

Trivsel i och information om vår BRF

Varför trivselregler?

Dessa regler finns för vår grannsämja men även som stöd till styrelsen gällande hur den ska agera i olika frågor.

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 både i och utanför huset/husen. Alla är i princip 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. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Vad händer om trivselreglerna inte följs

Om trivselreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska 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.

Har du frågor?

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen på email kvallsolen100@gmail.com.

Detta dokument är antaget av styrelsen och skall ses som ett komplement till bostadsrättsföreningens stadgar, allmänna ordningsregler, kommunens regelverk, Miljö- och Hälsoskyddslagen samt Plan- och bygglagen. Om det finns konflikt mellan detta dokument och andra regler så gäller dessa regler före detta dokument. Till exempel stadgar och gällande byggregler. Syftet med dokumentet är att du som medlem i BRF känner till vad som förväntas av dig och vad du kan förvänta dig av dina grannar och hur det är att bo i vår BRF. Dokumentet är ett levande dokument som ändras efter justeringar enligt en beslutsprocess¹ som styrelsen beslutat om.

Termer

BRF - Bostadsrättsföreningen Kvallsolen 100 bestående av arton fastigheter

Bostadsrätt - En särskild upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Lägenhet - Den byggnad som bostadsrättsinnehavaren disponerar inklusive skötselområde.

Fastighet - Omfattar 2 parhuslägenheter samt ett attefallshus

Bostadsrättsinnehavare - Ägare/ägarna av fastigheten.

Medlem - En bostadsrättsinnehavare som representerar fastigheten på BRF möten.

Skötselområde - Den exteriöra yta tillhörande fastigheten som bostadsrättsinnehavaren ansvarar över att sköta.

Hus - De byggnader som bostadsrättsinnehavaren disponerar exklusive skötselområde.

Nyttjanderätt - Bostadsrättsinnehavarens rätt att använda lägenheten och skötselområde. OBS! Ej detsamma som äganderätt.

Rösträtt - En fastighet kan ha flera medlemmar men bara en medlem per fastighet har rösträtt på BRF möten.

Styrelsen - De medlemmar i BRF som utsetts att förvalta och utveckla BRF.

Föreningsstämman/årsmötet - BRF högsta beslutande organ som sammanträder 1 gång årligen och där alla medlemmar har en röst och där styrelsen väljs.

Boende - Person som är mantalsskriven inom BRF.

Hyresgäst - Boende som hyr lägenhet av bostadsrättsinnehavare.

Projekt - Ett större förändringsarbete inom BRF, tex att måla om alla husen, som måste godkännas av en stämma för att verkställas.

Beslutsprocessen - En motion som bifölls av årsmötet 2020 om hur beslut fattas.

Att bo i bostadsrätt

För en bostadsrättsförening finns det två lagar som har särskilt stor betydelse. Det är Bostadsrättslagen (BRL) och Lagen om ekonomiska föreningar (FL). Dessa lagar kompletteras av stadgarna som är BRF egna "lag". Med medlemskapet i en bostadsrättsförening följer nyttjanderätten till en lägenhet i BRF fastigheter. Nyttjanderätt är inte detsamma som att äga sin egna tomt. Bostadsrättsinnehavaren kan inte bygga staket, förråd eller plantera höga växter utan BRF godkännande. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Medlemskapet ger dig rösträtt på stämman och därmed möjligheten att vara med och fatta viktiga beslut. Vi vill uppmuntra samtliga medlemmar att använda denna möjlighet. Till stämman kan du även komma med egna förslag till beslut genom att lämna in motioner, stämman utannonseras via mail i god tid innan, men sker i regel i april/maj månad.

Allmänna trivselregler

Att bo i bostadsrätt innebär att vi ingår i en gemenskap av människor med samma intresse för sitt boende. Tillsammans äger och förvaltar vi husen där vi bor och tillsammans gör vi vårt boende ännu mer trivsamt. Genom att följa trivselreglerna kan såväl gammal som ung bidra till den goda gemenskapen i vår förening. För allmän trivsel och god samsjämja bland alla boende ska vi vara aktsam om och vårda föreningens egendom. Lägenheten och gemensamma utrymmen skall inte användas för annat än avsett ändamål.

Runt respektive lägenhet finns tomtmark som tillhör nyttjanderätten. Respektera varandras tomtmark och beträd inte denna. Bostadsrättsinnehavaren ska se till att det är snyggt och rent runt sin fastighet och förråd. Gräs ska regelbundet klippas. Skräp och sopor ska slängas och inte förvaras runt fastigheten. Trasiga saker som lampor, brevlådor och staket ska åtgärdas av bostadsrättsinnehavaren. Det är viktigt att vårt område inte förfaller utan fortsätter att vara snyggt och attraktivt.

Det är viktigt att vi visar varandra hänsyn. Ska man t ex ha fest eller ha hantverkare hemma hos sig är det en god idé att informera sina grannar om det.

Renovering, utbyggnad och plantering

Det är viktigt för grannsämjan att vi tar hänsyn till varandra vid renovering, byggnation, plantering eller annan förändring så att ingen fastighet får tex försämrade utsikt eller annan försämring. Vid dessa ärenden måste bostadsrättsinnehavaren få styrelsens godkännande. En av de viktigaste punkterna för den här föreningen är utsikten från respektive bostad. För att anlägga utbyggnad, staket, pergola, plantera häckar, buskar eller lekplats som förvanskar berörd grannes utsikt måste grannen först godkänna förslaget och sedan styrelsen. Uppstår tvist åläggs ärendet till beslutsprocessen² som föreningen antagit.

Styrelsens tillstånd krävs bl.a. för följande åtgärder:

- Ingrepp i en bärande konstruktion eller betongkonstruktion, t.ex. en bärande vägg. Detta gäller även om man fått bygglov för ändringen.
- Ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten. Med detta avses bl.a. installation eller förflyttning av våtutrymme, kök eller toalett. Ändringar av elledningar omfattas dock inte av någon generell tillståndsplikt.
- Ändringar av elledningar kan kräva tillstånd enligt denna punkt om det är fråga om sådana ledningar som föreningen ansvarar för (dvs. ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet).
- Kattlucka får installeras efter föreningens godkännande. Då fasaden är föreningens ansvar dvs fönster, tak, ytterdörr och yttervägg, ska ingrepp i dessa återställas vid en försäljning. Att föreningen godkänner ingreppet innebär inte att föreningen åtar sig att återställa fastigheten i ursprungligt skick.
- Annan väsentlig förändring av lägenheten. Detta kan t.ex. gälla om en lägenhets karaktärsdrag förändras (t.ex. genom en ändrad planlösning – som gör att lägenheten kan bli svår att avyttra).

En tumregel är att all permanent förändring av exteriören som tex växtlighet och byggnation bör få styrelsens godkännande först. Tillägg och förändringar i exteriören ska ske med styrelsens godkännande, men ska gå i stil med övriga området.

Utomhusmiljö

Föreningens hus och dess altaner m.m. har en specifik utformning för att området ska få ett enhetligt utseende. Om en bostadsrättsinnehavare önskar förändra utomhusmiljön på något vis, exempelvis genom att sätta upp markiser, bygga ut altanen, plantera buskar, bygga staket mm så ska utbyggnaden/förändringen vara förenlig med Värmdö kommuns byggregler. Se avsnittet för *renovering, utbyggnad och plantering* för hur du går tillväga med styrelsens tillstånd för detta.

Underhåll av altaner och uteplatser sköts av respektive lägenhetsinnehavare. Tänk på att hålla ordning kring altaner och uteplatser för alla medlemmarnas trevnad. Tvätt som hängs utomhus ska inte verka störande.

Markiser får sättas upp om dessa är i färgskalan vitt till mörkgrått som styrelsen bestämt.

Man får inte sätta upp antenner, parabler eller andra arrangemang på balkongen, altanen eller taket som kan störa exteriören utan att inhämta styrelsens medgivande.

Andrahandsuthyrning

Enligt föreningens stadgar får en bostadsrättsinnehavare upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande, om styrelsen ger sitt samtycke. Vill du hyra ut din lägenhet i andra hand, begär en blankett från styrelsen. Skicka sedan in den till styrelsen för godkännande i god tid innan tilltänkt hyresperiod. Bostadsrättsinnehavaren som hyr ut i andra hand är ansvarig att se till att hyresgästen sköter sig och inte stör andra personer i BRF. Det ekonomiska åtagandet gentemot BRF vilar alltid på bostadsrättsinnehavaren. Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att informera sina hyresgäster om detta dokument.

Principiellt tillåter vi långtidsuthyrning enligt praxis. Korttidsuthyrning att likställas med hotellverksamhet av kommersiell natur (tex AirBnB) är ej tillåten.

Vid andrahandsuthyrning kan man avstå besittningsskydd.

Eldning

Ett generellt beslut är taget om att eldstad som uppfyller Värmdö kommuns krav för kaminer, och som har fått godkänt av kommunen, får installeras. Styrelsen ska dock informeras först.

Grillning får ske endast på uteplats och med hänsyn tagen till berörda grannar om eventuell rökutveckling. Vid eldningsförbud får grillning ej ske ens i grillar. Eldningsförbud utfärdas på Värmdö Kommuns hemsida. Öppen eld såsom gasolvärmare, grillar och infravärme ska hanteras på ett brandsäkert sätt. Bostadsrättsinnehavaren ska se till att så sker.

Fasadfärg och målning utomhus

Exteriör målning ska vara enligt färgkoder nedan. Styrelsens godkännande skall dock alltid inhämtas innan målning.

Mörtnäs 1:416

Grå NCS S4500-N
Glanstal 35

Mörtnäs 1:791

Grå NCS S3000-N
Glanstal 35

Mörtnäs 1:790

Mellangrå NCS S6000-N
Glanstal 35

Mörtnäs 1:792

Mellangrå NCS S6000-N
Glanstal 35

Mörtnäs 1:822

Ljusgrå NCS S3000-N
Glanstal 35

Mörtnäs 1:793

Grå NCS S4500-N
Glanstal 35

Lampor

Om dina speciallampor såsom utarmatur och till skenan i köket går sönder kan du köpa nya hos Ploglandet (Bosse Filipsson) tel. 0707250701 billigare än på nätet.

Sophantering

Föreningen har två sopkärl i storleken 660 liter, de stora på fyra hjul, och två bruna för kompost. Dessa står parkerade vid infarterna. Tömning sker torsdagar jämna veckor och under sommaren (vecka 25-34) varje vecka. Enligt instruktioner från kommunen så ska det vanliga sopkärl (grönt) ha handtaget riktat in mot fastigheterna, medan kompostkärl (brunt) handtag ska riktas ut mot vägen. Speciella soppåsar (bruna papperspåsar) för kompostkärl finns att hämta i de flesta matbutiker, använd ej plastpåsar.

Sotning

För er som har kamin skall sotning ske minst var 4:e år. De bostadsrättsinnehavare som har kamin kommer att få en kallelse från Värmdö Sotningsdistrikt AB och behöver alltså inte aktivt boka egen sotning. Om man eldar mer än 2 kbm ved/år rekommenderas att sotning sker oftare än var 4:e år.

Avlopp

Vi har avtal med IMA som servar våra pumpar en gång per år. Vi har sex pumpstationer. Varje station servar tre lägenheter. Pumparna kostar ca 30.000:-/st. För att undvika extra kostnader för BRF får endast det vi förtärt spolas ned. Snus, sanitetsprodukter, kattsand, fett från stekpanna, annat papper än toalettpapper, tex tvättservetter, betong, spackel osv får inte spolas ned i toalett eller avlopp.

Parkering

Föreningen har två parkeringar, den övre och den nedre. Varje lägenhet har en parkeringsplats som disponeras som deras och är markerad med lägenhetsnummer. Utöver det har vi ett antal *övriga parkeringar* för gäster och eventuella andra bilar som är markerade som gästparkeringar. Till dessa är det först-till-kvarn principen som gäller för de boende och gäster. Släp, trailers och arbetsfordon ska ej stå på vår parkering förutom kortare tid vid t.ex. flytt. Vid önskemål om dragningskablar till parkeringsplatserna ska tillstånd inhämtas från styrelsen.

Fordonstrafik

Inom området råder max 5 km/h för alla fordon inklusive cyklar. Var uppmärksam på barn och djur i området som kan komma framspringande bakom häckar och staket.

Vatten

BRF har enskilda vattenmätare i samtliga bostadsrätter. Avläsning av dessa görs av respektive lägenhetsinnehavare varje kvartal och fylls i på vår gemensamma fil som vi sedan vidarebefordrar till våra förvaltare allabrf.se. Vattenförbrukningen betalas på separat faktura till allabrf.se av lägenhetsinnehavaren.

BRF uppmanar boende att respektera eventuella bevattningsförbud som kommunen avråder till vid tex torka.

Ekonomi

Ekonomi förvaltas av allabrf.se. Via deras hemsida har styrelsen koll på ekonomi och uppföljning. Det finns även översikt för övriga medlemmar i BRF att se de dokument som samlas där.

Djur

1. Hundar

Hundar skall vara under uppsyn utomhus om inte tomten är inhägnad.

2. Katter

Vi har många frigående katter i området och det är ok, men om de går på andra tomter, inomhus, i rabatter eller ställen där de skapar problem bör man skrämman bort dem. Det är fastighetsägarens sak att freda sig och sin tomt från passerande katter genom olika åtgärder. Du får själv välja skydd för att freda tomten, men får dock aldrig skada katten.

Det du kan göra är till exempel att:

- hägna in tomten
- hålla dörrar och fönster stängda
- strö ut avskräckande medel (till exempel parfym, c-vitamin)
- plantera Tibast, en väldoftande prydnadsbuske
- sätta för nät, lägga över presenning, fiberduk eller liknande för att skydda sandlådor och planteringar
- strö ut kaffesump i planteringar
- stänka vatten för att skrämman katten (OBS! använd ingen hård stråle eller varmt vatten).

El och uppvärmning

Alla fastigheter har egen värme- och elräkning. Våra avloppspumpar och tre gemensamma utebelysningar är kopplade till Attefallarnas elskåp. Elskåpen är utrustade med en undermätare till den ordinarie elmätaren. Undermätaren läses av varje kvartal och elförbrukning rapporteras till allabrf.se. För Mörtnäs 1:791, Mörtnäs 1:792 och Mörtnäs 1:793 är utebelysningen på förråden kopplade till hushållselen och betalas av bostadsrättsinnehavarna. Mörtnäs 1:416, Mörtnäs 1:822 och Mörtnäs 1:793 har en värmekabel monterad i ingående vattenledning. Anledningen är att vattenledningen till

dessa fastigheter inte ligger på frostfritt djup. Värmekabeln sätts på manuellt av styrelsen då temperaturen varit -10 i fem dygn.

Städdag

Under våren har vi gemensam städdag. Vår BRF städar våra gemensamma ytor först och sedan våra egna tomter. Det innebär att plocka skräp, jordförbättringar, kratta, ta bort ogräs, bygga saker, återställa ev skador som uppkommit av blåst och plogning samt justering av eventuella byggnationer som skett utan styrelsens lov. Tag med er de redskap ni har hemma och som ni kan dela med er av.

Finns önskemål om att hyra/köpa in annat såsom högtryckstvätt, fönsterputs, gödning etc. så hör av er om intresse så ser vi om det finns budget för det.

Vi brukar starta på förmiddagen på stora parkeringen för utdelning av arbete och tror att det tar ca två timmar om vi är minst en från varje lägenhet. Om ni har förhinder tas det ut en avgift för det.

Efter fikat så fixar vi våra egna tomter. Vid katastrofväder flyttar vi ovan aktiviteter till annan dag.

Ny medlem

När lägenhet säljs så ska ny medlem, dvs köparen, enligt stadgarna godkännas av styrelsen så denne inte har några ekonomiska svårigheter mm. Processen som inte ska ta längre än en vecka ser ut så här:

1. Säljare ser till att ny medlem fyller i den blankett mäklaren har.
2. Blanketten lämnas av säljaren ifylld och underskriven till mäklaren som sedan vidarebefordrar den till allabrf.se.
3. Allabrf.se gör kontroll via UC och meddelar styrelsen om eventuellt köp
4. Allabrf.se fattar beslut via mail om godkännande av ny medlem eller ej och meddelar säljaren och styrelsen.
5. Godkännandebeslutet förs formellt in i nästa styrelseprotokoll.

Information till övriga

Vår hemsida är till för information om vår BRF till icke medlemmar såsom potentiella köpare av våra lägenheter. Sidan finns här

<https://www.allabrf.se/brf-kvallsolen-100-varmdo/> och adminstreras av styrelsen.

Styrelsen

Styrelsen består av 3-7 medlemmar inom BRF. Ny styrelse väljs på föreningsstämman och det är önskvärt att vi har medlemmar i styrelsen från hela området och även de olika hustyperna. Valberedningen ser till att detta sker och vill du vara med i styrelsen kontaktar du valberedningen på mailadress kvalsolen.val@gmail.com . Styrelsens uppdrag är att förvalta vår BRF, sköta ekonomin med ett långsiktigt fokus, arbeta miljömedvetet och se till att vi alla trivs. Styrelsen sitter på sin post i ett alternativt två år beroende på vad som bestämts vid föreningsstämman. Styrelsen nås på email kvalsolen100@gmail.com.

Styrelsens protokoll och andra handlingar är ej tillgängliga för andra än styrelsen pga eventuella sekretesskäl. Som medlem kan du be styrelsen om lov för att ta del av dessa som får göra en bedömning.

Det viktigaste från styrelsemötena skickas ut som infoblad.

Om du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till allabrf.se.