



Dessa Trivselregler är antagna av Föreningsstämman 2023-06-13

Reviderade 2023-08-09 pga. att stämman beslutat om ny parkeringspolicy, (se sid 3 "Parkeringar"), samt ny gemensam policy för utformning och placering av räcken/staket på uteplatser (se sid 4 "Altaner och uteplatser"). Reviderade 2024-08-13 pga. ny styrelse.

BRF Solhattens trivsel- och ordningsregler

En hjälp för oss alla att få ett trivsamt, trevligt och omtänksamt boende

ANSVAR FÖR TRIVSEL

Vi medlemmar Brf Solhatten äger våra hus tillsammans.

Att bo i bostadsrätt innebär att du äger rätten att bo i bostaden och att vi medlemmar ingår i en gemenskap av människor i samma situation. Själva huset, eller husen, ägs av bostadsrättsföreningen som du är en del av. Tillsammans äger och förvaltar vi husen och tillsammans kan vi göra vårt boende ännu trivsammare.

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.

Ansvarsfördelningen mellan dig och bostadsrättsföreningen finns reglerad i bostadsrättsföreningens stadgar. Förenklat gäller att du tar ansvar för din lägenhet, medan bostadsrättsföreningen tar ansvar för fastigheten (fasad, parkeringsområden, gård, skötsel och underhåll).

Styrelsen ansvarar för den löpande förvaltningen av föreningen, och för att förverkliga de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också trivselfrågorna.

Detta innebär att det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för trivsel, ordning och reda, både i och utanför huset/husen.

Enkelt förklarat kan man säga att om stadgarna och gränsdragningslistan utgör byggstenarna, är trivsel- och ordningsreglerna det som fogar samman byggstenarna.

Genom att följa trivselreglerna kan såväl gammal som ung bidra till den fina grannsämjan i vår förening och vi slipper onödiga irritationer och kostnader.

Alla i föreningen är i princip skyldiga att rätta sig efter trivsel- och ordningsreglerna och som medlem ansvarar man även för att familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig, också följer föreningens regler. Detta gäller tillika vid uthyrning i andra hand.

ALLMÄNNA TRIVSEL- OCH ORDNINGSGREGLER

- Alla medlemmar förväntas visa ljudmässig hänsyn och inte störa grannar med otrevligt bemötande, hot eller agera på annat sätt som kan verka störande för omgivningen.

Ljudmässig hänsyn innebär dock inte att alla ljud från någon annans lägenhet utgör en störning i objektiv mening, även om man subjektivt kan uppleva det så.

Bedömningen av huruvida en störning föreligger ska ske objektivt, utan hänsyn till personliga förutsättningar och utgångspunkt är vad som är den allmänna uppfattningen att en boende i flerfamiljshus bör tåla.



Några generella regler finns inte och vissa störningar, exempelvis "levnads ljud", måste man acceptera.

Exempel på "levnads ljud" är barn som leker, hundar som skäller då och då, dammsugning, ljud från TV el. liknande, samt att folk spelar musik dagtid.

Likasa är exempel på vad som inte är att betrakta som en störning när en skiftarbetare duschar och lagar mat när denne/-a kommer hem sent under kvällen eller på natten, att man hostar eller nyser, att ens barn blir sjuka och skriker på nätterna eller att man går på toaletten på natten.

Det betraktas också som normalt att man anordnar fester då och då, eller vid enstaka tillfällen låter efter 22.00.

Ovanstående regler gäller dygnet runt, men det är extra viktigt att visa respekt och hänsyn till sina grannar på natt före måndag tom fredag kl. **22.00-07.00**, samt natt före lördag och söndag/helgdag kl. **00.00-09.00**.

Ljudmässig hänsyn gäller givetvis hela dygnet men det är särskilt viktigt att beakta detta mellan ovanstående tider. Tänk på att just ditt golv kan vara någon annans tak, och vice versa.

- Renovering och reparationsarbeten i bostaden kan ibland vara nödvändiga. För att undvika att störa ska arbete i egna lägenheten endast utföras på vardagar mellan 07.00 – 20.00 samt lördag/helgdag 09.00 – 18.00.
- Om du tänker ha en fest/aktivitet som sträcker sig in över den tid då dina grannar förväntar sig lugn och ro, meddela gärna berörda grannar i förväg, t ex via Boappa.
- Om du upplever störningar ska du först vända dig till den granne som orsakat störningen. Tänk på att du framför dina klagomål på ett respektfullt sätt och försök hitta en ömsesidigt fungerande lösning tillsammans. Får du inte gehör för dina klagomål kan du vända dig till styrelsen.
- Om du/ni använder tvättmaskin/torktumlare/diskmaskin mellan 22.00 och 07.00 pga. energibesparing, är förutsättningen att du/ni är överens med närmsta berörda granne att det är OK. Tänk då på att stänga dörren till badrummet för att visa hänsyn till dina grannar.

ALLMÄNT UTEMILJÖ

Det är viktigt att vi har en fin och tilltalande utemiljö och att området ska upplevas som trivsamt för alla, såväl för boende som besökare. Det innebär att vi håller oss till en enhetlig design och utformning på det som byggs och det som sätts upp/monteras.

Innergården och husets omgivande ytor

Dessa ytor är föreningens gemensamma område för umgänge, trivsel, och annat. Vi som är medlemmar ansvarar tillsammans för att hålla det fint och i god ordning.

Fågelmatning – vad gäller?

Under vintern kan djuren i naturen få det tufft och många tycker om att mata småfåglar som annars kan ha svårt att hitta tillräckligt med föda.

Bor du i ett flerfamiljshus måste du dock tänka på att inte mata fåglar från balkong/uteplats/gemensamma ytor då det kan medföra sanitära olägenheter från fåglar samt dra till sig möss och annan ohyra.

Cyklar

Cyklar kan förvaras i permobilförrådet förutsatt att det finns plats. I permobilförrådet finns ett eluttag, endast avsett för laddning av permobil, eller annan handikapputrustning (den ström som förbrukas där betalas gemensamt av föreningens medlemmar).



Entréer och trappor

Varje lägenhet har en egen entré, som också är också föreningens ansikte utåt. Tänk därför på att hålla ordning framför entré och trappor. Utrymmet under trappan upp till våning 2, får inte användas till förvaring av diverse prylar.

Renhållning och snöröjning av utvändiga trappor svarar resp. bostadsrättshavare för (se gränsdragningslistan för BRF Solhatten).

Parkering

Till varje lägenhet hör en parkering, märkt med lägenhetens adress. 18 av dessa är försedda med laddboxar.

Var och en ansvarar för att hålla sin egen parkeringsruta ren och fin och fri från alla föremål.

Föreningen disponerar f.n. 6 platser för besökare till BRF Solhatten, varav 1 är en kombination av handikapp- och besöksparkering. Det finns också 2 handikappparkeringar, samt 6 extra parkeringsplatser för uthyrning till de av föreningens medlemmar som har behov av en extra parkeringsplats.

Besöksparkeringens ändamål är att möjliggöra parkering för medlemmarnas gäster. De får inte nyttjas av föreningens medlemmar annat än för i-och urlastning.

För att använda besöksparkeringarna ska besöksparkeringstillstånd placeras väl synligt i bilen. Varje lägenhet har fått 4 besöksparkeringstillstånd utfärdade av föreningen och som gäller tills vidare.

Vid återvinningsstationen på Krabbfiskeslingan finns ytterligare 6 besöksplatser. Även dessa kräver besökskort och varje lägenhet har fått 2 sådana.

Eftersom vi strävar efter att ha en så bilfri miljö som möjligt i vårt område, har styrelsen beslutat att föreningen inte ska tillåta att bilar står parkerade utanför lägenheterna eller på någon av de 2 handikappparkeringarna inne i området = de utanför Sjöstjärnans gård 2 C, samt Blåmusslans gård 3 (förutom om man har ett giltigt handikapptillstånd), annat än för kortare tid, som vid i-och urlastning.

Egna projekt

Se föreningens stadgar.

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Man får t ex lägga nya golv, måla väggar och tak, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i kök och badrum (se även gränsdragningslistan för BRF Solhatten).

Om man däremot önskar ändra något i lägenhetens planlösning eller göra någon annan väsentlig förändring som berör insidan av lägenheten (se föreningens stadgar), ska styrelsen alltid kontaktas i förväg för att ge sitt godkännande.

Detsamma gäller vid byggnationer utomhus, liksom montering av något på fasad eller mark.

Skriftlig förfrågan till styrelsen görs via dokumentet **"Ansökan om medgivande till ombyggnad, Bostadsrätt"** som ligger på Boappa, sökväg *Hem/BRF Solhatten/Dokument/Byggnad och byggnationer*. Dokumentet ska kompletteras med en utförlig beskrivning/ritning av önskat utseende.

Utförande får ske först efter godkännande från styrelsen. Godkända tillstånd protokollförs av styrelsen. Observera att vissa förändringar kräver bygglov.

Om man bygger/monterar något utan styrelsens godkännande, alternativt i strid med styrelsens beslut, kan det medföra att medlemmen blir anmodad att ändra, alternativt ta bort det man byggt/monterat och återställa byggnationen/montaget till ursprungligt skick.



ALLMÄNT, BALKONGER OCH ALTANER/UTEPLATSER

- Tobaksrökning kan störa din granne. Visa hänsyn.
- Enligt styrelsebeslut är grå markisväv godkänd som färg och material på vindskydd, insynsskydd och markiser.
- Kontakta alltid styrelsen för godkännande innan du sätter upp markiser, staket, plank, skärmvägg, vind-/insynsskydd eller liknande utrustning.
- Endast i undantagsfall får saker sättas upp på fasaden, men det kräver godkännande av styrelsen.
- Du som bostadsrättshavare ansvarar för tillsyn och skötsel av balkong/altan. För rengöring av trätrall, använd milt rengöringsmedel, till exempel såpa eller ättika.
- Se till så att balkong-/altandörr är ordentligt stängd vid regn eller snöfall, så undviker du att vatten tränger in i lägenheten.

Balkonger

- Blomlådor ska av säkerhetsskäl placeras innanför balkongräcket.
- Det är lätt att övervattna blommor, vilket kan ge dina grannar under en obehaglig överraskning. När du vattnar, tänk på att vattna i sådan mängd så det inte rinner ner på altan/uteplats nedanför och orsakar olägenhet eller skada på dennes egendom.
- Det är inte tillåtet att skaka av mattor, sängkläder, dammtrasor, dukar, m.m. från balkongen, då dammet kan flyga in i någon annans lägenhet. Vädra kläder och hänga tvätt är dock tillåtet att göra på insidan av balkongen.
- Rengöring av balkonger och tvätt av fönster får ske med största försiktighet så man inte skadar fasad, eller att vatten och skräp faller ner till underliggande altan/uteplats.
- Vintertid är det viktigt att hålla balkongen fri från snö, is och istappar. Var väldigt försiktig om du skottar snö eller is från balkongen så att ingen blir skadad.

Altaner/uteplatser

- Storlek och utformning på altan åt söder/sydväst, är beslutat på extra föreningsstämma, 14 juni 2022.

Avseende utformning och design av staket runt uteplatserna måste gällande bygglovsregler för räcken/staket för flerfamiljshus i Stenungsunds kommun, följas.

På föreningsstämman 13 juni 2023 beslutades om att anta en gemensam policy för utformning och placering av räcken/staket på uteplatser, se protokoll från föreningsstämman.

Alla regler kring altanbygge, skötselytor och uterum, finns reglerade i separata avtal mellan föreningen och medlemmen.

Ingenting får fästas i fasaden utan styrelsens godkännande (undantaget enklare väggvädringshängare) och alla byggnationer ska vara fackmannamässigt utförda.

- Styrelsen ska alltid kontaktas i förväg för godkännande när bygge av altan, räcke/staket eller liknade ska planeras.



Grillning

- Att grilla med kol eller briketter är inte tillåtet på balkonger eller altaner, det finns särskilda grillplatser för detta. Gasolgrill är däremot tillåtet på uteplats/altan (dock ej på inglasad altan), förutsatt att den står en bit ut från väggen. En rekommendation för att skydda trädäcket är att använda någon typ av skydd under grillen, t ex stenplattor eller s.k. grillmatta. Använd en gasoltub, max P11 (30 liter/11 kilo), och beakta alla regler som gäller för detta. För dem som har inglasad altan gäller att gasoltub max campingstorlek (5 liter/2 kilo) får förvaras där. Vad som gäller för användning och förvaring av gasol, finns att läsa här: <https://www.dinsakerhet.se/sakrare-hemma/farliga-amnen-hemma/forvara-gasol-hemma/>
- På balkongerna förordas användning av elgrill.

AVFALLSHANTERING

Föreningen källsorterar avfall; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i soprummet. Komposterbart avfall läggs i de pappåsar som finns att hämta i soprummet och läggs sedan i brun tunna. Grön tunna används för övrigt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soprumman och i soprummet. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.

Kartonger/förpackningar, glas och metall slängs i behållare vid närmaste återvinningsstation. Det finns en större återvinningsstation nedanför Stora Höga-skolan, strax innan utfart vid stora vägen.

Kommunens återvinningscentral ligger i Ödsmål med adress Kläpp 101. Fr o m september 2024 finns en ny återvinningscentral på Brålandsvägen 18 A i Stora Höga

ANDRAHANDSUTHYRNING

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Styrelsen godkänner endast andrahandsuthyrning under en tidsbegränsad period, som längst ett år i taget.

OM DU TÄNKER FLYTTA

Vid eventuell överlåtelse till ny köpare (försäljning av bostad) ska mäklare alltid kontakta vår förvaltare NABO för att erhålla en s.k. mäklarbild. Bostadsrättsföreningens styrelse måste alltid godkänna köparen/köparna som medlemmar i föreningen. Överlåtelseavtalet skickas till den ekonomiske förvaltaren för handläggning. En överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet, tas ut av köparen.

FÖRSÄKRINGAR

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring hos Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Vi har också en gemensam bostadsrättsförsäkring (bostadsrättsförsäkringen är ett tillägg till hemförsäkring som ersätter fast egendom och ytskikt i bostaden, såsom väggar, tak, golv, fläkt- och rörsystem samt köksskåp och handfat).

Observera att när du bor i bostadsrätt behöver du ha både en hemförsäkring och en bostadsrättsförsäkring.



NYCKLAR/NYCKELHANTERING

Till varje lägenhet hör 5 nycklar. Om man blir av med en nyckel är det viktigt att man omedelbart anmäler det till Polisen. Beroende på hur nyckeln försvunnit, får man antingen beställa ny nyckel via styrelsen eller låta byta hela låset. Det senare kostar ca 10 000 kr.

Elektroniskt dörrlås, s.k. smart lås, får installeras. Kontakta Styrelsen för att få reda på vilka lås som är godkända.

STÄD- OCH TRIVSELDAGAR

Två gånger per år, vår och höst, arrangerar föreningen städ- och trivseldagar. Då städas alla gemensamma utrymmen som inte sköts av företaget som ansvarar för vår grönyteskötsel, vi rensar ogräs och tar hand om allt som behöver åtgärdas.

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.

OM DU HAR FRÅGOR

Om du har funderingar kring något som tas upp i dessa regler är du välkommen att kontakta styrelsen via Boappa eller på mejl till styrelsen@brfsolhatten.se

Stora Höga i augusti 2024

Styrelsen

Louise Persson	(Ordförande)
Jennifer Larsson	(Styrelseledamot)
Camilla Sjögren	(styrelseledamot)
Annika Ramme	(Suppleant/Sekreterare)
Tony Liljeqvist	(Styrelsesuppleant)
Denis Yalalov	(Styrelsesuppleant)