

Trivsel- och ordningsregler inom Bostadsrättsföreningen Vinterängen

Dessa trivsel- och ordningsregler har beslutats av styrelsen den 30 mars 2020 att gälla fr.o.m. den 1 maj 2020. Härutöver gäller föreningens stadgar.

Komplettering av avsnitt "Om andrahandsuthyrning» beslutad av styrelse den 15 augusti 2023.

INLEDNING

Att bo i bostadsrätt innebär att vi har ett gemensamt ansvar för skötsel av vårt område och ett gemensamt intresse av att vi ska trivas. Några enkla trivselregler kan vara ett stöd och ge en ökad tydlighet om hur vi hanterar vardagen för att skapa trivsel och ett välskött bostadsområde. Genom att följa trivselreglerna kan vi alla bidra till en god gemenskap i vår förening.

Sunt förnuft och hänsyn till varandra är en grundpelare som räcker långt.

ROLLER

Styrelsen

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 det yttersta ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför lägenheterna.

Bostadsrättsinnehavare

Även om fastigheten ägs av föreningen gemensamt, disponerar den boende sin lägenhet och den anslutande tomtmarken. Som medlem i föreningen har man också rätt att vara med och besluta på föreningsstämman. Samtidigt finns en skyldighet att följa de trivsel- och ordningsregler som gäller inom föreningen.

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för skötsel och underhåll av lägenhet och tomtmark. Ansvaret gäller lägenhetens inre delar medan föreningen ansvarar för byggnadens yttre underhåll. Mer konkret framgår ansvarsfördelningen mellan bostadsrättsinnehavare och föreningen av dokumentet "*Ansvar för underhållet i bostadsrättsföreningen*", som ingår i den blå "husboken" (pärm) som vi fick i samband med inflyttningen. Dokumentet finns även på föreningens hemsida.

ALLMÄNT

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som äger bostadsrätten, utan även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningen gäller även för eventuella hyresgäster som hyr i andra hand.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Om styrelsen får kännedom om att ordningsreglerna inte följs kommer styrelsen att ta upp problemet med den berörde och uppmana medlemmen att följa reglerna. Om medlemmen trots uppmaningen inte följer reglerna kan styrelsen i allvariga fall ifrågasätta om bostadsrättsinnehavaren ska få bo kvar, och ytterst leda till uppsägning. Vi utgår givetvis från att detta inte ska behöva bli aktuellt.

Om du har frågor

Du är alltid välkommen att kontakta styrelsen via styrelsen@brfvinterangen.se, eller helt enkelt prata med någon i styrelsen.

TRIVSELREGLER – HUR VI BETER OSS MOT VARANDRA

Hur vi kan tänka på att undvika störningar

Vi behöver tänka på att vi kanske är lite olika och lever olika liv. Småbarnsfamiljer behöver få sina barn att sova på kvällen. Andra jobbar kanske nattsift och kan behöva sova under dagtid.

Tänk på att ta hänsyn till dina grannar eftersom våra uteplatser ligger nära varandra.

Om vi ska ha fest är det bra om vi informerar våra grannar i god tid innan, om att det kan finnas risk för störning. Vi undviker helt störande aktiviteter utomhus mellan klockan 22.00-07.00. Naturligtvis gäller ansvaret även gäster och andra i lägenheten.

Eftersom våra uteplatser ligger nära varandra tar vi hänsyn till varandra även under andra tider.

Om du skulle känna dig störd av din granne så tala i första hand (vänligt) med grannen om det. Förmodligen har grannen inte förstått att du blivit störd. Skulle detta mot förmodan inte hjälpa kan du kontakta styrelsen.

Om husdjur

Vi håller våra hundar kopplade och rastar dem naturligtvis utanför området.

SÄKERHET

Trafik

Som boende i området är det viktigt att vi kör sakta och iakttar försiktighet. Du som bostadsrättsinnehavare ansvarar för att informera dina besökare vilka regler som gäller.

Trafik till området ska ske via carport eller via ytan vid besöksparkeringen. Det är INTE tillåtet att köra upp direkt från Pingstgatan och upp mellan förråd och carport. Det handlar om barnens säkerhet eftersom sikten är skynd vid körning den vägen. Dessutom är det enligt plan inte någon väg.

Brandsäkerhet

Styrelsen är ansvarig enligt lag (2003:778 Lagen om skydd mot olyckor) för att systematiskt brandskyddsarbete bedrivs och att en brandskyddsplan eller policy finns för bostadsrättsföreningen, BSA-plan. Som medlem finner du denna plan på Vinterängens hemsida. Här föreskrivs bl a att varje lägenhet ska ha fungerande brandvarnare, som fortlöpande ska kontrolleras av den boende.

Sunt förnuft och hänsyn till dina grannar gäller alltid vid grillning. Tänk på att placera grillen långt ut från väggen för att beakta brandsäkerheten och att minimera att os förs in i ventilationen till dina grannar. Kolgrill får endast tändas med el-tändare, tändvätska får inte användas. Läs mer om brandsäkerhet i Brandskyddsplanen. Aska och kolrester ska tas till återvinningscentral.

LÄGENHETERNA, RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Om förändringar i bostaden

Du får göra mindre förändringar i bostaden. Som bostadsrättsinnehavare får du ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar som att ta ner en hel vägg eller att dra nya rör i kök och badrum kräver styrelsens godkännande.

Ansökan till styrelsen ska innehålla en detaljerad beskrivning av vad du önskar göra samt en ritning som tydligt visar före och efter.

Alla arbeten i lägenheterna ska utföras fackmannamässigt.

Om allmän aktsamhet

Genom att visa aktsamhet om våra egendomar kan vi undvika onödiga kostnader. Kostnader för underhåll och reparationer utvändigt betalas av oss alla gemensamt.

Skador invändigt ansvarar bostadsrättsinnehavaren för. Till lägenheten räknas normalt; golv, väggar, tak, inredning i kök och badrum, glas- och fönsterbågar samt inner- och ytterdörrar.

Om vattnet rinner långsamt ur ett handfat, diskbänk eller golvbrunn ska du själv först försöka få bort det som täpper till avloppet.

Om ett element, en vattenkran eller toalettstol läcker eller droppar ska du felanmäla detta genast till Riksbyggen (www.riksbyggen.se telefon 0771-860 860). Risken finns annars att det kan bli en omfattande vattenskada. Även vid akuta fel i övrigt ska anmälan ske till Riksbyggen. Huspärmen från OBOS innehåller nyttig information.

OBS Föreningen har tecknat en bostadstilläggsförsäkring för fastigheten med sina lägenheter. I och med detta behöver den boende enbart teckna egen hemförsäkring.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Om parkering

Till varje lägenhet hör en parkeringsplats i carport. Två av dessa är handikappanpassade vilket innebär att dessa två är förbehållna till boende med behov. Byte av nuvarande plats kan därför bli nödvändig.

Intill varje lägenhets uppfart finns möjlighet att parkera en bil. Dessa platser kan användas för permanent uppställning av bil/bilar som tillhör hushållet. Om man har fler bilar än vad som får plats i anslutning till sin lägenhet och parkeringsplats i carport, måste en permanent parkering utanför föreningens område ordnas. Det är inte tillåtet att använda gatan som permanent parkering.

Gästparkeringar

Inom området finns fyra gästparkeringar varav två är handikappanpassade. Du ska hänvisa dina gäster till dessa parkeringsplatser. Om platserna är upptagna kan gäst parkera, under kortare tid, på gatan i anslutning till området.

Handikapparkering får användas tillfälligt om alla andra parkeringar är upptagna. Skulle någon gäst med behov av handikapparkering komma har denne dock företräde till denna plats.

Gästparkeringen får inte användas av de boende i området.

Tvätt av fordon

Tvätt av fordon är inte tillåten inom området. Om vi tvättar våra fordon på uppfarten eller asfalterade ytor rinner tvättvattnet med miljöskadliga ämnen direkt ut i våra vattendrag, via en dagvattenbrunn utan rening. Därför följer föreningen Skellefteå kommuns rekommendation att inte tvätta några fordon på gatan, parkeringsplatsen eller annan asfalterad mark. Istället hänvisas du till en biltvättsanläggning. Mer information finns på www.skelleftea.se/tvättabilen.

Snöröjning och sandning

Föreningen ansvarar via entreprenör för snöröjning och sandning mellan carportar, på gästparkeringen samt asfalten mellan carport och förråd. Den stensatta ytan framför entrén svarar bostadsrättsinnehavaren för.

Viktigt är att hålla förrådet tillgängligt och isfritt vintertid för att det inte ska stå vatten mot dörren vid snösmältningen på våren.

Sophantering

Vi värnar miljön och källsorterar vårt avfall. För att hålla nere våra kostnader är det viktigt att vi sorterar vårt avfall så mycket som möjligt och endast slänger det avfall som miljörummet är ämnat för och har kärl för. Anvisningar för sortering finns i miljörummet.

Tidningar, pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar och glasförpackningar samt batterier slängs i avsedda behållare på valfri återvinningsstation. Övrigt avfall lämnas på Skellefteå kommuns återvinningscentral.

Vi har alla ett gemensamt ansvar för att hålla vårt miljörum i gott skick. Se till att påsarna är väl förslutna så att inte avfallet sprids ut i kärLEN. Om du skulle märka att påsar frusit fast i botten är det vårt gemensamma ansvar att lossa på dessa, exempelvis med en sopkvast.

UTEPLATSERNA

Uteplatserna som ligger i anslutning till vardera bostadsrättslägenhet är inte upplåtna med bostadsrätten, utan varje bostadsrättsinnehavare har en form av nyttjanderätt till "sin" uteplats. Ytan framgår av ritning som finns kopplad till överlåtelsekontraktet. I nyttjanderätten ligger att man har rätt att använda uteplatsen samt skyldighet att sköta den dagliga skötseln i form av gräsklippning, rensning av ogräs, snöskottning och sandning.

Varje lägenhet har ett eget förråd. Uteplats får därför inte användas som permanent förvaringsplats för sådant som inte hör till normal uteplatsmöblering.

Allmänt om inriktning och synsätt

Vi strävar efter att området ska ge ett snyggt och välordnat intryck. Här handlar det då om att hitta en balans mellan den individuella friheten och det gemensamma, samlade intrycket av området. För att vi ska hitta den balansen ska större förändringar i utemiljön anmälas till och godkännas av styrelsen. Ett godkännande förutsätter att grannarna tillstyrker.

Växter

Plantering av växter, blommor och mindre buskar kan ske utan att styrelsen behöver tillfrågas så länge det inte blir störande för grannarna. Vi pratar naturligtvis med grannarna innan vi sätter i gång.

Buskar och träd ska vid behov beskäras så att de inte förvildas, blir för höga, ligger mot husfasader, hindrar framkomlighet eller stör grannar.

Fasta installationer

Med fasta installationer avses exempelvis att bygga staket runt altanen eller att bygga planteringslådor eller sandlådor. Sådana installationer ska anmälas till styrelsen för godkännande, vilket förutsätter grannarnas godkännande. Utformningen och material bör gå i stil med altanen.

Lekutrustning mm

Även när det gäller uppsättning av gungor eller annan rörlig lekutrustning krävs anmälan och styrelsens godkännande.

Studsmattor

Eventuella ansökningar om att sätta upp studsmatta kommer inte att godkännas av styrelsen. En viktig anledning är att studsmattor kan bli störande för omgivningen, vilket förstärks av risken att de kan locka utomstående under olika tider på dygnet. Ett annat problem gäller att det finns en osäkerhet om det juridiska ansvaret för eventuella skador, eftersom det är föreningen som äger marken, även om lägenhetsinnehavaren har rätt att disponera den.

Markiser

För att få en enhetlighet i utseende har styrelsen fastställt en enhetlig färgsättning där man kan välja mellan tre olika mörkgrå nyanser. Riktlinjer med en mall som anger färger och mått ligger som en bilaga till trivsel- och ordningsreglerna.

ÖVERLÅTELSE. ANDRAHANDSUTHYRNING MM

Om andrahandsuthyrning

Styrelsen ska kontaktas i förväg, i god tid. Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet till uthyrningen, tidsperiod och vem som ska hyra och bo i lägenheten. Hyrestagare ska utgöras av en eller flera privatpersoner som aktivt bor i bostaden. En kopia av avtalet om uthyrning ska lämnas in till styrelsen. Styrelsen har en avtalsmall med obligatoriska paragrafer för uthyrning.

Ansökan kan beviljas om anledningen är arbete eller studier på annan ort under kortare tid. Begäran om andrahandsuthyrning görs för ett år i taget.

Ansökan kan även beviljas om anledningen är svårsåld bostad. Svårsåld bostad är när bostaden inte kan säljas runt aktuellt marknadsvärde. Bostaden ska vara ute till försäljning under så lång tid som marknaden kräver enligt mäklare. Vid svårsåld bostad kan styrelsen bevilja bostadsrättsägaren att hyra ut i andra hand i upp till ett år. Nytt försök till försäljning ska påbörjas inom ett år från uthyrningsdatum.

Om avflyttning

Bostadsrätten kan överlåtas till ny köpare. Bostadsrätten kan övergå till annan även på andra sätt, till exempel genom arv, bodelning, gåva eller byte. Tänk på att den som övertar din lägenhet först ska godkännas som medlem i föreningen i samband med köp och innan inflyttning får äga rum.

Inför avflyttning skall besiktning ske från föreningens sida, i egenskap av fastighetsägare. Om det då framkommer väsentliga förändringar, som inte tidigare har godkänts av styrelsen, skall bostadsrättsinnehavaren på egen bekostnad återställa bostadsrätten med anslutande tomtmark till ursprungligt skick, såvida inte bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättsföreningen skriftligen överenskommer om annat.

Kontakta gärna styrelsen för att få information om vilka rutiner som gäller vid försäljning och avflyttning.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen, enligt stadgarna § 26,