

Trivselregler

Allmänt om trivselregler

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 ordningsfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är 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 skall få bo kvar. 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 (avhysning).

Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Trivselregler för medlemmar och hyresgäster i Brf Vallatorp

Grannar

För allas trevnad gäller att visa hänsyn till sina grannar vilket bl a innebär att ljudnivån skall hållas på en skälig nivå under tiden 22:00 - 06:00 vardagar och 23:00 - 06:00 fredag-lördag. Söndag och helgdag skall ljudnivån hållas på en skälig nivå hela dygnet.

Oljud

Vid renovering och aktiviteter som innebär mer störande ljud har vi efter årsmötet 2011 bestämt enhälligt att arbete får ske vardagar 07.00-17.00, lördagar 10.00-17.00, söndagar/helgdagar ska det inte vara några störande ljud alls.

Alla större renoveringar och liknande skall i god tid informeras om till närliggande grannar. Större renoveringar skall också i god tid anmälas till styrelsen för kännedom. Eventuella ritningar och firman man anlitar.

I lägenhetspärmen kan paragraf 28 hjälpa till att se vem som ansvarar för vad, och förstås gäller allt ursprunglig standard. Vid standardändringar har innehavaren informationskyldighet till köpare och eventuellt återställningsskyldighet om ändringen medför en försämring av standard. Innehavaren har skyldighet att utföra renoveringar/byggnationer efter branschregler och kontrollera att hemförsäkringen täcker ändringen.

Parkering

Parkering får bara ske på hyrda markerade platser, gäster hänvisas till besöksparkering.

Reglerna gäller samtliga boende och företagare i området.

Vårt område använder P-service som övervakningsföretag. Parkeringsskyltar gäller, och P-skiva skall användas av kunder och gäster.

Behöver man ett tillfälligt parkeringstillstånd som sträcker sig utöver p-skivans timmar, kan dessa skrivas ut av styrelsen.

Tvättstuga

Boka alltid tid på bokningslistan och stryk tiden om ni ångrar er, det är endast tillåtet att boka en tid i taget. Skriv gatunummer, inte namn, så att det finns plats kvar vid ombokning.

Om en bokad tvättid inte används inom en timme från tidens början är det fritt för någon annan inom föreningen att använda resterande tid. Följ instruktionerna för skötsel i tvättstugan.

Lägenhetsfond

När lägenheterna var nya 1985, skapades en fond, där varje lägenhet kunde mot kvitto få ersättning ifrån, den var dock begränsad, de flesta har tömt sin fond, i några fall finns det någon tusenlapp att hämta. Kontakta Castor om du vill veta om just din lägenhet har något kvar, och lämna då önskan att få ut detta tillsammans med kvitto om vad du lagt ut vid renovering, till styrelsen.

Andrahandsuthyrning

Se separat information under flik 11.

Nycklar

För lås knutna till huvudnyckel kan extra nyckelkopior endast erhållas via styrelsen. Det går även att få hjälp med upplåsning om ni låst er ute. Eftersom vårt låssystem inte supportas av ASSA längre så byter vi till andra lås när cylindrar är uttjänta. De boende som har bytt lås själva eller fått lås från denna nya cylindersort innefattas inte av huvudnyckelsystemet och styrelsen måste ha extranyckel för åtgärd ifall översvämning, brand eller dylikt inträffar och åtkomst behövs. Boende i området är enligt stadgarna skyldiga att lämna föreningen tillträde till lägenheten för underhållsåtgärder, planerade åtgärder meddelas i förväg.

Avfall

Hushållssopor skall kastas i behållare som finns i de två soprummen, ett bredvid 5 B-C och ett bredvid 1A, soppåsar skall vara väl förslutna. Soppåsar får inte lämnas utomhus, områdets fåglar sprider annars effektivt ut dem över området! För allas trevnad följer vi de anvisningar för sophantering som finns under flik 5.

Redskap

Diverse trädgårdsredskap med mera finns att låna i trädgårdsförrådet intill det övre soprummet, mitt emot 5A. Redskap skall återlämnas direkt efter användandet, om någonting gått sönder eller fattas skall detta anmälas till styrelsen så att vi kan reparera eller komplettera tills nästa gång redskapet behövs, vi kräver inte ersättning. Behandla redskapen på samma sätt som om de vore era egna. Mer detaljerad info om redskap och verktyg du kan låna och deras skötsel finns under flik 8.

Vinterinformation

- Skotta snö och motverka isfläckar i ditt närområde, sanda vid behov, gäller fram till barmark (närområde = från egen dörr fram till gemensam gångväg).
- Din egen parkeringsplats måste du själv hålla ren.
- Spadar och snöskyfflar finns i gemensamt förråd, sand finns i sandlådor.
- Tänk på att brevbärare/bud måste komma fram, utan att skada sig. Vi har alla ansvar för det!

Vi har tagit in hjälp med snöhanteringen vad det gäller:

- Större gångväg inom området
- Besöks- och kundparkeringar
- Torget vid butikerna

Bostadsrättsinnehavarens skötselansvar i övrigt

Uteplatser och entréer skall vara representabla, de får inte växa igen, varken på fram eller baksidan, plattorna skall vara rensade från ogräs, häckar och buskar ansas och klipps vid behov. Inga sopor, fimpar eller annat skräp ska slängas eller förvaras utanför ytterdörren.

Bostadsrättsinnehavares föremål ska förvaras i bostadsrättsinnehavarens lägenhet eller förråd. Bostadsrättsinnehavare får inte:

- Förvara föremål på föreningens mark eller på kommunens mark annat än tillfälligt, t.ex. i samband med renovering eller leverans.
- Förvara föremål på uteplatser eller vid entréer på sådant sätt eller i sådan omfattning att helhetsintrycket för lägenheten och/eller föreningen försämras.
- På eget initiativ genomföra underhåll av området, såsom trädgårds- eller fastighetsskötsel. Sådana initiativ måste godkännas i förväg av styrelsen.

Det är styrelsens ansvar att bedöma när dessa regler inte följs och att påtala detta för bostadsrättsinnehavaren. Om bostadsrättsinnehavaren inte rättar sig efter att brister påtalats av styrelsen, kommer styrelsen att vidta de åtgärder som krävs för att rätta till problemet, vilket kan innebära att lägenheten sägs upp (avhysning).

- Gräset kräver regelbunden klippning på hela området utom bakom carportar och affärer, där vi tar in hjälp utifrån. Gräsklippare finns i övre förrådet. Trimmer finns att låna vid behov, kontakta styrelsen. Kom överens med dina grannar, ett körschema kan vara ett förslag.
- Ditt förråd/uteplats/trapphus är också i behov av regelbunden vård:
 - Vid smuts, tvätta med diskmedel och vatten. Använd borste eller svamp (ej högtryck).
 - Målning vid behov (förråd och uteplats) och oljning (trapphus).

Föreningen tillhandahåller material för byte av ruttna plankor i uteplatserna. Se förklaring § 28 för mer information om vem som står för vad.

Eftersom vi är en liten förening krävs det att alla hjälps åt att hålla efter föreningens gemensamma områden.

Gemensamma städdagar

Infaller vid två tillfällen per år. En dag på våren och en höstdag.

Vi städar och reparerar de gemensamma delarna och vi planterar växter mm. Detta är även ett tillfälle då vi lär känna varandra så vi grillar korv och fikar tillsammans när vi pausar.

Har man förhinder och avsäger sig arbetsdagen betalar man 400 kronor/dag.

Husdjur

Vilka djur får man ha i en bostadsrätt?

Tillåtna djur:

Hundar, katter, gnagare, reptiler, fåglar, iller

Otillåtna djur

Vildfångade djur (t ex grävling, räv, apa och liknande). Utrotningshotade och olagligt införda djur.

Vad säger lagen?

Reptiler kräver noggrant reglerade burar och i de flesta fall tillstånd från kommunen. Informera dina grannar om att du har en reptil så undviker du osämja och anmälningar som kan uppstå kring dessa djur.

Grundförutsättningen är att det är djur som inte är vildfångade eller otillåtna i Sverige.

Hundar ska hållas kopplade i området och hundbajstunnor finns i soprummen där man kan lägga sin hundbajspåse. Det är naturligtvis inte tillåtet att låta hundbajs ligga kvar på föreningens eller kommunens mark. Gemensamt slänger hundägare säcken i tunnan vid behov och sätter i en ny(ligger i botten på tunnan).

Burdjur, strö ska läggas i slutna påsar innan det kastas i sopkärnen. Samma sak gäller för fågelsand.

Katter. Eftersom katter är ett ämne som ofta tas upp i vår förening så skriver vi lite mer om just detta.

När man läser lagtexterna är det lätt att tro att man har lagen på sin sida om man blir störd av grannens katt, men så är oftast inte fallet. Djurägaren har ett ansvar att sköta sin katt så att olägenhet inte uppstår, men olägenhet i lagens mening kräver en mycket allvarlig störning, t.ex. så kallade "katthus" där katter har tillåtits föröka sig ohejdat så att man har 100-tals katter på samma gård.

Sedan år 2002 finns det en prejudicerande dom som säger:

"I ett villaområde är det inte ovanligt att folk har katter och katterna får vistas ute. Tåligheten när det gäller katter enligt rättspraxis är att en familj kan ha upp till några stycken katter. Att dessa har möjlighet att röra sig fritt utomhus är också accepterat. Att katterna därvid vistas såväl på ägarens som på andra fastigheter är också accepterat.

Ifråga om katter som tränger in i fastighetsägarens hus torde det vara familjens sak att freda sig genom att hålla fönster och dörrar stängda om katterna enkelt kan komma in genom dem.

Kattägarens skyldigheter

En kattägare ska ha regelbunden tillsyn över sin katt så att den får mat och vatten, och den vård den behöver och även sköta den så att den inte orsakar olägenhet för andra (se ovan om olägenhet).

Katten bör även vara märkt, så att den inte bedöms vara en vildkatt, då kan ägaren kontaktas om den far illa.

En kastrerad katt blir ofta lugnare, och har mindre revir. Katter kan kastreras tidigast vid sex månaders ålder. Hankatter har könsluk i urinen som de sprider över hela sitt revir. Den fräna lukten från urinen försvinner om katten kastreras.

Tänk på att du har strikt ägaransvar för din katt. Det betyder också att du kan vara ersättningsskyldig för vad din katt kan ställa till med. Miljöenheten vill uppmana kattägare att hålla god tillsyn över sin katt och vara uppmärksam på att man ibland behöver tillstånd för katthållning.

Tips på åtgärder för den som vill freda sig från katter

- Täck över egna sandlådor med nät, presenning, fiberduk eller lock av något slag.
- För att skydda dina rabatter kan du lägga ett nät över rabatten när du planterar. Blommorna kommer upp genom nätet, men katten hindras att gräva i rabatten.
- Självklart får du inte sätta något i rabatten som kan skada barn, katter eller andra djur.
- Myggfönster och dörrar med inbyggt myggnät låter luften komma in men håller katten ute. Även enklare myggnät som fästs med kardborre upptill och tyngder nedtill i dörren kan minska risken för att katter tar sig in.
- Citronpeppar, citronsyra och vitpeppar kan vara bra för att hålla katten borta. Även apelsinskal, pomeransskal och kaffesump kan läggas ut då doften ogillas av en del katter. Att stänka lite parfym, upplöst C-vitamin (ett rör på 10 l vatten) eller vitlöksvatten

på jorden gillas inte heller av katter då doften inkräktar på deras revir. Rosmarinolja är en annan för människan välgörande men för katter avskräckande doft. Alla dessa åtgärder kan behöva upprepas efter regn.

- Om du är på plats kan du spruta lite vatten på katten när den kommer in på din uteplats. En sprayflaska men liten stråle räcker, du får inte skada katten. Vatten är effektivt eftersom katter inte tycker om överraskningar och lär sig fort att undvika din uteplats. Även en tillbringare eller hink med vatten är effektivt. Naturligtvis måste det användas med förstånd och varmt vatten får du inte kasta på något djur.
- Elektroniska avskräckare med justerbart högfrekvent ljud och rörelsevakt finns på marknaden. Apparaten bevakar ett valt område (t.ex. uteplatsen) och skrämmer bort katter, hundar eller småvilt. Avskräckaren täcker cirka 25 kvadratmeter och hindrar djuren att komma för nära utan att skada dem med några kemikalier eller störande lukter.