

## **Regler och riktlinjer samt trivsel- och ordningsregler för Brf Sjövyn**

Följande regler och riktlinjer samt trivsel- och ordningsregler är utfärdade av styrelsen för att vi ska visa varandra hänsyn och de ska bidra till bra grannsämja och ökad trivsel.

Alla medlemmar har ett gemensamt ansvar för att vår bostadsrättsförening är en trivsam och väl fungerande förening. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningen utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

### **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 trivsel- och ordningsregler.

Styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför fastigheterna.

### **För vem gäller reglerna**

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Det åligger alla som bor eller vistas i fastigheten att följa ordningsreglerna för att upprätthålla ett trivsamt boende. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende, de som hyr i andra hand eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten.

### **Vad händer om reglerna inte följs**

Om ordningsreglerna inte följs kommer styrelsen i allvarigare fall först uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det slutligen bli fråga om uteslutande ur föreningen. Beslut kan överprövas av hyresnämnden.

## **Nyttjande av föreningens gemensamma mark**

All mark ägs av föreningen, men kan nyttjas på olika sätt. Här går vi igenom nyttjanderätten för de olika marktyperna för vår förening och vad det innebär för dig som boende.

- Föreningens gemensamma mark kan föreningsmedlemmarna bestämma över tillsammans, genom stämmobeslut. Ingen enskild bostadsrättshavare har rätt att till exempel ställa upp studsmattor, växthus, lekplats, plantera eller ta föreningens gemensamma mark i anspråk.
- Bostadsrättshavare i vår förening kan ha rätt att exklusivt nyttja vissa delar av föreningens mark. Här kan det till exempel röra sig om en tomt som hör till ett av föreningens hus. Används marken med stöd av nyttjanderätt är det fortfarande föreningen, genom styrelse eller stämma, som beslutar om vad som gäller angående markens användning. Bostadsrättshavaren är därmed skyldig att rätta sig efter föreningens ordningsregler angående färg på staket, byggnation av altan, tillåtna planteringar, höjd på häckar och liknande.

- Vid exklusivt nyttjande av föreningens mark ansvarar bostadsrättsinnehavaren för att den tilldelade marken ska vara välvårdad och i gott skick samt visa hänsyn till sina grannar.
- Om bostadsrättshavare inte sköter sig kommer föreningen tala med personen. Om bostadsrättshavaren inte rättar sig efter det kommer föreningen skicka en formell rättelseanmaning.

## **Regler och riktlinjer samt trivsel- och ordningsregler**

### **Byggnation och plantering**

All byggnation på tomten, runt och i anslutning till husen, behöver godkännande från styrelsen innan byggnation påbörjas.

- All byggnation ska hållas inom fastighetsgräns (innanför de röda tomtpinnarna som markerar fastigheten) och den till husen tillhörande egna tomten.
- Byggnationer får inte ändra situationsplanen för området. Det kan exempelvis gälla att anlägga parkering på sin tomt. Situationsplanen är beslutad av kommunen. Vill medlem ändå göra en ändring som medför ändring i situationsplanen behöver detta föregås av dialog och godkännande av styrelsen samt ett sannolikt bygglovsförfarande hos kommunen.
- Byggnationer som t.ex. staket, pergola, lusthus, andra större konstruktioner, större spaljéer, laddstolpe/laddare, altan, markis, öppenspis/kamin samt spabad får endast sättas upp om grannar som är i direkt anslutning eller som ser byggnationen gett sitt godkännande. Gäller godkännande från både grannarna i den egna föreningen och grannfastigheter (i förekommande fall). Godkännande samlas in av medlem som vill bygga och lämnas till styrelsen innan byggnationen startar.
- Byggnationerna får endast vara sådana att den ej kräver bygglov. Misstänker byggande medlem att de är en bygglovspliktig åtgärd ska det kontrolleras med kommunen om så är fallet. Se information på Salem kommuns webbplats och Boverkets förtydligande av Plan- och bygglagen (PBL). Notera särskilt mått och avståndsreglerna som finns för byggnationer som är bygglovspliktiga.
- Om bygglov behövs så söker medlemmen om det själv men det behöver föregås av dialog och godkännande av styrelse.
- Byggnationer ska göras i stil med områdets arkitektur. Kolla av stil och utformning på byggnationen innan med styrelsen för vägledning och godkännande. Styrelsen är avgörande om byggnationer och förändringar är i godkänd stil och utformning.
- Markiser och balkongskydd skall vara svart omönstrat tyg.
- Fasadfärg på husen, färg på dörr och fönsterfoder mm får ej ändras.
- Byggnationer ska göras fackmannamässigt.

- Infästningar i fasaden ska inte vara sådana att de påverkar bygg garantier. Därför behöver önskade byggnation som innebär infästningar godkännas av byggentreprenören för området (TB Tyresöbyggarna AB) innan byggnation startar. Säkerställ skriftlig godkännande och dela detta med styrelsen.
- Installation av öppen spis/kamin har särskilda krav för brandsäkerhet. Medlem ansvarar för att dessa följs samt för bygglovsansökan.
- Medlem som installerat öppen spis/kamin ansvarar för sotningen och skötselavtal ska skrivas med styrelsen innan kamin/öppen spis tas i bruk.
- Angående plantering av buskar, träd och annan växtlighet som är i direkt anslutning till grannar, som kan skugga eller som kan ändra eller ta bort utsikt behöver också förmedlas av godkännande från grannar runt omkring tomten och som ser planteringen. Det gäller både placering och val av växter.
- Tidigare godkännande av byggnation och planteringar från grannar gäller även om dessa är avflyttade. Säkerställ att godkännanden är skriftliga för att kunna härleda godkännanden bakåt i tiden.
- Åtgärder som är i linje med PBL (Plan och bygglagen) och dessa riktlinjer och som är utförda innan dessa riktlinjer antogs är per automatik godkända av styrelsen.
- För åtgärder och byggnation inne i husen, se stadgarna för bostadsrättsföreningen.

### **Ansvar för medlem utöver det som står i stadgarna**

- Alla medlemmar ansvarar för att hålla det fint och städat på sin tomt och utanför förråden. Det kan betyda att man så snart det är möjligt eller max inom två dagar flyttar skräp och bråte, byggsäckar eller annat som förfular eller skapar en otrevlig miljö. Vid större renoveringar kan undantag ske i dialog med styrelsen
- Medlem ansvarar för att hängrännorna rensas från skräp så att regnvatten inte skadar byggnaderna.
- Kartonger och annat emballage som inte kan sorteras i föreningens sopkärl, ska sorteras på återvinningsstationen.
- Kompostering av matavfall i egen trädgårdskompost är förbjudet då det medför risk för skadedjur.
- Medlemmar byter själva lampor i fasadbelysningen. För trasig armatur ansvarar föreningen.

### **Trivsel och ordningsregler**

- Jul- och säsongsbelysning får inte vara störande för grannar. Exempel på detta är mycket starkt, färgat och blinkande ljus som lyser in hos grannar.

- Vid grillning och eldning är det viktigt att man vidtagit säkerhetsåtgärder och att rök och os inte stör grannar. Om eldningsförbud råder är det viktigt att vara extra försiktig när man grillar.
- Rökning utanför husen får inte störa grannar runt om. Skärpa ej ner med fimpar utanför tomten.
- Husdjur får inte medföra störningar, exempelvis så ska hundbajs plockas upp.
- Störande ljud som till exempel hög musik får inte förekomma mellan 20:00 – 07:00 vardagar och 22:00 - 08:00 på helger samt röda dagar.
- Renoverings- och ombyggnadsarbeten ska som huvudregel ske på normal arbetstid. De får ske på vardagar 07:00 - 20:00 och på helger samt röda dagar mellan 09:00 – 21:00
- Parkering sker på egen parkering. Gäster kan parkera på gästparkeringen eller längs med Tallsättravägen. Se även till att inte du eller gäster inte parkerar så att det hindrar andra medlemmar från att köra ut/in och så att utryckningsfordon kan komma fram.
- Det är medlemmens skyldighet att styrelsen är underrättad om korrekta kontaktuppgifter såsom telefonnummer och mailadress så att styrelsen kan komma i kontakt med bostadsrättsinnehavaren och medlemmen.
- Medlemmarna kör ansvarsfullt och sakta i området.