

TRIVSELREGLER (Ordningsregler) (småhus) uppdaterade maj 2016

för Bostadsrättsföreningen

BRF LJUNGSKILEVIKEN



Det här bör Du veta om föreningens trivselregler!

Trivselreglernas uppgift är att inom gällande lagar och förordningar ge oss möjlighet att utforma respektive bostad efter personlig smak och tycke i samförstånd med varandra.

När du köper en bostadsrätt blir du medlem i en bostadsrättsförening och får en andel i den. Det du köpt är dels nyttjanderätten till en lägenhet/hus, dels en andelsrätt i föreningen. Det innebär att lägenheten/huset formellt ägs av föreningen. Du äger rätten att bo i din lägenhet/hus och har ansvar för att reparera och underhålla det invändigt.

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset/husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar!

För vem gäller reglerna

Trivselreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller också för andrahands -hyresgäster.

Vad händer om trivselreglerna inte följs

Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen.

Drift och underhåll

- Var uppmärksam på att inte stänga av värmen helt den kallare delen av året. Inomhustemperaturen skall ligga på ca 15° c, för att förhindra skador på ytskikt m.m.
- Ventilationssystemet är av självdragsprincip. I de flesta rum sitter tilluftsventiler av typen Fresh 90. Dessa är reglerbara med en spak under ventildonet, för att öka och minska luftflödet. I ventildonet sitter ett filter som bör rengöras regelbundet. För att komma åt det drar man ut hela donet från väggfästet och plockar ut filtret
- I våtutrymmen sitter frånluftsventiler av typen tallriksventiler. Var uppmärksam på att dessa ventiler skall vara rejält öppna för maximal frånluftsgrad, när man duschar och använder sig av stora vattenmängder. Annars finns risk för mögelskador och skadade innertak.

Källa: denna information har tilldelats första ägaren av lägenheten och skall finnas i varje hus pärm

2. Om säkerhet.

- a) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.
- b) Var försiktig med eld.
- c) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare och du ansvarar själv för byte av batteri minst en gång/år.

3. Hör alltid med styrelsen först vad som gäller för din åtgärd.

De delar av huset som finns utanför lägenheten bestämmer föreningen över. Samma sak gäller i princip föreningens mark. Vill du utföra någon åtgärd som påverkar huset eller marken krävs styrelsens tillstånd. Om du vill göra utvändiga förändringar av den yttre miljön, skall detta skriftligen godkännas av berörda grannar, därefter skall en skriftlig ansökan lämnas till styrelsen för godkännande.

- Du ansvarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls, samt för skötsel och underhåll av sådana anordningar enl. § 17 i stadgarna.
- Du är skyldig att lämna kopia på myndighets tillstånd till styrelsen för registrering
- Utvändiga förändringar/förändring av den yttre miljön får inte göras så att det negativt påverkar grannars utsikt.

4. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa byggnationer i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbete.

Även om Din bostadsrätt är ett fristående hus med egen ingång och trädgård tillhör både huset och trädgården föreningen. Du har därför inte rätt att göra förändringar av husets yttre eller av trädgården utan att ha tillstånd av styrelsen. Förändringar av staket, trädäck och andra liknande fasta installationer kräver därför styrelsens samtycke. Du kan annars tvingas att på egen bekostnad ta bort det Du har byggt.

Även om åtgärden är bygglovsbefriad skall fastighetsägaren, d.v.s. föreningen, genom styrelsen, och de grannar som berörs först ge sitt godkännande. Styrelsen har alltid tolkningsföreträde.

- **Plantering** får göras med eget underhållsansvar (och utan hinder för gräsklippning.) längs altaner, husväggar samt längs uppfarter mot huset, dock skall växterna vara av sådan höjd att grannars utsikt inte störs.
- **Markiser** anpassade till respektive hus färger får sättas upp med eget underhållsansvar efter godkännande av berörda grannar och styrelsen.
- **Ditt ansvar** är också att vid överlåtelse av lägenheten informera om underhållsansvar enl. § 10 och § 17 i stadgarna.
- **Lekredskap** får inte ställas permanent och utan uppsikt på föreningens mark utanför ditt nyttjanderättsavtal. Anledningen till detta är att: Fastighetsägaren (=föreningen) kan bli ansvarig om det händer någon olycka. Föreningen blir också ansvarig för att lekredskapet håller EU-standard och att det besiktigas 1 gång/år.
- **Studsmatta** är inte tillåtet i området.
- **Gunga och sandlåda** får efter underskrift av en ansvarsförbindelse som friskriver föreningen från ansvar vid eventuell olycka och annan oförutsedd händelse, placeras innanför nyttjanderättsavtal om det kan ske utan hinder för berörda grannar; dvs. i samråd, samt med godkännande från berörda grannar och styrelse. Gungan måste vara i gott skick och försedd med adekvata skyddsanordningar, samt besiktigas med jämna mellanrum av innehavaren, och göras obrukbar vid längre bortavaro än några dagar. **Sandlådan** skall vara försedd med lock eller katt nät.
- **Det är tillåtet** att i samråd med berörda grannar, tillfälligt sätta ut mindre lekredskap m.m. när hela familjen är med på plats. Skall tas bort när vuxen ansvarig person går därifrån.
- **För lek** med bollar eller dylikt använd någon av våra fina stora gräsytor, inte gatorna.

5. Matning av fåglar

Tänk på att matning av fåglar drar råttor och andra skadedjur

6. Parabolantennor får inte sättas upp

7. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar inom området. Koppeltvång gäller enligt allmänna ordningsföreskrifter. Plocka upp djurets spillning.

8. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse av styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten.

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

Vi har inga egna tomtor, inga tomtgränser men vi visar respekt för varandra och passerar eller leker inte för nära husen eller varandras uteplatser.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Föreningen kan ta ut en avgift i samband med andrahandsuthyrning. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år skall hyresgästen avstå från besittningsskydd.

Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta

10. Sophantering

Skall ske enligt kommunens anvisningar, sorteringsguiden A-Ö som du fått i din brevlåda. Det enda du får lämna i soprummet är Restavfall och Matavfall i kärl avsett för restavfall/matavfall. Allt övrigt ska lämnas till återvinningscentralen i Ljungskile.

- **OBS! Aska får inte läggas bland soporna.**
- **Organiskt material får inte deponeras eller eldas upp inom området.** Ex. gräsavfall, busk- och växtrester. Trädgårdsavfall lämnas vid Aröds återvinningscentral. Aska räknas som trädgårdsavfall.
- **Eldning utomhus s.k. svedjebränning** är inte tillåtet i området.
- **Parkering** på gräsytor bör undvikas.
- **Vid tvätt av bil, båt, husvagn** etc. gäller kommunens regler som finns på hemsidan.
- **Följande kan godtas enligt Uddevalla kommun:** avspolning av lera, grus, damm utan användande av tvätt kemikalier. Förbjudet att stå på gata, asfalterad parkeringsyta eller dylikt, så att avrinning kan ske till dagvattenbrunn, dike eller dylikt.
- **Långtidsuppställning**, längre än några dagar, av båtar, husbilar, husvagnar eller dylika får inte ske inom området.
- **Snöröjning samt halkbekämpning** sköts av föreningen på det gemensamma vägnätet samt vid servicehuset. I övrigt åligger det respektive bostadsrättshavare att sköta sin egen infart samt de snövallar som bildas vid densamma i samband med skottning av det allmänna vägnätet. Det finns också sandlådor uppsatta inom området för halkbekämpning.
- **Gräsklippning** sköts i huvudsak av föreningen genom entreprenör. Om växter eller annat är i vägen för åkgräsklippare, får bostadsrättshavaren sköta

underhållet själv. Gräsklippning, trimning och andra störande arbeten bör i möjligaste mån undvikas efter kl.17.00 på lördagar samt under sön- och helgdagar.

- För att hålla området i god ordning anordnas det en arbetsdag på våren och en arbetsdag på hösten. Alla som har möjlighet bör medverka.
- **Allmän god ordning** skall gälla runt husen för bästa möjliga trevnad.
- **Tänk på att din baksida kan vara dina grannars framsida.**

11. Bilkörning, parkering

Respektera gästparkeringsplatserna och deras ändamål.

Inom området gäller hastighetsbegränsning 20 km. Se upp för lekande barn!

12. Om Du tänker flytta

Fråga styrelsen eller titta på hemsidan vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska 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 styrelsen. Innan styrelsen kan godkänna en medlemsansökan ska trivselregler och nyttjanderättsavtal skrivas under av den sökande.

Jag har tagit del av och kommer att följa föreningens trivselregler.

Ort datum

Köparen

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Denna uppdatering av trivselreglerna har beslutats av styrelsen Maj 2016