

Brf Utblicken 1, Diseröd

ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

Fastställd av styrelsen den 1 april 2026

Innehåll

1. Det här är Brf Utblicken 1	4
Årsstämma och styrelsens uppgift.....	4
Styrande dokument och dessa ordnings- och trivselregler	4
2. Den enskilda bostadslägenheten	5
Skötsel och reparationer	5
Dörrar och fönster	5
Balkong och fasad	5
Installationer.....	6
Skadedjur.....	6
Hemförsäkring	6
Nycklar och taggar	6
3. De gemensamma utrymmena	7
Trapphus.....	7
Dörrar	7
Hiss.....	8
Lägenhetsförråd.....	8
Cykelrum	8
Miljörum.....	8
Rökning.....	9
4. Utemiljön	9
Innergård och entréer	9
Parkering	10
Snöskottning.....	11
5. Hänsyn till grannar	11
Grillning	11
Terrassvärmare.....	11
Husdjur	11
Ljud.....	12
6. Administrativa rutiner	13
Information från styrelsen.....	13
Felanmälan	13
Försäljning av lägenhet	13
Andrahandsuthyrning	13

Brf Utblicken 1, Diseröd
ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER
2026-04-01

1. Det här är Brf Utblicken 1

Bostadsrättsföreningen Utblicken 1, nedan kallad föreningen, omfattar ett flerbostadshus med 25 bostadslägenheter samt omkringliggande utemiljö på fastighet Diseröd 1:127. Alla medlemmar, dvs bostadsrättsinnehavare, äger fastigheten med dess byggnader tillsammans

Årsstämma och styrelsens uppgift

En gång om året hålls en årsstämma, under vilken föreningens styrelse väljs och beslut om föreningens förvaltning tas. Styrelsens uppgift är att representera föreningens medlemmar, tillvarata föreningens intresse och verkställa beslut som tas under stämman. Föreningens styrelse har också rätt att löpande under året fatta vissa beslut. Inför stämman har alla medlemmar möjlighet att lämna in motioner och under stämman har man möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter.

Styrande dokument och dessa ordnings- och trivselregler

Medlemmens allmänna rättigheter och skyldigheter framgår av bostadsrättslagen samt av de stadgar som fastställdes vid bostadsrättsföreningens bildande. För att förtydliga ansvarsfördelningen och vilka förväntningar föreningen har på sina medlemmar så har dessa ordnings- och trivselregler upprättats. Reglerna kompletterar stadgarna och är fastställda på föreningens stämma den 1 april 2026. Reglerna är gemensamma för föreningens alla medlemmar och ska följas av alla personer som bor i lägenheterna, även i relevanta delar av besökare. Följs reglerna så främjas föreningens ekonomi och de boendes trivsel, säkerhet och trygghet upprätthålls.

Om man upplever att någon annan inte följer upprättade regler, är det bra om detta i första hand kommuniceras direkt med vederbörande. Om detta inte hjälper, eller om det generellt är något som inte fungerar i föreningen, ska styrelsen kontaktas. Förfarandet om en medlem inte följer dessa fastställda regler framgår av bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

2. Den enskilda bostadslägenheten

Skötsel och reparationer

Medlemmen är ansvarig för skötsel av sin lägenhet och är ansvarig för att utföra och ekonomiskt bekosta eventuella reparationer, underhållsarbeten eller ersättningar beträffande byggnadsdelar, ytskikt och vitvaror. Skötsel och städning ska ske enligt instruktioner i lägenhetspärmen som utdelades vid inflyttning.

Medlemmen får utföra enklare ändringar såsom målning och tapetsering i lägenheten, men ingrepp i stomme och planlösning eller arbeten som påverkar installationer (el, värme, vatten, ventilation) får inte utföras utan styrelsens godkännande.

Om den enskilde medlemmen utför ändringsarbeten innan garantitiden gått ut, omfattas inte berörd byggnadsdelar av garantin.

Dörrar och fönster

Utsida på tamburdörren, det vill säga dörren mellan trapphus och enskilda bostadslägenhet, får inte målas eller i övrigt påverkas utan styrelsens godkännande. Medlemmen är skyldig att regelbundet smörja tamburdörrens lås så dess funktion bibehålls.

Yttre målning och byte av fönster och fönsterdörrar är föreningens gemensamma ansvar, men varje medlem ansvarar för löpande underhåll såsom putsning och rengöring av karmspår, smörjning av glidskenor och gångjärn och vid behov målning av inre delar.

Balkong och fasad

Balkongerna är föreningens gemensamma egendom, men medlemmen ansvarar för dess skötsel (såsom putsning av glas och rengöring/smörjning av profiler). Medlemmen svarar för att glasluckorna hålls stängda vid hård vind. Solavskärmning el dyl ska utföras i mellangrå nyans för att uppnå en enhetlig utformning.

Målning eller annan åverkan på fasad (betong eller trä) får inte göras utan styrelsens godkännande.

Uppsättning av parabol, antenner och utvändiga markiser el. dyl. får inte utföras utan styrelsens godkännande.

Installationer

Om föreningen väljer att gemensamt ombesörja och bekosta rengöring och filterbyte, ska medlemmen se till att lägenheten är tillgänglig för servicepersonal vid aviserad tid. Medlemmen är ansvarig för att regelbundet dammsuga tilluftsdon i lägenheten och rengöra filter i spiskåpa i kök. Ventilationen i lägenheten får aldrig stängas av helt.

Medlemmen ansvarar för att regelbundet rensa avloppsbrunnar och vattenlås i diskho, handfat och dusch.

Medlemmen är ansvarig för att regelbundet testa jordfelsbrytare enligt instruktion i lägenhetspärm, samt testa brandvarnare, om den inte fungerar så skall den bytas ut.

Skadedjur

Om medlemmen upptäcker mjölbaggar, silverfiskar eller andra skadedjur i lägenheten eller i gemensamma utrymmen, ska styrelsen kontaktas. Föreningen har en försäkring som täcker kostnaderna för bekämpning och sanering.

Hemförsäkring

Alla medlemmar måste ha en hemförsäkring. Det så kallade bostadsrättstillägget tecknar dock föreningen kollektivt för alla medlemmar.

Nycklar och taggar

Till varje lägenhet hör 4 st. lägenhetsnycklar, 3 st. taggar och 3 st. postboxnycklar. Samma antal ska finnas vid försäljning av lägenheten. Om det saknas nycklar/taggar vid försäljningen är det säljarens skyldighet att kopiera upp rätt antal nycklar/taggar eller byta låscylindrar (vid cylinderbyte ska föreningens styrelse kontaktas). Vid försäljning ska nya bostadsrättsinnehavaren kvittera övertagna

nycklar/taggar hos en/styrelsen, även vid beställning av nya nycklar/taggar kontaktas föreningens styrelse.

3. De gemensamma utrymmena

Föreningen ansvarar för regelbunden städning och övrig skötsel av samtliga gemensamma ytor. Om den enskilde medlemmen upptäcker något fel eller skada i någon av de gemensamma utrymmena, ska detta skyndsamt meddelas till styrelsen. Den som orsakar skador eller nedsmutsning som kräver yrkesmässig åtgärd är ersättningsskyldig för kostnaderna.

Om föremål placeras i de gemensamma utrymmena på ett sätt som inte är godkänt enligt nedan, har styrelsen rätt att transportera bort dessa föremål om ägaren själv inte på anmodan tar bort föremålen. Detta sker på ägarens bekostnad och om ägaren till föremålet inte kunnat bestämmas på föreningens bekostnad.

Trapphus

Inga föremål såsom möbler, barnvagnar och cyklar får av brandsäkerhetsskäl förvaras i trapphusen. Golvytorna utanför tamburdörrar ska hållas rena från skor, dörrmattor och andra föremål av samma skäl samt för att underlätta städning. Entrémattor finns innanför alla entrédörrar och dessa byts regelbundet. Om alla skrapar av sina skor mot entrémattorna så upplevs trapphusen trevligare mellan städtillfällena.

Dörrar

Alla medlemmar är ansvariga för att entrédörrar och dörrar till gemensamma utrymmen alltid stängs ordentligt och låsmekanismen sluter till. Om entrédörren tillfälligt måste sättas upp, ska föremål som inte skadar dörrbladet användas som mothåll och dörrautomatikens vred ska sättas på 1:an. När

dörren sedan stängs måste man ställa tillbaka på 2:an och kontrollera att dörren stängs ordentligt.

Det är föreningens ansvar att tillse att dörrautomatiken underhålls regelbundet. Om automatiken inte fungerar eller dörrarna i övrigt inte fungerar som de ska, ska detta anmälas till en/styrelsen.

Hiss

Regelbunden service och underhåll av hissen är föreningens ansvar, men den enskilde medlemmen är ansvarig för att vara försiktig med hissens ytskikt vid transport av stora saker. Om hissens dörrar inte stänger, kan varje boende kontrollera så spåret som dörren går i vid golvet är fritt från grus och skräp.

Lägenhetsförråd

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd, medlemmen står själv för hänglås. Inga föremål får förvaras utanför de separata förråden. Det är inte tillåtet att förvara brandfarliga vätskor eller andra brandfarliga varor i lägenhetsförråden.

Cykelrum

Cyklar ska placeras ordnat i cykelrummen. Om någon medlem behöver plats för sin permobil eller utomhusrullstol, ska denna beredas plats i första hand. Endast användbara cyklar får förvaras i cykelrummen. Barnvagnar får placeras i cykelrum i mån av plats, cyklar och rullatorer/rullstolar har första prioritet.

Miljörum

I miljörummet får endast förpackningar och avfall som hör till det dagliga hushållet lämnas. Detta innebär till exempelvis att stora flyttlådor, gamla husgeråd, elektronik eller grovsopor inte får slängas i miljörummet. Det som får slängas är tydligt skyltat över varje kärl. Förpackningar ska i möjligaste mån plattas till innan de läggs i kärlet. Matavfall läggs med fördel i dubbla påsar, särskilt under den varmare delen av året.

Om ett kärl är fullt, får man vänta med att slänga sitt avfall tills kärlet är tömt. Man får inte ställa påsar med avfall på golvet och man får inte slänga avfall i fel kärl. Större mängder avfall eller avfall som inte är förpackningar, ska köras till kommunens återvinningscentral.

Felaktig sortering av avfallet, överfulla kärl eller avfall som slängs på golvet innebär ökade kostnader för föreningen.

Rökning

Rökning är inte tillåten vid entréer, i trapphus eller i andra gemensamma utrymmen. Rökning på balkong måste ske med hänsyn tagen till grannar, så deras möjlighet att nyttja sin balkong inte begränsas av rökningen.

4. Utemiljön

Innegård och entréer

Skötsel såsom sopning, tömning av papperskorgar sköts av företag som föreningen betalar för av växter utförs av miljö värdar, men boende i föreningen har ansvar för att den trivsamma gården upprätthålls genom att följa nedanstående:

Bänkar, bord och grill får användas av föreningens medlemmar enligt först-till-kvarn-principen, något bokningssystem finns inte.

Planteringar såsom rabatter, häckar och träd ska hanteras varsamt. Leksaker, cyklar, bollar mm hör inte hemma i planteringarna, och det är inte tillåtet att exempelvis gå eller cykla genom planteringarna. Medlemmarna får inte så frö eller plantera i rabatterna, inte heller plocka av

blommor eller andra växter från rabatterna, utan styrelsens godkännande. Medlemmar med egen trädgård underhåller och ansvarar detta själva.

På gården finns det papperskorgar i vilka skräp ska slängas. Är papperskorgarna fulla, ska den boende ta med sig skräpet upp till sin lägenhet eller till miljörummet i väntan på att papperskorgarna töms.

I cykelrummet finns det en sopborste, snöskyfflar, spade m.m. Om alla bidrar med att vid behov sopa bort grus, snö och dylikt runt entréerna, blir det mycket trevligare i trapphuset.

Föräldrar ansvarar för att deras barn och eventuella kamraters lek anpassas till gårdens utformning och att leksaker och cyklar o dyl. samlas upp efter lekens slut.

Parkering

Föreningen förfogar över p-platser i carport och markparkering i direkt anslutning till huset samt på andra sidan Envägen. Uppsägningstid och andra villkor framgår av hyresavtal. Parkeringar som hyrs ut är strikt tillhörande den medlem som skrivit hyreskontrakt med föreningen, ingen annan boende får ställa sig på en uthyrd plats utan hyresgästens godkännande.

Antalet platser är begränsat, om efterfrågan överstiger tillgången så upprättas en kölista. Hyresavtal för p-plats följer inte med lägenheten vid en försäljning, den nya medlemmen måste skriva hyresavtal med föreningen och den nya medlemmen hamnar längst ner på kölista.

Föreningen har ett antal besöksplatser till sitt förfogande. Besökande får stå max 24 timmar på dessa platser, lapp ska läggas i rutan. Dessa besöksplatser är inte till för parkering av medlemmarnas egna bilar.

Det är inte tillåtet att tvätta sin bil på föreningens mark, inte heller på kommunens eller grannars mark i närheten. Biltvätt ska ske på professionell biltvättsanläggning eller så kallade gör-det-själv-banläggningar. Övriga restriktioner gällande parkeringsplatsernas användande framgår av hyresavtal.

Snöskottning

Snöskottning av parkeringar utförs på föreningens bekostnad. Utföraren prioriterar att första skotta på infart till parkering och parkeringsyta. Medlemmar ansvarar för att skotta sin parkeringsplats och behjälplig med snö skottning, från carporten till entré och på baksidan nödutgång vid plan ett.

5. Hänsyn till grannar

Grillning

Grillning får ske på innergården, men endast i den fast monterade grillen vid sittgruppen. Grillning här ska ske med stor hänsyn tagen till grannar. Grillning får ske på balkonger och uteplatser, men endast med elgrillar (inte kol- eller gasolgrillar o dyl.). Den som använt grillen ansvarar för att rengöra galler och tömma kol efter sig.

Terrassvärmare

Elektrisk värmare får användas på balkongen, men observera att dessa kräver mycket ström vilket gör att säkringarna i lägenhetscentralen kan bli överbelastade. Läs mer om detta i lägenhetspärmen.

Terrassvärmare drivna av gasol o dyl. får inte användas.

Husdjur

Giftiga spindeldjur, ormar o dyl. får inte förekomma inom föreningen om inte styrelsens godkännande inhämtats.

Övriga mindre husdjur (katt, hund, kanin o dyl.) får bo i lägenheten, medlemmen ansvarar för att detta inte innebär en sanitär olägenhet eller annan störning för grannar och för att skador inte uppkommer på byggnad eller utemiljö. Rastning av hundar och katter får inte ske på föreningens gård och vid entréer. Hundar ska i trapphus och på gård hållas kopplade.

Ljud

Mellan kl. 22.00 och 07.00 ska det vara tyst och lugnt i bostadshuset och på gården, detta gäller alla dagar. Ljudvolymen på balkonger ska anpassas med hänsyn tagen till grannarnas vistelse på sina balkonger. Om fest skulle förekomma efter kl. 22 sätt gärna upp en lapp i entré även meddela era närmaste grannar. Om det i lägenheten måste utföra arbetaren som kan innebära olägenhet för dina grannar, exempelvis borring i betongväggar, får dessa endast utföras kl. 07-18 på vardagar.

6. Administrativa rutiner

Information från styrelsen

Information från styrelse till medlemmar sker i första hand via e-post. I trapphusen finns anslagstavlor där information också kan anslås. Varje medlem ansvarar för att meddela styrelsen om man fått ny e-postadress eller bytt telefonnummer.

Felanmälan

Under garantitiden ska fel i enskild lägenhet anmälas till HP Boendeutveckling, fel på vitvaror anmäls direkt till leverantör (se lägenhetspärm för detaljer kring detta). Fel i gemensamma utrymmen anmäls till styrelsen som beslutar om åtgärd.

Akuta fel, dvs sådant som är till fara för människa eller egendom, och där åtgärd inte kan vänta till nästkommande vardag, ska anmälas till styrelsen och HP boende enligt anslag i entré.

Försäljning av lägenhet

Medlemmen ansvarar själv för försäljning av sin lägenhet. Styrelsen ska godkänna köparen som ny medlem i föreningen och har rätt att inför ett sådant godkännande inhämta bevis på att köparen inte har någon betalningsanmärkning.

I samband med överlåtelse av bostadsrätt och eventuell pantsättning har föreningen rätt att ta ut en överlåtelse- respektive pantsättningsavgift.

Andrahandsuthyrning

Ansökan om andrahandsuthyrning ska alltid göras i förväg till styrelsen som måste godkänna andrahandsuthyrningen, tiden för eventuell andrahandsuthyrning är begränsad och bedöms individuellt. Föreningen har rätt att ta ut en månatlig avgift för andrahandsuthyrningen. Vid andrahandsuthyrning är det alltid medlemmen som ansvarar för att alla boende i lägenheten följer föreningens stadgar och ordnings- och trivselregler.