

Allmänna regler för ordning och trivsel i Nälstahögdens samfällighetsförening

Dessa allmänna regler avser Nälstahögdens samfällighetsförening och tillhörande garagesamfällighet. Reglerna är till för att vi som medlemmar i samfällighetsföreningen och alla boende i området skall kunna bo tillsammans i en samfällighet där vi respekterar varandra, tar hänsyn och har mycket gemensamt att vårda, förvalta och utveckla.

Parkering

- Vi parkerar våra bilar i första hand i våra garage eftersom det annars är svårt att få platserna att räcka till.
- I andra hand gäller parkering på markerade parkeringsplatser som finns vid garagen.
- För markerade parkeringsplatser gäller antalet markerade platser. Parkeringarna är trånga. Var därför noga med hur du parkerar så att alla platser går att parkera på.
- Parkering på annan plats är inte tillåten. Annan plats är t ex utanför fastigheterna, på vändplan inom respektive kvarter, gräsmattor m m
- Parkeringen är till för boende och gäster inom området och endast fordon som är registrerade och används aktivt.
- Långtidsparkering på områdets parkeringsplatser är inte tillåten, exempelvis avställda fordon eller som långtidsparkering av fordon som inte tillhör medlemmar och boende i området.
- Som långtidsparkering anses en tidsperiod på mer än sju dagar (7) . Sjudagarsregeln används då det förenklar för föreningen att agera mot felaktigt parkerade fordon.
- Parkering får under vinterhalvåret ske på bägge spolplattorna i kvarteret Tingbjörn och på en spolplatta i kvarteret Ödbjörn (den andra spolplattan är reserverad för vinterunderhållet).
- Det är inte tillåtet att under sommarhalvåret parkera på spolplattorna mellan klockan 6 på morgonen och 21 på kvällen (mellan vårens städdag och höstens städdag). Detta eftersom spolplattorna under dagtid skall vara lediga för tvätt av bilar.
- Det är inte tillåtet att parkera utanför spolplattorna Kvarteret Ödbjörn då det bl a kan hindra vinterunderhåll och användandet av spolplattorna
- Ett avställt fordon skall parkeras i garage. Avställda, långtidsparkerade fordon som parkerats på områdets parkeringar eller på annan plats inom samfällighetens område flyttas av föreningen på ägarens bekostnad enligt rutin som följer gällande lagstiftning (*lagen (1982:129) och förordningen (1982:198) om flyttning av fordon i vissa fall*)
- Det är inte tillåtet att låta vänner och bekanta långtidsparkera sina fordon inom området. Parkering är endast för boende och tillfälliga besökare.
- Undvik i största möjliga utsträckning att köra bil inom området. I de kvarter som inte har garage vid respektive hus kör vi endast in för i- och urlastning. Parkering längre tid framför fastighet eller på annan plats inom området som inte är avsett för bilparkering är inte tillåtet.
- Parkeringsreglerna gäller också för besökare även besökande.
- Parkerade bilar får inte hindra utryckningsfordon som brandbilar, ambulans och transporter till och från fastigheterna
- Ovan nämnda gäller även för hantverkare och deras fordon.

BILAGA 3

Hastighetsbegränsning

- Vi har 10 km/tim som max hastighet inom området. Sikten i området är begränsad.
- Kör gärna ännu långsammare speciellt på tider när barn är ute och rör på sig.
- Du som färdas på moped och cykel, skall också respektera detta. Informera även besökare vad som gäller

Fordonsvård

- Tvättning, städning m m av bilar och andra fordon skall, om det sker inom samfällighetens område, alltid ske vid spolplattorna eftersom biltvätt förorenar miljön. Spolplattorna är endast till för fordon som tillhör boende i området.
- Biltvätt får inte ske utanför fastigheten. Med biltvätt räknas även avspolning med enbart vatten. Våra spolplattor är utrustade med oljeavskiljare som tar hand om förorenat vatten. Kod till spolplattorna är lite olika i respektive område, fråga respektive kvartersombud
- Under vinterhalvåret (november – april) kan ingen biltvätt utföras inom området då spolplattorna är avstängda.
- Vid byte till sommar/vinterdäck får inte transporter till och från garage och fastigheter hindras.

Sommarunderhåll

- Gräsklippning under sommaren sker via upphandlad entreprenör. Föreningen förnyar områdets grönområden enligt underhållsplan och budget.
- För att hålla kostnader för sommarunderhåll på en rimlig nivå uppmanas boende att rensa gemensamma rabatter om ogräs tar över. Samordna gärna med intresserade grannar!
- Beskrining av buskar och träd ska ske fackmannamässigt. I de fall träd ska fällas på samfällighetens mark anlitas av säkerhetsskäl upphandlad entreprenör.
- Vi har också en gemensam städdag vår respektive höst då vi städar området. Vårens städdag infaller generellt sista lördagen i april. Om lördagen sammanfaller med valborgsmässohelgen gäller näst sista lördagen i april
- Höstens städdag infaller sista lördagen i oktober. Om lördagen sammanfaller med Allhelgonahelgen gäller näst sista lördagen i oktober.
- I samband med städdagarna beställer föreningen containrar. Dessa är primärt till för samfällighetens trädgårdsavfall etc.
- När städdagen är över kan respektive fastighet lämna eget grovavfall i containern. Avfallet ska packas för att nyttja containrarna så effektivt som möjligt. Vik ihop kartonger och säga itu träd och grenar så att de inte tar onödig plats.
- Det är inte tillåtet att slänga farligt avfall som färgrester, lösningsmedel, gummidäck eller elavfall i containrarna.

Häckar och buskar

- Klipp och vårda häckar och buskar på egna fastigheten så att de inte utgör någon trafikfara genom att begränsa sikten i området.
- Häckar och buskar får inte vara i vägen för leverans av post, tidningar och andra transporter, eller hindra snöröjning.
- Häckar och buskar får inte heller gå in på grannarnas tomt, om inte det finns en gemensam överenskommelse grannar emellan. Grannen har rätt att klippa grenar som går in på sin tomt.

BILAGA 3

Vinterunderhåll

- Vinterunderhåll sker genom upphandlad entreprenör. Styrelsen är beställare. Enskild fastighetsägare kan inte självmant beställa skottning eller sandning av området. Meddela däremot styrelsen om underhållet är bristfälligt.
- I denna entreprenad ingår även sandning samt sandsopning i slutet av säsongen.
- Vi slamsuger regelbundet dagvattenbrunnarna i området.

Sopor

- Samfälligheten har gemensamma sopanläggningar där respektive fastighetsägare slänger sina sopor. Två sopbehållare finns i kvarteret Tingbjörn vid Ryttnästarvägen, samt två sopbehållare vid parkeringen kvarteret Ödbjörn, Elsbyvägen.
- En av de två sopbehållarna används för insamling av komposterbart matavfall. Avfallet ska samlas och slängas i en särskild brun påse som kvartersombuden tillhandahåller. Fastighetsägaren ska inte beställa egna påsar.
- Det är absolut förbjudet att slänga komposterbart avfall utan påse i sopbehållaren för matavfall då behållarna smutsas ned och kan orsaka obehaglig lukt. Föreningen kan drabbas av en extra kostnad för rengöring. Det är också förbjudet att kasta vanliga hushållssopor i behållaren för matavfall då även detta medför extra kostnader för samfälligheten.

Gemensam utrustning

Viss gemensam utrustning finns för föreningen att använda för underhåll vid gemensamma städdagar. Utrustningen förvaras i föreningslokalen i kvarteret Ödbjörn.

El i garagen

- Använd alltid tidur när motor- och kupévärmare används och då endast för en kortare tid
- Värmefläktar och annan utrustning med hög effekt inte kan användas i garagen.

Gemensam värme, varm- och kallvatten

- Kostnaden för fjärrvärme och varmvatten är den helt dominerande utgiften för föreningen, en kostnad som vi alla betalar via vår kvartalsavgift. Eftersom vi inte har individuell mätning av förbrukad värme, varm- respektive kallvatten debiterar vi enligt en schablonberäkning (faktor multiplicerat med verklig förbrukning för hela området) beroende på respektive fastighetsstorlek och läge (gavel, fristående). Försök därför att hushålla med kall- och varmvatten efter bästa förmåga för att hålla kostnaderna så låga som möjligt.
- Vi har tidigare renoverat vårt värmesystem (undercentralen) för att få ner värmeförbrukningen. Samtliga fastigheter skall ha en fungerande cirkulationspump för optimal värmekomfort och vi rekommenderar starkt att man har termostater på alla element.
- Installation av vattenburen golvvärme ska installeras av fackman och kräver tillstånd av föreningen. Felaktigt installerad golvvärme kan innebära att värmesystemet inte fungerar, vilket kan innebära att boende får det kallare, att värmekostnaderna ökar etc.
- Det är absolut förbjudet att dra värme och avlopp till andra byggnader utanför själva huset på fastigheten, exempelvis till friggebodar och eventuella Attefallshus.
- Föreningen har via styrelsen rätt att kräva att en medlem återställer en felaktig installation av värme, vatten och avlopp som inte har tillstånd.
- Underhåll tätningar på dörrar och fönster.
- Vädning under vinteråret görs under kortast möjliga tid

BILAGA 3

Uteförråd, plank och husrenovering

- Många uteförråd är mogna för renovering och byggnadstillstånd gäller endast för ett likvärdigt förråd.
- Ritning på nytt förråd skall alltid lämnas till styrelsen och grannar för godkännande. Observera att styrelsen inte kan hindra fastighetsägare att avvika från ett likvärdigt förråd.
- Genom att väsentligt avvika från uteförrådets konstruktion och utformning förstörs dock områdets arkitektur och risk finns att en anmälan görs till byggnadsnämnden samt att i värsta fall kan fastighetsägaren tvingas riva det nya uteförrådet.
- Vid ombyggnad av plank mellan fastigheterna gäller att grannarna har godkänt utformning. Tänk på att ett plank kan behöva byggnadstillstånd av kommunen om det väsentligt avviker från tidigare plank
- Vid husrenovering gäller motsvarande som förråd. Avvikande färgsättning, tillbyggnader, ändring av fasad etc kan kräva byggnadstillstånd. Enklarest är därför att renovera med eftertanke och hålla sig till gällande arkitektur.
- Observera att det inte är tillåtet att installera värme-, vatten och avlopp i uthus på fastighetens tomt.

Inbrott i bilar, garage och fastigheter

- Vi för en ständig kamp mot inbrott i bilar, garage och fastigheter.
- Håll ögon och öron öppna och rapportera till funktionsansvarig grannsamverkan och grannar om det sker något misstänkt.
- Meddela gärna grannar när åker bort.