

Trivselregler för Brf Silversmygaren

För vår gemensamma trivsel har styrelsen tagit fram följande regler och tips som ett stöd för oss alla att göra vårt boende ännu bättre. Inledning Som medlem i föreningen äger du en andel av föreningens samlade tillgångar och skulder. Dessutom har du en nyttjanderätt till ditt radhus och tillhörande tomt. Den som äger ditt radhus är alltså BRF Silversmygaren, dvs. alla vi tillsammans som är medlemmar. Du disponerar dock "ditt" radhus helt själv och ansvarar för dess skötsel gentemot föreningens övriga medlemmar. Detta kan vara bra att tänka på då du till exempel ska bygga om. Om du ska göra större ombyggnader ska du därför alltid kontakta föreningens styrelse först.

Vad som styr föreningen

Föreningens högsta beslutande organ är den årliga föreningsstämman där vi bland annat väljer ny styrelse. Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och att 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 husen.

Medlemmarnas ansvar

Alla är skyldiga att rätta sig efter föreningens stadgar och trivselregler. 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. Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare utan även övriga familjemedlemmar omfattas, liksom dina gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig i ditt radhus. Trivselreglerna gäller också för andrahandshyresgäster och för föreningens eventuella hyresgäster.

För god trivsel

- Tänk på att vara aktsam om föreningens egendom.
- Uteplatser och altaner får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte tillhör normal uteplatsmöblering.
- För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn.
- Har du fest, informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du kommer att störa. Eller bjud in dina grannar.

Altaner/Uteplatser

Altaner kräver bygganmälan då marken runt om husen är prickmark. Det åligger på bostadsrättshavaren att underhålla sina altaner/uteplatser, se rubriken Underhåll.

- Arbetet skall vara utfört på ett fackmannamässigt sätt.
- Innan arbete påbörjas skall styrelsen skriftligen informeras om hur resultatet är tänkt att se ut. Först när styrelsen gett sitt skriftliga medgivande får arbetet påbörjas.
- Grannar på bägge sidors skriftliga godkännande krävs för altanbyggnation.

Avfallshantering

Sopkärl placerade vid respektive radhus avses enbart för sedvanligt hushållsavfall. Du ansvarar själv för att transportera övriga typer av avfall till kommunens miljöstationer.

Markiser

Markiser får sättas upp över uteplats och fönster. Färgen på dessa skall följa husens färgsättning, modell och tillverkare är fritt för bostadsrättshavaren. Skötsel och underhåll av dessa staket sköts av bostadsrättshavare. Anmäl till styrelsen om du vill sätta upp markiser arbetet får påbörjas först efter styrelsens skriftliga godkännande.

- Arbetet skall vara utfört på ett fackmannamässigt sätt.
- Innan arbete påbörjas skall styrelsen skriftligen informeras om hur resultatet är tänkt att se ut. Först när styrelsen gett sitt skriftliga medgivande får arbetet påbörjas.

Parabolantenn

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad, uteplats eller tomt utan styrelsens godkännande.

Staket

Allmänt gäller att staket får sättas upp mellan respektive tomt men att ett skriftligt samtycke ska finnas grannar emellan. Skötsel och underhåll av dessa staket sköts av bostadsrättshavare. Staketet skall vara i trä och färgen på staket inom föreningen följa husens färgsättning. Förutsatt att följande riktlinjer följs:

- Arbetet skall vara utfört på ett fackmannamässigt sätt.
- Innan byte eller uppsättning av staket påbörjas skall styrelsen skriftligen informeras om hur resultatet är tänkt att se ut. Först när styrelsen gett sitt skriftliga medgivande får arbetet påbörjas.

Andrahandsuthyrning

Upplåtelse i andra hand kräver alltid styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftlig och skall innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra radhuset. Uthyrningen är alltid personlig. Ny hyresgäst = Nytt tillstånd. Medlemmen kvarstår som ansvarig mot föreningen för alla skador eller obehag som hyresgästen och dennes gäster kan åsamka andra medlemmar och/eller föreningen.

Underhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla sitt radhus. Du svarar endast för underhåll av husets inre delar men med tillägget att:

1. Altan/Uteplats ska oljas in vid behov, vanligen en gång per år.
2. Egna uppsatta staket målas och underhålls av bostadsrättshavaren.
3. Även om det yttre av Radhusen tillhör föreningen, är du som lägenhetsinnehavare ansvarig för att ta hand om underhållet av området runt omkring ditt såsom gräsklippning, snöröjning, byte av lampor och rensning av stuprännorna.

Föreningen ansvarar för det övriga yttre underhållet. Vad som ingår som ska underhållas av dig framgår av föreningens stadgar, § 33. Dit räknas normalt golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är du skyldig att se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar mycket pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg till fastighetsförsäkringen varför det inte finns krav på att respektive hushåll skulle behöva teckna ett motsvarande tillägg inom sin egna hemförsäkring.

Mindre förändringar får göras i radhuset. Du får till exempel lägga nytt golv, sätta upp nya skåp, måla om eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, till exempel om du vill ta ner en vägg eller dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att få utföra vissa renoveringar i radhuset. Kontakta alltid styrelsen för godkännande.

Tänk på att läsa i bopärmen vilka väggar som går att borra och skruva i för att undvika onödiga skador.

Allt arbete med våtrum, rördragningar och elektricitet ska alltid utföras fackmannamässigt. Tänk också på att visa hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbete.

Tänk på

- Om- och tillbyggnader som förändrar byggnadens/ fasadens utseende är utan styrelsens skriftliga tillstånd förbjudna och kan leda till att man får ta ned dessa,
- Förändring av radhusets uteplatser genom eventuella altanbyggnation ska ske enligt föreningens föreskrifter.
- Vid eventuella utbyggnationer, altanbyggnationer med tak samt skärmar och staket ska en skriftlig ansökan lämnas till styrelsen med beskrivning på vad som skall göras. Observera! Altanbyggnationer med tak samt skärmväggar (plank) kan komma att kräva bygglov eller bygganmälan kostnad för denna betalas av bostadsrättsinnehavare. Ansökan skickas till styrelsen.
- Informera dina grannar innan byggnationen.
- Grannar på bägge sidors skriftliga godkännande krävs för altanbyggnation.
- Skriftligt godkännande innan byggstart krävs av styrelsen. Ett godkännande från styrelsen innebär även att du som bostadsrättsinnehavare tar på dig kostnads- och underhållsansvaret för det du bygger och att det ser prydligt ut. Samt att det är utformat på ett sådant sätt att det inte riskerar att orsaka skada för annan part.

Styrelsen har lagt in sin rätt att besluta om utförande/utseende om byggnationer, staket, växter etc. alternativt återställning till ursprungligt utseende, **där** boende/grannar inte kan komma överens.

Generella riktlinjer

- Skärmtak över entrén ska vara likadana för alla radhus.
- Brevlådorna skall vara likadana för alla radhus.
- Ett uppsatt staket får inte vara högre än 110 cm från markytan och ska vara till 50 % genomsiktligt (lika mycket luft mellan spjälorna som spjälorna är breda). Annars krävs bygglov.
- Träd och växter med rötter som går djupt får inte planteras eftersom rotsystemet kan skada de nedgrävda ledningssystemen. Detta för att undvika dyra skador. Konsultera gärna en trädgårdsspecialist och bifoga underlaget till föreningen.
- Gräs- och planteringsytor ska utformas så att vattenavrinning sker från fasad. Jord ska inte läggas direkt mot fasad/sockel. Fasaden ska vara tillgänglig för underhåll. Detta innebär att klängväxter och andra högre växter inte får placeras intill fasaden.

Om du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också skall godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap, dvs. läs igenom föreningens stadgar. Normalt föreligger inga problem vid ägarbyten men det är alltid bäst att vara ordentligt påläst. Tillsammans med en ansökan om medlemskap skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Glöm inte att lämna kvar dessa trivselregler till den som övertar ditt radhus.

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar.

Dessa trivselregler har antagits av styrelsen den 17 mars 2021 och ersätter tidigare versioner. Trivselreglerna gäller tills nya regler utdelats.

Kontakt med styrelsen skall ske skriftligen via mail
Skicka ett mail till styrelsen@brfsilversmygaren.se