



Samfällighetsföreningen **Blå Misteln**
Ordensgatan 5
371 38 Karlskrona

Samfällighetsföreningens syfte och gemensamma bestämmelser

Privat ägande genom samfällighetsförening

Att äga ett radhus med gemensamma ytor är på många sätt likt boende i en bostadsrättsförening där föreningen bestämmer om det gemensamma och ägarna bestämmer i egen fastighet.

Enkelt uttryckt kan det beskrivas som att man har eget självbestämmande om den fastighet man är lagfaren ägare till och medlemmarna i samfällighetsföreningen bestämmer över förvaltningen av den gemensamma delen.

Samfällighetsföreningen Blå Misteln bildades i syfte att förvalta in- och utfart, gårdsytor och garage. Alla ägare blir automatiskt medlemmar i föreningen och erhåller därmed en röst av totalt tio.

Alla äger (är lagfaren ägare till) sin fastighet (misteln 2-11) vilken innefattar yta för eget radhus och uteplats om totalt ca 90 m². Alla äger också 10% av fastigheten Misteln S:1 om 961 m² innefattande gräsytor samt gårdsplan inklusive garagelänga (så kallat ideellt ägande). Detta ägande innefattar ingen specifik del av garaget, gården och gräsytor.

Förvaltningen av de gemensamma ytorna bestäms av medlemmarna och ska göras på det sätt som är bäst för den gemensamma trivselen.

Medlemmarna bestämmer genom majoritetsbeslut vilka regler och riktlinjer som gäller och styrelsen verkställer det som är beslutat. Detta innebär att man som enskild medlem i samfällighetsföreningen inte själv kan bestämma vad man vill använda den gemensamma fastigheten till, det vill säga ta någon annans del i anspråk eller använda den på ett sätt som strider mot övriga medlemmars vilja.

Gemensamma ytor får alltså inte användas utan medlemmarnas samtycke för privata göromål. Tillfälliga avsteg från bestämmelserna kan beslutas av styrelsen, permanenta avsteg kräver omröstning av medlemmarna.

Enskild fastighetsägare ansvarar (förutom sig själv) för övriga familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare, samt vid andrahandsuthyrning, att stadgar och ordningsregler följs.

Gemensamma bestämmelser

Vi är positiva till att våra gemensamma ytor används för barn att leka på eller för vuxna att lösa uppkomna problem. För att alla ska kunna ta del av utrymmet är det viktigt att man plockar fram det man behöver och ställer tillbaka det efter användning. Samtidigt vill vi säkerställa att ytorna förblir tillgängliga för alla och inte används som en ersättning för privat tomt.

Behöver du använda ytorna på ett sätt som inte är i linje med bestämmelserna, tala med ordföranden så kan tillfälliga avsteg göras utan att det blir irritation hos andra.



Samfällighetsföreningen **Blå Misteln**
Ordensgatan 5
371 38 Karlskrona

Gårdsplanen

Gårdsplanen är i huvudsak till för in- och utkörning till eget garage. Parkering längs vägen utanför får inte göras så nära öppningen att ambulanser och andra servicefordon inte kan komma in.

Gårdsplanens användningsområde:

- Parkering av cyklar på avsedda platser
- Parkering av bil i eget garage

Gårdsplanen får också restriktivt användas för:

- I- och urlastning av eget fordon samt mottagning av leveranser.
- Tillfälligt lösa uppkomna problem, såsom byte av däck, reparation av cykel eller annat fix.
- Tillfällig uppställning av hantverkare, hemtjänstpersonal och andra som utför arbete åt fastighetsägare (på platser som inte blockerar garage).
- Parkering av bil (i direkt anslutning framför egen port, om detta kan göras utan olägenhet eller begränsa för andra att ta sig in och ut i syfte att minska belastningen på övriga parkeringar).

Gårdsplanen får inte användas till:

- Alternativ uppställningsplats för bilar eller släpvagnar dagtid, kvällstid eller nattetid
- Uppställningsplats för privata saker
- Återkommande eller regelmässigt användas som arbetsplats för privat bruk eller näringsverksamhet
- Substitut för egen avsaknad av gård
- Att upplåtas till andra (ej ägare av fastighet) som uppställningsplats för fordon eller som arbetsplats

Garage

Varje husägare disponerar det garage som är sammankopplat med respektive radhus. Innehållet i garaget försäkras av respektive radhusägare men byggnaden är försäkrad via samfällighetsföreningen. Även om föreningen gemensamt äger garagebyggnaden har föreningen av praktiska skäl valt att delegera ansvar för låsanordning och garagedörr till den fastighet som nyttjar det enskilda garaget.



Samfällighetsföreningen **Blå Misteln**
Ordensgatan 5
371 38 Karlskrona

Övrigt gällande garaget:

- Garaget används i första hand för inställelse av fordon och cyklar men kan också användas för egen förvaring.
- Garaget får inte användas som verkstad eller någon annan verksamhet som inte är i linje med syftet ovan (självklart får man fixa med egen bil, cyklar och annat.)
- Garaget får inte användas för näringsverksamhet eller hyras ut till någon som inte är medlem i samfällighetsföreningen.
- Garaget får inte användas för livsmedelshantering eller gårdsförsäljning.
- Garageporten skall vara stängd då man inte vistas i garaget (eller finns i närheten) för att undvika risker för barn och djur.
- Garageporten skall vara i samma färg som övriga portar (beslut om avsteg fattas av styrelsen.)

Grönytor norr och söder om husen

Får användas för uppställning av gemensamma utemöbler eller lekutrustning för barn beslutade av styrelsen. Får användas av medlemmarna och deras barn.

Den gemensamma ytan vid äppelträdet får användas för att anordna privata sammankomster som exempelvis födelsedagskalas, examensmottagning eller liknande om det kan ske på ett sätt som inte är en olägenhet för övriga boende. Vid sådana tillfällen kontaktas styrelsen som i sin tur stämmer av med de fastigheter som kan tänkas påverkas mest.

Egen och gemensam yta framför egen ytterdörr

Vi håller själva iordning framför egen ytterdörr. Buskar och träd i egen rabatt ska inte växa ut i gången eller över till grannen. Vi ansvarar också för skötsel av den del av den gemensamma gången som är utanför vårt eget hus.

Snöskottning och halkbekämpning

Skottning av gårdsplanen och trottoaren utanför (längs skolgatan) görs av extern part. Snöskottning och halkbekämpning framför ytterdörr görs av oss själva. Sand och salt samt utrustning för snöskottning finns i boden (sand används i första med respekt för djuren). Vi ser gärna att man hjälper äldre boende och boende som inte är hemma lite extra. Vi hjälps åt med skottning till soptunnorna.

Sophantering

Sophantering betalas av oss gemensamt (individuell betalning) och behöver därför skötas av oss alla. Under sommarperioden kompletteras kärnen med ett kärl för trädgårdsavfall som används för avfall från gemensamma ytor och medlemmarnas fastigheter.



Samfällighetsföreningen **Blå Misteln**
Ordensgatan 5
371 38 Karlskrona

Skötsel av gemensamma ytor

Vi genomför en till två fixardagar per år för att gemensamt fixa till sådant som behöver göras. Utöver det så hjälps vi åt att tillsammans sköta gräsmattor och häckar under sommarperioden.

Trädgårdsverktyg

I boden finns diverse trädgårdsutrustning som får användas av alla för egna eller gemensamma ytor. Informera styrelsen om någonting går sönder eller att förbrukningsmateriel (tex. gräsklipparbensin eller grus) tar slut så att vi kan fylla på, laga eller byta ut trasig utrustning.

Störande buller inomhus och utomhus samt rökning

Vi visar hänsyn till varandra genom att undvika ljudnivåer som kan störa grannar eller försämra trivselen. Nattetid, mellan 22:00 och 07:00, bör vi vara extra varsamma med ljud för att alla ska få en god nattsömn. Även under resten av dagen är det viktigt att hålla ljudnivån på en rimlig nivå och följa Folkhälsomyndighetens riktlinjer (FoHMFS 2014:13) för inomhusbuller. Ljud kan sprida sig genom byggnadens stomme (så kallade stomljud) och påverka grannar på oväntade sätt. Om ljud upplevs som störande är en vänlig dialog med den berörda grannen ofta den bästa lösningen, eftersom den som orsakar ljudet kanske inte är medveten om problemet. Tillfälliga och enstaka ljudstörningar är normalt inget problem, men återkommande eller långvarigt buller kan bli det. Alla ska kunna trivas i sina hem och på sina uteplatser utan att begränsas av andras ljudnivåer. Därför är ömsesidig hänsyn och god kommunikation nyckeln till en trevlig boendemiljö.

Samma grundprincip som gäller för störningar ovan gäller även för rökning. Det är tillåtet att röka på sin egen fastighet men inte att orsaka störningar som kan leda till ohälsa eller försämra boendemiljön. Vi ser gärna att du undviker rökning som påverkar grannarnas möjligheter att vistas på uteplatsen och/eller som kommer in i andras fastigheter. Inga fimpar får slängas på gemensamma ytor.

Avgiftens syfte och ändamål

Avgift till samfällighetsförening syftar till skötsel och drift av våra gemensamma ytor. Löpande betalas försäkring för garagelängan och vattenledning, avgift för gemensamt vatten (för bevattning), el till belysning på garaget och sophantering. Vidare betalas snöskottning och utrustning för trädgårdsskötsel samt materiel till fixardagar. Medel avsätts också för att finansiera större kommande arbeten enligt underhållsplanen. Avgiftens storlek beslutas på årsmötet.

Slutligen

Vi äger våra fastigheter individuellt och beslutar själv om dessa, men vi ser gärna att man så långt som möjligt behåller det gemensamma utseende genom att följa att husen har samma färg i par, staket på altanen har samma höjd och mörka färger och annat som ger radhusen ett gemensamt uttryck.