huset ska du i första hand ta kontakt med jouren eller någon i styrelsen enligt första stycket i detta dokument. Tänk på att du som boenden kan debiteras för utryckningen, vilket göras via föreningen.
* Var försiktig med eld och brandfarligt material, samt utrusta din bostad med både brandvarnare och eventuellt även brandsläckare. Se föreningens brandskyddspolicy för mer information och hur du kan tänka för att hantera riskerna med eld.
* Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

 **Utemiljö**

* Håll god generell ordning i bostadens- och samfällighetens utemiljöer för att bidra till ett gott helhetsintryck.
* Visa alltid hänsyn till din omgivning vid aktiviteter och användande av uteplats/terrass.
* Grillning med kol/briketter är förbjudet på föreningens mark ökad brandrisk jämfört med t.ex. gasolgrill eller elgrill
* Var aktsamt vid egna förändringar av den egna utemiljön, speciellt vad gäller påverkan på fasad då detta kan påverka försäkringar och garantier. Se paragraf 38 i stadgarna för mer information.
* Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för sedvanligt underhåll av utemiljön, se paragraf 38 i stadgarna.

**Parkering**

Samtliga bostäder har en egen parkering i anslutning till bostaden, utöver detta har föreningen ett antal platser till uthyrning samt att det finns en mängd besöksparkeringar i samfälligheten. Använd i första hand den egna parkeringsplatsen och i andra hand besöksplatserna. Se till att gäster använder besöksplatserna, och undvik att parkera längs gatan, detta obstruerar trafik och är i värsta fall en säkerhetsrisk vid t.ex. brand.

**Avfallshantering**

A och B-längan har egna sopkärl i anslutning till bostaden. Se till att kärlen och utrymmet hålls i gott skick, att kärlen inte överfylls samt att rensa bort hinder framför kärlen (såsom snövallar). Om avfallshanterarna inte kan nå kärlen kommer de inte att tömmas.

För C och D-längan kastas hushållsavfall i de sopkärl som finns i anslutning till respektive länga, varje hushåll ansvarar för hanteringen av egen nyckel till sopkärl.

Grovsopor får inte slängas med övrigt hushållsavfall. Använd närmsta återvinning, förslagsvis på fridensborgsvägen eller vid ICA Nära Järvastaden.

**Störningar**

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende, därför är det viktigt att vi alla visar hänsyn och håller en rimlig nivå på ljud och ljus. Man bör vara extra aktsam att inte störa sina grannar från kväll till morgon.

God grannsed bör alltid eftersträvas, för en dialog med dina grannar om du tror att du skulle kunna störa dina grannar och hör hur ni kan lösa situationen. Arbeten bör i första hand utföras under dagtid.

Om du behöver borra, spika eller utföra något annat arbete som kan vara störande måste det utföras med hänsyn till övriga boende.

Sådant arbete skall förläggas till följande tider:

* Måndag-fredag kl 07:00-21:00
* Lördag och söndag kl 08:00-18:00

**Innemiljö**

Mindre förändringar får göras i bostaden, men mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i bostaden. Alla förändringar skall utföras fackmannamässigt, kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång med mer omfattande förändringar.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i bostaden. Informera din granne i god tid och se till att arbeten i första hand bör utföras under dagtid.

**Flytt**

Den som övertar din lägenhet måste godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tillsammans med en ansökan om medlemskap skall även exemplar av överlåtelseavtalet lämnas in till styrelsen. Det är du som bostadsrättsinnehavare som ansvarar för överlämning av nycklar och annat som kan anses av värde för den nye ägaren.

**Andrahandsuthyrning**

Kontakta styrelsen i god tid innan du tänker hyra ut för information om vilka regler som gäller, styrelsen behöver godkänna andrahandsuthyrningen och få kontaktuppgifter till dig och den som du hyr ut till.

**Om reglerna överträds:**

Målsättningen är att alla konflikter skall lösas på ett konstruktivt sätt som fungerar för alla inblandade. Om det upplevs som att dessa trivselregler bryts, ombeds man i första hand, om möjligt, prata med motparten och försöka reda ut situationen. Om detta inte går, eller om dessa samtal inte leder till en förbättring, bör styrelsen kontaktas som då försöker bistå i sökandet efter lösningar.

Det är bra om klagomål kring överträdelser av trivselregler är så konkreta som möjligt, gärna med dokumentation kring det inträffade. Kolla med andra grannar om dessa upplever samma sak.

Överträdelse av trivselreglerna för inte automatiskt med sig någon påföljd, men i förlängningen kan en sådan överträdelse, enskild eller i flertalet, vara en grund för förverkan av nyttjanderätt till bostaden. Se paragraf 49 i stadgarna för mer information.