

Trivselregler och Riktlinjer för Utemiljö, Brf. Annelundsparken 2

Uppdaterad 22 November 2022

Detta dokument kan komma att uppdateras och förändras kontinuerligt.

Var och en som bor i Bostadsrättsföreningen Annelundsparken 2 ingår i en gemenskap och tillsammans bidrar vi till att göra det trivsamt att bo i området.

För att underlätta för alla, finns regler och riktlinjer som är viktiga att känna till. De är relativt detaljerade i vissa fall och mer allmänt hållna i andra, oavsett vad gäller de lika mycket.

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler eller är osäker på vad som gäller är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Trivselregler.....	1
Ansvar för trivsel.....	1
För vem gäller reglerna	1
Vad händer om trivselreglerna inte följs	1
Allmän aktsamhet.....	1
Störningar.....	1
Gemensamma kostnader.....	2
Riktlinjer för Utemiljö	2
Förändring av den yttre miljön.....	2
Utemiljö.....	2
Anmälan om att ändra på originalutförande.....	2
Återställning – om du byggt något som inte är originalutförande	2
Misskötsel	2
Utvändiga kulörer inom området.....	2
Häckar	2
Tomtavskiljare/staket	3
Altan/trädäck vid uteplats.....	3
Staket/avskiljare/plank	3
Underhåll.....	3
Parabolantenn och Solpaneler/celler	3
Övrigt	3
Brevlåda	3
Belysning.....	3
Parkeringsregler	3
Ansvar och områden - uppdelning.....	3
Upplåten tomtmark/trädgård innehåller i sitt grundutförande	3
Som boende förväntas du sköta detta	3
Föreningen ansvarar för större underhåll av.....	3
Gemensamma trivseldagar	4
Gator, trottoarer och mark utanför föreningens fastighet.....	4
Inre underhåll.....	4
Det är skillnad på inre och yttre underhåll	4

Trivselregler

Bostadsrättshavaren är skyldig att när denne använder lägenheten iakttäta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. (9 § BRL)

Ansvar för trivsel

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 trivselfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är trivsel, ordning och reda i vårt område. Alla är 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 andrahandshyresgäster.

Vad händer om trivselreglerna inte följs

Om trivselreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

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

Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Störningar

Allmänt gäller det att alltid visa extra hänsyn till sina grannar så att de inte orsakas av onödiga störningar, oberoende av vad det är. Visa alltid extra hänsyn mellan kl. 22:00-07:00

Vid eventuella arbeten/reoveringar som innebär störningar för övriga Bostadsrättshavare, måste du i förväg informera dina grannar samt styrelsen om detta.

Gemensamma kostnader

Kostnader för vatten betalas idag av alla Bostadsrättshavare gemensamt. Var sparsam vid förbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Vattna dock gräsmatta och häckplantor enligt de instruktioner som finns så att vi får ett fint område i vår förening.

Riktlinjer för Utemiljö

Många Bostadsrättshavare i föreningen vill sätta personlig prägel på sin utemiljö, dock gäller föreningens regler, för allas trevnad.

De ska byggas på så sätt att de harmonierar med omkringliggande miljö och inte stör grannarna. Byggnationer och förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Förändring av den yttre miljön

Om du vill ändra på anläggningar eller göra nya ska det godkännas av styrelsen. De ska byggas på så sätt att de harmonierar med omkringliggande miljö och inte stör grannarna. Byggnationer och förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Tänk på att:

- Om du bygger en fast anläggning som strider mot gällande regler kan du behöva återställa den direkt eller vid avflyttning.
- Om underhåll på fastigheterna behöver göras och anläggningar som du uppfört själv är i vägen för arbetet och därför behöver rivas för att komma åt, kommer föreningen inte ersätta dig.

Utemiljö

Till varje lägenhet ingår i upplåtelsen tomtmark/trädgård som avgränsas med planterad häck. Det åvilar respektive Bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna tomten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör såväl skötseln av marken och utemiljön som övriga ordningsregler.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa rådande lagar samt byggregler utfärdade av Lunds Kommun eller annan myndighet. Bostadsrättshavaren svarar själv för att undersöka om myndighetstillstånd krävs och att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Anmälan om att ändra på originalutförande

Bostadsrättshavare som ämnar ändra på anläggningar eller göra nya ska inkomma med skriftlig anmälan till styrelsen. För att den ska vara fullständig ska följande inkluderas:

- beskrivning av önskad åtgärd tillsammans med skiss/ritning/bild över åtgärdens utseende/layout.
- skriftliga godkännanden från samtliga berörda grannar, vilket inte nödvändigtvis är enbart de närmsta utan samtliga som eventuellt påverkas,
- skriftligt myndighetstillstånd, om sådant krävs,

- skriftlig information från myndighet vid de fall myndighetstillstånd ej krävs.

Bostadsrättshavaren svarar själv för att undersöka om myndighetstillstånd krävs och att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Denna typ av anmälan skall vara Styrelsen tillhanda innan arbetet påbörjas och handlingen arkiveras tillsammans med Bostadsrättsföreningens övriga dokument.

Vid eventuella arbeten/reoveringar som innebär störningar för övriga Bostadsrättshavare, måste du i förväg informera dina grannar samt styrelsen om detta.

Återställning – om du byggt något som inte är originalutförande

Under den tid Bostadsrättshavaren bor i föreningen får den själv underhålla de anläggningar som inte är enligt originalutförandet. Eftersom föreningen inte kan åta sig att underhålla individuella lösningar som Bostadsrättshavare uppfört på egen hand, kan föreningen besluta att anläggningen eventuellt måste rivas och marken återställas senast vid avflyttning.

Misskötsel

Blir ordningen i utemiljön så ohållbar att grannar måste höra av sig till styrelsen, görs en rättelseanmodan. Om denna inte följs, beaktas detta som vägran att följa föreningens stadgar och ordningsregler. Detta kan i sin tur leda till att nyttjanderätten till bostadsrättslägenheten kan komma att förverkas. Vid förverkande har bostadsrättsföreningen rätt att säga upp Bostadsrättshavaren till flyttning.

Utvändiga kulörer inom området

Grå kulör: S-4000-N (träpanel på husen)

Vit kulör: S-0500-N (vindskivor)

Trärent tryckimpregnerat virke (altan & soptunneskydd)

För byggnader såsom t.ex. förråd och carport, används den grå kulören med den vita som kontrastfärg på vindskivor, etc.

Häckar

De planterade häckarna fungerar som avskiljare mellan de tomterna. Häcken ska, när den är uppvuxen, hållas mellan 100 cm och 120 cm hög. Höjden beräknas från markytan vid de högre tomterna längs skiljemuren.

Vid klippning av häck vid sluttande tomter bör övergången vara diagonal. För att få ett behagligt och enhetligt område rekommenderas denna höjd för att harmoniera höjdskillnaderna inom området. Häck intill väg får inte skymma sikten för fordon.

Tomtavskiljare/staket

Permanent staket/avskiljare mellan tomterna kan vara metallstaket, av typ ”Gunnebstängsel”, i kulörerna förzinkad, svart eller mossgrön. Permanent staket/avskiljare kan även vara av trärent tryckimpregnerat virke med liggande spjälor. Staket ska vara lägst 80 cm och högst 100 cm högt.

Det krävs inte bygglov för att sätta upp staket om det är genomsiktligt till minst 50% och mellanrummen är jämnt fördelade. Om det är tätare, eller om brädorna är djupare än vad de är breda, räknas det som plank och kräver bygglov.

De planterade häckarna kommer i framtiden skymma staketen och få dem att smälta in i omgivningen. Observera att Bostadsrättshavare som sätter upp staket fortfarande är ansvarig för skötsel och underhåll av häckplanter i tomtgräns.

Altan/trädäck vid uteplats

Det är tillåtet att bygga ut altanen på uteplatsen så länge den byggs på så sätt att den harmonierar med omkringliggande miljö och inte stör grannarna.

Bygglov/bygganmälan kan dock krävas för denna utbyggnad vilket Bostadsrättshavaren själv är ansvarig att ansöka om hos Lunds Kommun.

Staket/avskiljare/plank

Avskiljare i trä kring altan ska vara enligt områdets färgsättning, dvs. trärent, vitt eller grått.

Bostadsrättshavaren kan ansöka om att sätta upp plank av styrelsen och får sedan själv ansöka om bygglov hos Lunds Kommun. Se för instruktioner kring ansökan om tillstånd av styrelsen.

Underhåll

Altanen ska hållas i gott skick. Du som Bostadsrättshavare är skyldig att olja, reparera och underhålla den.

Bostadsrättshavaren är även skyldig att underhålla samtliga anläggningar som inte är enligt originalutförande, oavsett om de uppförts av Bostadsrättshavaren själv eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Parabolantenn och Solpaneler/celler

Det är i dagsläget inte tillåtet att sätta upp/montera parabolantenn.

Solpaneler/celler är numera godkänt att installera. Detta skall utföras fackmannamässigt. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att eventuella skadade tegelpannor blir utbytta till nya vid eventuella skador i samband med installationen av solceller.

Övrigt

Tänk på att du alltid behöver ansöka om skriftligt tillstånd från styrelsen för att, t.ex.

- Montera markis

- Bygga fast tak över uteplats
- Bygga uterum
- Flytta häck/tomtgräns
- Göra fast saker eller göra genomföringar i fasaden
- Montera eluttag utomhus

Kontakta alltid styrelsen om du har funderingar och är osäker på vad som gäller.

Brevlåda

För att behålla den enhetliga stilen i föreningen får ej brevlådorna bytas ut, om en brevlåda behöver bytas ska samma typ användas.

Belysning

Exteriör belysning (entré och uteplats) bör i samband med byte ersättas med armaturer av originaltyp. Armaturer får ej bytas ut utan godkännande från styrelsen.

Parkeringsregler

Till varje lägenhet hör minst en parkeringsplats på egen stenbelagd eller asfalterad uppställningsplats intill huset.

Vid gemensam asfalterad yta, var uppmärksam på att gränsen mellan respektive lägenhet går vid stuprännan. Respektera din granne och använd enbart den yta som tillhör din lägenhet.

Brf. Annelundsparken 2 har inget extra utrymme som kan användas till parkering för besökande.

Ansvar och områden - uppdelning

Upplåten tomtmark/trädgård innehåller i sitt grundutförande

- plattlagd yta vid entrén
- asfalterad yta vid entrén
- i vissa fall en trappa/trappsteg upp till ytterdörren
- en trälagd terrass på uteplatsen
- gräsmatta
- planterade häckplanter
- i vissa fall stödmurar för att ta upp höjdskillnader

Som boende förväntas du sköta detta

- skotta och sanda vintertid
- klippa gräs
- rensa ogräs vid häck och framsida
- sköta egna planteringar, buskar och träd
- sköta växter så att de inte hänger i stuprännor, hängrännor eller går upp på tak
- sköta ev. växter som klättrar på fasad så att de inte förstör fasad
- sköta växter så att de inte skadar byggnader eller växer ut över trottoar
- rengöra avfallskärnen för mat

Föreningen ansvarar för större underhåll av

- den plattlagda entréplatsen
- den asfalterade entréplatsen
- de ursprungliga stödmurarna

- de planterade häckplantorna
- dagvattenanläggningar som rännor, stuprör, dagvattenbrunnar och stenkistor

Gemensamma trivseldagar

De boende samlas en dag varje vår och höst för att gemensamt ta hand om bostadsområdets utemiljö. Då gör vi bland annat

- en okulär besiktning av utemiljön
- fyller på jord vid häckarna
- fyller på fogsand vid stenplattorna
- rensar hängrännorna vid behov

Gator, trottoarer och mark utanför föreningens fastighet

Området tillhör Lunds Kommun och det är kommunens ansvar att sköta och vinterväghålla.

Inre underhåll

Förändring av inre miljön regleras av våra stadgar såväl som bostadsrättslagen. Vad som räknas som yttre- respektive inre underhåll framgår av föreningsstadgarna, kontrollera alltid dem för att vara på den säkra sidan.

Det är skillnad på inre och yttre underhåll

Du svarar själv och på egen bekostnad för det inre underhållet och de reparationer som behövs i lägenheten. Föreningen svarar för det flesta av fastighetens yttre underhåll samt husets installationer av vatten, värme, el och ventilation.

Till det inre räknas bland annat rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten, glas i fönster och dörrar, lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Du avgör själv när det är dags att måla om, byta ut spisen, byta parkettgolv och tapetsera eller göra andra förbättringar i lägenheten.

Vill du göra större förändringar i lägenheten, till exempel flytta väggar, kan detta kräva bygglov och en ansökan om tillstånd från föreningens styrelse är ett måste. Skicka en beskrivning och en enkel ritning till Styrelsen.