



Trivsel- och ordningsregler för Långbacka Samfällighet

Varför har vi regler?

Ofta handlar regler om ting som är rena självklarheterna, men det självklara är inte alltid självklart för alla. Ibland är regler därför ett nödvändigt ont.

Tillsammans äger vi vår samfällighet och dess fastigheter, vilket medför både rättigheter och skyldigheter. Vårt boende består av mer än det egna radhuset. Umgänget med grannar, hur vi hanterar garageplatser, gemensamma utrymmen, trädgårdsanläggning med mera är betydelsefulla. Det är mycket som skall fungera för att vi skall trivas. Det måste få låta om oss, när vi bor. Sång och musik hör till livets glädjeämnen, men en dånande musikanläggning blir snart en plåga för hela grannskapet. Ingen människa spikar tavelspik eller borrar i betongväggar ljudlöst, men vi kan välja en tidpunkt då vi stör minst. Vi skall undvika att störa våra grannar eller folk i grannskapet när vi sprider ljud omkring oss.

Om vi gemensamt strävar efter att vara aktsamma om såväl människa och hus som gårdsmiljö och växlighet så får vi ett trevligt område. På de följande sidorna kan du se vad vi medlemmar i Långbacka samfällighet har beslutat skall gälla för regler. Vi har självklart inte satt upp regler för allt mänskligt umgänge. Det vi tycker är viktigast och mest nödvändigt tar vi upp här.

Innehållsförteckning

<i>Varför har vi regler?</i>	2
<i>Inledning</i>	4
<i>Styrelsens kontakttelefon/jourtelefon</i>	5
<i>Fordon och parkering</i>	5
<i>Motorvärmare och timer</i>	8
<i>TV & Internet</i>	8
<i>Grannsamverkan för ökad säkerhet</i>	8
<i>Husdjur</i>	8
<i>Häckar, buskar och träd</i>	8
<i>Borttagning av häckar, buskar, träd och liknande</i>	9
<i>Lekplatser</i>	9
<i>Hantering av sop- och tidningskärl</i>	9
<i>Farthinder inom samfälligheten</i>	10
<i>Kvarterslokal</i>	11
<i>Veckoansvarig</i>	11
<i>Gemensamma tvättstugor</i>	12
<i>Samfällid mark</i>	12
<i>Snöröjning och sandning</i>	13
<i>Stegar och vissa trädgårdsredskap</i>	13
<i>Städning av gemensamma ytor vår och höst</i>	14
<i>Målning och färger</i>	14
<i>Om-, ny- och tillbyggnationer</i>	14
<i>Ägarbyte</i>	14
Bilagor	
<i>Varning Er bil strider mot gällande parkeringsregler!</i>	15
<i>Kvittensregler för Långbacka Samfällighets garage</i>	16
<i>Städregler för Dig som lånar kvarterslokalen</i>	17
<i>Begäran om fällning</i>	18

Inledning

Reglerna är fastställda av föreningsstämman och utgör ett komplement till stadgarna.

Styrelsen välkomnar Er till Långbacka Samfällighet och hoppas att ni ska trivas i vår gemenskap. För vår gemensamma trevnad vill styrelsen informera om viktiga trivselregler som alla boende förväntas följa samt informera sina gäster om. Syftet med reglerna är att främja trygghet, trivsel, säkerhet och omtanke för varandra inom Långbacka Samfällighet. Samfällighetens område omfattar kvarteren Långbackavägen och Lillmyravägen. Det är angeläget att alla medlemmar lojalt ställer upp på dessa trivsel- och ordningsregler.

Som fastighetsägare är du per automatik medlem i samfällighetsföreningen som gemensamt förvaltar de olika samfälligheterna som Lantmäteriet har upprättat för vårt område. I egenskap av fastighetsägare ingår ni först och främst i den stora samfälligheten som förvaltar områdets alla trottoarer, vägar och gemensamma gästparkeringar liksom gemensamma parkområden. Här ingår även hela områdets gatu- och vägbelysning. I förvaltningsansvaret ingår även snöröjning, väghållning och ordningshållning på samfällighetsföreningens områden. Vidare ingår i förvaltningen samfällighetens dagvattenledningar, ledningsservitut och samtliga parkeringsplatser inom samfällighetens förvaltningsområde.

Det är viktigt att vid fastighetsförsäljning informera ny ägare om dessa trivsel- och ordningsregler samt snarast anmäla namn, adress och tillträdesdatum för tillträdande köpare. Detta för att korrekta uppgifter skall finnas i samfälligheten samt för att säkerställa att inga feldebiteringar sker.

Allmänt

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av samfälligheten och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår även trivsel- och ordningsfrågorna. Det förutsätts att fastigheter inom detaljplanelagt område hålls i vårdat skick.

Som medlem i Långbacka Samfällighet har medlem i samband med förvärvet av medlemsfastigheten tagit del av antagna trivsel- och ordningsregler i Långbacka Samfällighet. Dessa har man som medlem skyldighet att känna till och rätta sig efter. Reglerna gäller inte enbart den som står som fastighetsägare, även övriga familjemedlemmar omfattas, liksom gäster.

Den som har valt att bosätta sig inom samfällighetens område har indirekt valt att acceptera fastställda normer och regler. Har medlem funderingar över något som tas upp i dessa regler är denne välkommen att kontakta någon av representanterna i styrelsen eller den som är områdesansvarig för aktuellt område inom samfälligheten. Förutom att varje medlem erhållit dessa trivsel- och ordningsregler och att dessa skall finnas i varje bopärm, finns dessa även tillgängliga via hemsidan www.langbacka.se

Övergripande skall varje medlem i samfälligheten beakta följande:

- Av trivselskäl måste varje medlem visa hänsyn och gott omdöme gentemot grannar och miljön i omgivningen.
- Den del av tomten som syns från vägen och/eller grannen måste vara normalstädad.
- Inom vårt fritidsområde ska ingen tomt ha karaktären av bilverkstad, byggföretag, åkeri eller motsvarande. En tomt som ger ett skräpigt intryck är inte acceptabel ur trivsel- och miljösynpunkt.

- Tänk på att områdets allmänna intryck även indirekt påverkar prisnivån på våra fastigheter.

Styrelsens kontakttelefon/jourtelefon

Långbacka Samfällighet ska vara en välskött samfällighet som alla kan trivas i. För att uppnå detta krävs arbete och ansvarstagande av alla som bor i samfälligheten. Det är inte bara styrelsens ansvar att se till att samfälligheten fungerar, som medlem delar de boende gemensamt ansvaret för ordning och reda, både i och utanför bostaden.

Ibland uppstår olika former av fel på exempelvis belysning, garageportar, gemensamma tvättstugor, kvarterslokaler, avlopp, med mera. Vid dessa tillfällen har styrelsen en kontakttelefon/jourtelefon dit det går bra att ringa eller skicka sms.

Styrelsen vill uppmana alla boende att beakta följande regler vid kontakt:

Under vardagar kontaktas kontaktansvarig styrelseledamot under ”normala” tider. Icke akut felanmälan görs vardagar mellan 08.00 – 17.00, 10.00 – 15.00 under helger. Akut felanmälan skall ej göras under oskäliga tider, det vill säga efter klockan 21.00 eller tidigt på morgonen. Även styrelseledamöterna har ”vanliga” arbeten.

Mobilnummer: 070-206 51 00

Vid felanmälan skall uppges:

Vad anmälan gäller

Namn

Telefonnummer

Vilken adress anmälan gäller

Styrelsen återkopplar därefter när felet är åtgärdat/utfört

Lämnas inget meddelande eller ofullständigt meddelande sker ingen åtgärd.

Fordon och parkering

Parkeringsreglerna är till för allas trevnad samt att sedvanliga åtaganden som snöröjning, städning och liknande ska kunna genomföras. Det är alla medlemmars uppgift att säkerställa att parkering sker korrekt och informera styrelsen om felparkerade bilar förekommer.

Högsta tillåtna hastighet på Lillmyravägen och Långbackavägen är 30 km/h

Garage

Endast medlemmar i Långbacka Samfällighet har nyttjanderätt till samfällighetens garage. Ett krav för att hyra/nyttja garage är att den som ska ha tillgång till garaget är medlem i Långbacka Samfällighet samt har ett registrerat fordon (bil/mc). Garaget får enbart användas till motorfordon, det vill säga garaget får inte användas som förråd, verkstad eller liknande. Eventuell långtidsutlåning/uthyrning av garagen i andrahand är inte tillåtet, oavsett om den tilltänkta hyresgästen är medlem eller inte i samfälligheten. Om detta sker riskerar garageinnehavaren att rätten till garaget förverkas (sågs upp).

Garagebyggnaderna, förutom låset, ingår i samfälligheten. Låset, och eventuell dörröppnare med fjärrkontroll, är respektive husägares egendom. Detta medför att föreningen inte har tillträde till garagen. Styrelsen ansvarar för yttre skötsel och underhåll. Fastighetsägaren ansvarar för inre skötsel och underhåll samt smörjning av garageportar i enlighet med föreskrifter som tillverkaren lämnat.

Förlorad elektronisk nyckel/fjärrkontroll måste anmälas till styrelsen för avregistrering. Vid förlorad fjärrkontroll skall fastighetsägaren bekosta en ny fjärrkontroll då det alltid skall finnas minst två till varje fastighet. Detsamma gäller nyckel och där måste även kolven till garageporten bytas ut. Förlorad eller skadad nyckel/fjärrkontroll som orsakats på grund av oaktsamhet bekostas av fastighetsägaren och utgår enligt uttaxerad taxa.

Kostnader för ny fjärrkontroll, nycklar:

- 1 stycke fjärrkontroll inklusive omprogrammering 1 000 kronor, 2 stycken 1 500 kronor
- 2 stycken garagenycklar inklusive kolvbyte 925 kronor

För att kvittera ut en ny fjärrkontroll samt omprogrammering av garageporten kommer någon av samfällighetens garageansvariga att kontakta dig för att boka in tid/datum. Utifrån detta ska fastighetsägaren lämna kontaktuppgifter i samband med felanmälan till styrelsen och därefter återkommer garageansvarig till fastighetsägaren för att beställa en ny fjärrkontroll/nyckel/kolv samt boka tid för omprogrammering av garageporten.

Det får inte förekomma återkommande verkstadsarbeten, svetsning eller dylikt i eller i direkt anslutning till garagen.

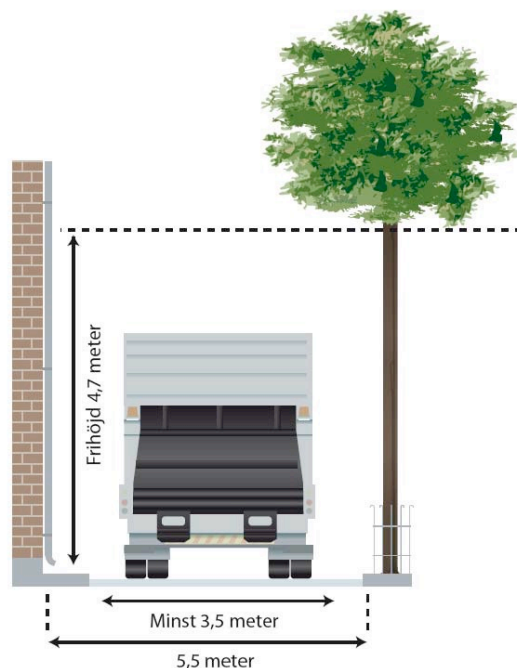
Enligt Brandskyddsforeningen¹ skall enbart fordon med tank och reservdunk förvaras i gemensamhetsgarage på grund av brandrisk. Om medlem flyttar från Långbacka Samfällighet upphör tillgången till garaget (se bilaga II).

Motorfordon i form av personbil eller motorcykel

Gällande fastighetsägarens fordon så som bil eller motorcykel gäller följande:

1. Bil- och mc-trafik på samfällighetens inre vägar tillåts endast för kortare av- och pålastning.
2. I första hand ska bilen parkeras i eget garage (bilaga 1). I andra hand i parkeringsrutor utanför eget garage (bilaga 2) där så är möjligt. Parkeringarna är således områdesbundna och boende i exempelvis område 1 belastar parkeringarna vid område 1.
3. P-platser utomhus är till för övrig parkering samt gästparkering.
4. P-platser utomhus är inte knutna till en viss fastighet.
5. Det är inte tillåtet att parkera direkt framför sitt garage, utryckningsfordon måste ha fri vägbredd på minst 3,5 meter, se bild nedan.
6. Avställda bilar eller husvagnar får inte parkeras inom samfällighetens område.
7. Parkering får inte ske på allmänna grasmattor.
8. Det är inte tillåtet att medlems egen tomt eller någon annanstans inom Samfällighetens områden parkera fordon mer än på avsedda parkeringsplatser. Det är inte tillåtet att nattparkera på andra områdens parkeringar.
9. Max 1 timmes parkering gäller utanför egen bostad. Tänk på brandsäkerhet, olycksrisk för barn samt den allmänna trivseln!

¹ www.brandskyddsforeningen.se



Efterlevs inte dessa regler kan detta innebära att samfälligheten anlitar ett parkeringsbolag för att bötfälla de fordon som inte följer fastställda regler. Om detta skulle krävas kommer ett avtal tecknas med ett parkeringsbolag som då hanterar administrationen kring böter.

Konsekvenser vid otillåten parkering

Om en bil varit parkerad på samma plats under en sammanhängande tid av 7 dygn kommer detta av styrelsen att betraktas som uppställning/långtidsparkeringen och hanteras enligt nedanstående. Dock kan det alltid förekomma särskilda skäl vilket då fastighetsägaren är skyldig till att informera styrelsen om. Gällande uppställning och långtidsparkering av fordon kommer ansvarig från styrelsen initialt uppmana fastighetsägaren om att denne skyndsamt skall flytta aktuellt fordon. Om det inte sker kommer styrelsen för samfälligheten kontakta Gävle kommun med en framställan om att aktuellt fordon ska flyttas omgående. Enligt lagen om flyttning av fordon (LFF 1982:129) får till exempel en bil eller motorcykel, flyttas om det varit felparkerat på samfällighetens mark under minst **sju dygn** i följd efter det att samfälligheten underrättat ägaren. För att underrätta för fastighetsägaren använder styrelsen en fastställd blankett (se bilaga 1).

Samfälligheten fakturerar ägaren till fordonet för de kostnaderna som uppkommer på grund av flytten av fordonet. Betalas inte fakturan av ägaren till fordonet skickas en påminnelse ut. Är fakturan inte betald efter påminnelse kommer samfälligheten ta in den aktuella avgiften i enlighet med inkassolagen.

Övriga fordon

Tyngre fordon, såsom last- och skåpbilar, bussar, traktorer, entreprenadmaskiner eller liknande, ska endast finnas inom samfällighetens område i samband med varuleveranser, byggnadsarbeten eller liknande. Någon permanent parkering eller uppställning av denna fordonstyp är således inte tillåten inom området. Eventuella husvagnar och husbilar får endast parkeras på samfällighetens område under en kortare tid, maximalt 24 timmar. Varaktig eller återkommande uppställning av nämnda fordon och hus-/släpvagnar på parkeringsplatser ska avtalas med parkeringsansvarig i styrelsen. När större bilar exempelvis skåpbilar använder samfällighetens parkeringar är det av yttersta vikt att förarna av dessa säkerställer framkomligheten för övriga boende, räddningstjänst och liknande. Detta kan göras genom att parkera långt fram i parkeringsfickan.

Övriga bestämmelser

Det är förbjudet att tvätta bilar inom hela området. Det är av miljöskäl som biltvätt inte tillåts inom området.

Motorvärmare och timer

Alla fastighetsägare skall se till att motor- och kupévärmare inte är inkopplade längre perioder än vad kopplingsuret tillåter, det vill säga tre (3) timmar. Motorvärmare och kupéfläktar får alltså inte kopplas direkt i kontakten utan enbart via timer. Kablar eller kontakter får inte finnas på garagens utsida. Lösa och spänningsförande sladdar till motorvärmare och dylikt får aldrig lämnas utanför garagedörren så att barn kan nå dem. Kopplingsur och anslutningsdon bör kontrolleras regelbundet.

TV & Internet

Samfälligheten är ansluten till ComHem. Det innebär att basutbudet av kabel-tv och bredband (50-10Mbit/s) ingår i samfällighetsavgiften. Boende inom samfälligheten har möjlighet att beställa TiVo Digital-tv och 500Mbit/s till reducerat pris. Kontakta ComHem för köp av bredbandsmodem eller uppgradering, telefon: 902 22.

Grannsamverkan för ökad säkerhet

Något formellt grannsamverkansprojekt finns inte inom området i nuläget. Det är lämpligt att grannar hjälps åt att ha viss kontroll över det som händer i området, exempelvis:

- Fråga okända personer om vem de söker eller letar efter
- Ha kontroll på om en garagedörr står öppen utan att någon bilägare syns till
- Vara uppmärksam på om personer rör sig inom området på ”konstiga tider”
- Hjälpas åt att se till varandras hus under storhelger, semesterperioder och liknande
- Ta hand om post när grannar är bortresta
- Att på vintern även skotta undan snö, tänk på att överfyllda brevlådor och oskottade entréer är signaler som kan dra brottslig verksamhet till området.
- Tala om för styrelsen om någon bil står parkerad inom området under längre tid
- Ta kontakt med styrelsen om du ser något som verkar underligt, eller ring polisen direkt om du upptäcker pågående brott

Husdjur

Vad som gäller för den som har husdjur är reglerat i lag. Det är självklart att man plockar upp avföring efter sin hund samt att hundar hålls kopplade inom Samfällighetens område.

Häckar, buskar och träd

Inom samfälligheten finns det ett omfattande bestånd av buskar och träd. Samtidigt kan träd och buskar skymma sikten och försvåra framkomligheten samt öka olycksrisken såväl för gående som för fordonstrafik. Det gäller även i områdets yttre gräns mot gata eller gångbana. Träd som tillåts växa sig höga har ett rotbestånd som kan tränga in under närbelägna hus och orsaka skador såväl på husgrund som dränering.

Häckar och buskar ska hållas så trimmade att:

- De inte hänger ut över gångvägar/gångbanor eller gator
- De inte orsakar skymda hörn som medför olycksrisk. I villaområden är tillåten höjd på häckar i gathörn max 80 cm intill 10 meter från hörnet. Detta gäller även för gång- och cykelvägar.
- Träd som står på tomtmark får inte orsaka skador på intilliggande byggnader. På innegårdarna till vinkelhusen får inte träd tillåtas växa ovanför takhöjd.

Borttagning av häckar, buskar, träd och liknande

Önskemål om trädfällning som initierats av fastighetsägare skall behandlas av styrelsen som har rätt att neka fällning. Dessutom skall en majoritet på närliggande fastigheter samtycka till trädfällningen.

Om medlem i samfälligheten önskar fälla träd eller på annat sätt göra åverkan på växtlighet inom samfällighetens område skall således styrelsen alltid kontaktas. För detta kan fastighetsägaren använda sig av blankett ”*Begäran om fällning*” (bilaga III) eller på annat sätt skriftligen inkomma med sådan begäran till styrelsen i Långbacka Samfällighet.

Styrelsen ska samråda med fastighetsägaren och därefter fatta beslut att medge fällning. Yttrande från närmsta grannar ska särskilt beaktas av styrelsen. Styrelsen är skyldig att fatta sådant beslut senast två månader efter det att begäran inkommit.

Om någon fastighetsägare begär skyndsamt behandlig och framför särskilda skäl för detta, till exempel för att kunna få fram byggnadsmaterial eller maskiner äger styrelsens ordförande eller annan person styrelsen utser rätt att ensam besluta om fällning.

Samfällighetsföreningens medlemmar bemyndigar styrelsen att själv avgöra huruvida kommunen ska kontaktas. Den allmänna principen styrelsen ska tillämpa är att vid större avverkning och vid avverkning av särskilt känsliga träd ska alltid kommunen kontaktas medan gallring av träd beslutas av styrelsen utan kontakt med kommunen. Den som fått samfällighetsstyrelsens tillstånd att fälla träd ansvarar för att ris och kvistar samlas ihop i lämpligt stora högar och placeras så att detta inte hindrar fordon eller på annat sätt hindrar förbipasserande innan bortförsling. Arbetet genomförs på ett sätt som minskar risken för skador på person och egendom samt allt för stor plötslig förändring av närmiljön.

Arbetet med fällning skall utföras genom samfällighetens försorg.

Lekplatser

Lekplatserna är till för barnens trivsel. Lekplatserna ska hållas säkra vad avser befintlig utrustning. Det är ett gemensamt ansvar att hålla lekplatserna fria från skräp samt att kontakta styrelsen så snart trasig utrustning upptäcks.

Hantering av sop- och tidningskärl

Sophanteringen är en angelägenhet som angår alla medlemmar. Den påverkar både samfällighetens ekonomi och den allmänna trivseln.

Inom samfälligheten finns stora möjligheter till sopsortering. Alla kärl i soprummen är uppmärskade med sitt innehåll. Självklart är det inte acceptabelt att lämna sopor utanför dörren eller på golvet i soprummen.

Det avfall som inte ryms i något kärl skall transporteras av respektive fastighetsägare till återvinningen. Följande kärl finns i soprummen för att du ska kunna sortera:

- Tidningar/returpapper
- Glasflaskor och glasburkar
- Metallförpackningar
- Hårda och mjuka plastförpackningar
- Pappersförpackningar, kartong och wellpapp
- Batterier, glödlampor
- Hushållsavfall

Tidningar & returpapper

Tidningar

Kopieringspapper

Reklam

Sortera bort följande: kuvert (läggs i hushållssopor), papperskassar (kasta i kartong/papp)

Plastförpackningar (hårda och mjuka)

Rengjorda plastförpackningar av hård- och mjukplast.

Hushållsavfall

Ofta är sopkärlen närmast dörren överfyllda medan det står tomma kärl längre in. Fyll även de tomma kärlen.

Returglas

Enbart flaskor, sortera efter färg

Sortera bort följande: trasiga hushållsföremål, det vill säga trasiga dricksglas eller glasskivor.

Metallförpackningar

Här kastas enbart metall

Farthinder inom samfälligheten

Farthinder är ett sätt att tvinga trafikanter till lägre hastighet. På kommunala gator beslutar kommunen om hastighetsreducerande åtgärder ska genomföras, på enskild väg är det föreningen som bestämmer detta.

Långbacka Samfällighet har ur trafiksäkerhetssynpunkt placerat ut farthinder inom samfällighetens område. Detta för att trafiken inom området inte ska utgöra hot mot den personliga hälsan samt ge ökad trygghet att vistas på samfällighetens gator och allmänna ytor.

I Trafiklagstiftningen läggs det stort ansvar på bilförarna att anpassa hastigheten till omständigheterna. I Trafikförordningen (TRF) 3 kap. 14§ står det om hastighet: "Ett fordon's hastighet ska anpassas till vad trafiksäkerheten kräver. Hänsyn skall tas till väg-, terräng-, väderleks- och siktförhållanden, fordonets skick och belastning samt trafikförhållandena i övrigt. Hastigheten får aldrig vara högre än att föraren behåller kontrollen över fordonet och kan stanna det på den del av den framförvarande vägen eller terrängen som han eller hon kan överblicka och framför varje hinder som går att förutse."

- Farthinder placeras ut sommartid (i samband med vårstädningen) samt plockas undan vid vintertid (i samband med höststädningen).
- Farthindren förvaras i förråden vid garagelängorna.

- Farthindren får endast placeras på av styrelsen godkänd plats
- Till farthindren skall alltid varningsskylt placeras synligt
- Själva hindret skall märkas ut med reflexer.

Kvarterslokal

Kvarterslokaler får nyttjas av boende i Långbacka Samfällighet. Den som lånar kvarterslokalen skall vara över 18 år och har ansvar för den under hela lånetiden.

Ansvaret omfattar:

1. Ansvarig person ska närvara i lokalen under hela lånetiden
2. Att inget blir förstört i och omkring lokalen. Skulle någon råka förstöra något måste den boende meddela detta till styrelsen.
3. Den som lånat lokalen är ersättningskyldig för allt som förstörs eller försvinner från lokalen.
4. Tänk på grannarna, håll en för dem acceptabel ljudnivå.
5. Städa i och utanför lokalen. Sopa och torka golven, städa toaletten samt ta med soporna när lokalen lämnas.
6. Övernattning får inte ske i lokalen
7. Rökning får inte ske i lokalen.
8. Djur får inte vistas i lokalen.
9. Ansvarig person släcker och låser efter sig.
10. Lokalen får ej användas i kommersiell verksamhet.
11. Om störningsjouren får rycka ut och konstaterar störning är den boende betalningsskyldig för utryckningen
12. Den som lånar lokalen skall ha läst igenom dessa ordningsregler samt även använda checklistan för städning av lokalen. Se bilaga III
13. Borttappad nyckel debiteras med faktisk kostnad för låskolvbyte och nya nycklar.
14. Om den som lånat kvarterslokalen missbrukar förtroende att låna lokalen, genom att inte följa ordningsföreskrifterna, riskera den boende möjligheten att få låna lokalen igen.

Veckoansvarig

Nedan följer instruktioner för den som är veckoansvarig. Boende ska som veckoansvarig verka som ”vaktmästare” för sitt boendeområde, varvid följande ska skötas:

Tillsyn och bokning av lokalen:

Kontrollera att ordningsreglerna efterlevs genom att besiktiga lokalen varje kväll vid stängningsdags. Du ansvarar för att den som har bokat lokalen kan erhålla nyckeln. Fyll vid behov på pappershanddukar, toalettpapper och tvål i automaten (material finns i förrådet, meddela styrelsen/områdesansvarig när det börjar ta slut). Vid skifte av veckoansvarig ska samtliga golv torkas, galler bakom tvättmaskinerna lyftas och brunnen rengöras. Papperskorgar i tvättstuga och toalett ska tömmas. Lokalen besiktigas av på- och avgående tillsammans.

Soprum och papperskorgar:

Städa och sopa ur soprummen
Töm papperskorgarna

Gräsytor

Samtliga gräsytor på området ska klippas.

Snöröjning

Vid behov ska snöröjning ske framför kvarterslokal (samtliga tillfartsvägar), soprum och elcentraler.

Allmänt

Eventuell skadegörelse eller andra missförhållanden inom området ska omgående rapporteras till någon i styrelsen/områdesansvarig. Kontrollera att vårt område städas och sköts enligt vad vi kommit överens om.

OBS!

Avstängningskranar för vatten finns i förrådet.

Gemensamma tvättstugor

Bokning av tvättstugor görs på planeringstavlan i entréerna till tvättstugorna. Om bokad tid ej tagits i anspråk 30 minuter efter passets början kan annan medlem disponera tvättstugan. Uppsatta instruktioner för maskiner ska iakttas och följas. Det är inte tillåtet att tvätta filter, täcken, mattor eller oljiga kläder i maskinerna.

Efter avslutat pass ska tvättstugan alltid städas och maskinerna noggrant rengöras. Golvet torkas såväl framför som bakom maskinerna, tvättmedelsfack rengörs, torktumlarens dammfilter skall torkas av, mangel och strykbräda torkas av. Papperskorgen ska tömmas. Fönster och dörrar ska stängas och låsas efter avslutat pass.

Alla medlemmar som tvättar i tvättstugorna ska skriva upp passen i pärmen som finns i respektive tvättstuga. Detta utgör sedan underlag för debitering.

Felanmälningar

Vid fel på tvättmaskiner, torktumlare eller torkskåp ska styrelsen kontaktas. Den som upptäcker en trasig maskin ska skriva en lapp på maskinen/skåpet där det framgår att det är trasigt, notera datum och att felanmälan gjorts. Denna lapp tas sedan ner av den person som åtgärdat maskinen/skåpet.

Samfälld mark

Den samfällda marken är vår gemensamma egendom. Det är självklart att man inte skräpar ner eller bryter kvistar/grenar från träd och buskar. Sådan samfälld mark som ianspråktagits utanför den egna officiella tomtgränsen ska skötas enligt syftet med dessa regler och på så sätt bidra till trivsel och säkerhet inom området. Det bör noteras att berörd fastighetsägare enbart har dispositionsrätt över sådan mark.

I samband med ombyggnation/reovering/utbyggnad kan samfälld mark behöva ianspråktagas för uppläggning av material eller uppställning av container. Det är viktigt att sådant ianspråktagande sker i god ordning, utan att trafik försvåras eller hindras eller att skada uppstår på samfälld mark. För att säkerställa detta ska samfällighetens styrelse kontaktas i förväg.

1. Varje disposition av samfälld mark ska ha styrelsens godkännande i förväg
2. Fastighetsägare ska, vid ägarbyte, informera den nye ägaren om att ianspråktagen samfälld mark endast är föremål för dispositionsrätt och vilka skyldigheter som föreligger
3. Tag kontakt med styrelsen innan du sätter igång arbete på ditt hus som medför behov av att kunna lägga upp/ställa upp materiel på samfälld mark

4. Se till att hantverkare tar bort eventuellt skyltar som satts upp på samfällad mark när arbetet avslutats

Vid yttre åtgärder och förändringar på samfällad mark

Med tanke på att yttre förändringar även angår grannarna är det viktigt att följande ordning gäller för yttre åtgärder och förändringar. I detta fall avser detta ändringar som är på samfälladmark, exempel att träd, buskar, staket, belysningar och liknande.

1. Presentera förslaget till förändring eller åtgärd för de grannar som berörs, främst för dem som bor i samma länga.
2. Har grannarna inte några invändningar, ska de på lämpligt sätt lämna sitt skriftliga medgivande.
3. Med detta medgivande från grannarna som bilaga lämnas en ansökan med beskrivning av åtgärden/förändringen till styrelsen för slutligt godkännande.
4. När granskningen är klar och åtgärden/förändringen är godkänd, lämnar styrelsen sitt medgivande att genomföra åtgärden/förändringen.

Den enda bestämmelser av grannelagsrättslig natur som finns i jordabalken (JB) och som är relevanta på denna fråga är stadgandet i 3 kap 1 § att var och en vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom skall ta skälig hänsyn till omgivningen samt stadgandet.

Styrelsen rekommenderar att detta förfarande är av godo vid eventuella yttre förändringar kring det egna boendet, vid ändrad färgsättning, staket, gemensamma lokaler eller liknande. Detta som att regleringen i jordabalken gäller samtliga.

Snöröjning och sandning

Parkeringsplatser och körvägar inom området snöröjs och sandas av entreprenör som anlitas av samfälligheten. Kriterier för insats med snöröjning och sandning är desamma som för kommunens gator och vägar.

Vid snöfall har medlemmar följande ansvar:

1. Skotta rent framför egen garageport och släng ut snön så att entreprenören kan ta bort den när det snöröjs på parkeringsplatserna.
2. Skotta rent runt den egna bilen som står på parkeringsplatsen och släng ut snön så att entreprenören kan ta bort den när det snöröjs på parkeringsplatserna.

Stegar och vissa trädgårdsredskap

Det finns stegar baksidan av vissa garagelängorna. Stegarna skall hängas tillbaka varje kväll för att, vid behov, kunna lånas igen påföljande dag.

Vid varje område finns ett gemensamt förråd där det finns ett antal trädgårdsredskap, bland annat gräsklippare för klippning av samfällighetens gemensamma gräsytor. Dessa får disponeras av fastighetsägarna. Nyckel till förrådet finns hos samfällighetens områdesansvarig eller representant i styrelsen.

1. Häng tillbaka stegen efter användning och se till att den sitter ordentligt
2. Stege får inte finnas kvar över natten hos någon fastighetsägare
3. Anmäl till styrelsens kontaktperson om fel uppstår på något av samfällighetens trädgårdsredskap
4. Tar bensinen slut, köp ny i befintlig dunk (akrylatbensin) och lämna kvittot till någon av representanterna i samfälligheten.

Städning av gemensamma ytor vår och höst

Städning av gemensamma ytor sker en gång varje vår. Kallelse publiceras på hemsidan, Facebook samt sätts upp på samfällighetens anslagstavlor som sitter i anslutning till soprum. Alla fastighetsägare förväntas medverka efter bästa förmåga i denna aktivitet, om så bara med sin närvaro. Förutom att den egna arbetsinsatsen medverkar till att området hålls i skick och samfällighetens kostnader kan hållas nere så ges också en möjlighet till trevlig samvaro med grannarna.

Målning och färger

Färgsättningen på husets fasader och övriga yttre byggnadsdelar fastställdes i samband med att fastigheterna byggdes. Fastighetsägaren uppmanas därför att följa fastställd färgsättning vid underhållsarbeten.

Fastighetsägaren ska eftersträva god samordning av färgsättningen så att samfälligheten ger ett enhetligt intryck. Detta gäller byggnadsdelar så som husfasader, takpanel, balkongräcken och husgavlar.

Om-, ny- och tillbyggnationer

För att få genomföra utbyggnader av fastigheter inom samfällighetens område krävs bygglov och grannarnas skriftliga godkännande. Detta gäller även inglasning av balkonger och liknande.

Ägarbyte

Vid ägarbyte förutsätts att ny ägare informeras om dessa trivselregler av den säljande fastighetsägaren. Säljare och köpare har ett gemensamt ansvar att informera styrelsen om uppgifter såsom namn, kontaktuppgifter och datum för tillträde avseende den nya fastighetsägaren. Även HSB ska informeras om ägarbytet för att kommande fakturering ska gå till rätt fastighetsägare. HSB önskar kopia på köpeavtalet för att få fullständig information om köpare och säljare. Kontaktuppgifter till HSB, telefon 026-65 70 00, mailadress info.sodranorrland@hsb.se.

Vid ägarbyte skall garagenycklar och fjärrkontroller samt soprums- och tvättstugenyckel överlämnas till köparen. Respektive hushåll har 2 stycken garagenycklar, 2 stycken fjärrkontroller samt 1 styck soprums- och tvättstugenyckel. Låskolv till garage, nycklar samt fjärrkontroll är respektive husägares egendom och därmed är det husägarens ansvar att genom styrelsen anskaffa nya om dessa försvinner, går sönder eller inte erhålls av den tidigare ägaren.

Förlorade nycklar eller fjärrkontroll måste anmälas till styrelsen för avregistrering. Vid förlorad fjärrkontroll skall fastighetsägaren bekosta en ny fjärrkontroll då det alltid skall finnas minst två till varje fastighet. Detsamma gäller nyckel och där måste även kolven till garageporten bytas ut. Förlorad eller skadad nyckel/fjärrkontroll som orsakats på grund av oaktsamhet bekostas av fastighetsägaren och utgår enligt uttaxerad taxa.

Efter- och förnamn
Adress
Registreringsnummer

Varning Er bil strider mot gällande parkeringsregler!

Styrelsen i Långbacka Samfällighet har vid flertal tillfällen uppmanat Er muntligen och även till vissa skriftligen om att Er bil strider mot gällande parkeringsregler.

Utifrån att Er bil under lång tid varit uppställd på samfällighetens parkeringsplats och inga åtgärder vidtagits trots uppmaningar lämnas följande brev över till berörd part. Enligt lagen om flyttning av fordon (LFF 1982:129) får till exempel en bil eller motorcykel flyttas om det varit felparkerat på samfällighetens mark under minst **sju dygn** i följd efter det att samfälligheten underrättat ägaren. Fordon parkerat i strid mot förbud eller villkor som markägare ställt upp kan komma att flyttas. Fordon får även flyttas om det är uppställt i strid mot föreskrifter om stannande eller parkering av fordon som hindrar andra fordon att passera eller försvårar snöröjning, renhållning eller annat arbete på väg. Anledning till felparkering:

- a att fordonet hindrar trafiken eller utgör fara
- b att fordonet hindrar snöröjning och renhållning
- c på en parkeringsplats för rörelsehindrade
- d i ett körfält för linjetrafik
- e på gång- eller cykelväg
- f på övergångsställe
- g felparkerat på samfällighetens mark under minst sju dygn
- h parkerat i strid mot förbud eller villkor som samfälligheten ställt upp

Ni SKALL flytta bilen inom 7 DAGAR från att Ni mottog denna varning!

Detta har medfört flera negativa konsekvenser:

- Begränsad sikt vilket ökar risken för olyckor, framför allt med lekande barn.
- Gångvägarnas beläggning är inte dimensionerad för ständig trafik vilket ökar kostnaderna för underhåll av gemensamma ytor.
- Problem för gäster att hitta parkeringsplats.
- Ökade kostnader i samband med snöröjning.
- Det allmänna intrycket av området försämras vilket resulterar i lägre huspriser.

Om Er bil inte flyttas inom **sju dagar** kommer ärendet lämnas till Gävle kommun för begäran om flyttning av fordon i enlighet med rådande lagstiftning. Därefter kommer kommunen överta arbetet med att flytta fordonen från samfällighetens mark/parkering. Det är fordonsägaren som är skyldig att ersätta de faktiska kostnaderna för flyttningen och de övriga kostnader som flyttningen medför.

Ort/Datum för varning

Underskrift

Representant styrelsen

Fordonsägare

Kvittensregler för Långbacka Samfällighets garage

Långbacka Samfällighet äger samtliga 225 garage och ansvarar för uthyrning, underhåll, och reparationer av garagen.

Fastighetsägare inom samfällighetens område som önskar nyttjanderätt till samfällighetens garage måste vara ägare av ett fordon eller annan boende i samma fastighet. Följande krävs för att fastighetsägaren skall kunna kvittera ut fjärrkontroller till garaget:

Följande motorfordon är registrerad på min egen bostadsadress och kommer således att nyttja garageplatsen:

Reg nr: _____

Reg nr: _____

Reg nr: _____

Reg nr: _____

OBS! Båtar, släpvagnar, husvagnar eller liknande räknas inte som motorfordon.

Andrahandsuthyrning är inte tillåten. Tillika får inte garaget nyttjas som förråd eller liknande utifrån brandrisk.

Namn: _____ Person nr: _____ - _____

Adress: _____

Tfn nr: _____ Mail: _____

Jag intygar att jag tagit del av ovanstående och att dessa motorfordon är registrerade på min bostadsadress. Jag kvitterar därmed ut 2 stycken fjärrkontroller.

Detta ex upprättas i två exemplar varvid samfälligheten behåller det ena.

Gävle 2015 - -

Underskrift

Namnförtydligande

Städregler för Dig som lånar kvarterslokalen

- Torka av bord.
- Dammsug vid behov soffor och stolar.
- Städa av pentryt. Frosta av kylskåpet om du använt det. Kylskåpet skall inte vara påslaget när du går, låt kylskåpsdörren stå öppen.
- Städa toaletten – golvet, toaletten och handfatet
- Städa hallen
- Plocka upp eventuellt skräp utanför, framför och bakom lokalen
- Släng soporna, även från toaletten, i soprummet.
- Dra upp alla persienner och kontrollera att terrassdörren är låst.

Städningen av lokalen kommer att kontrolleras efter det att Du återlämnat nyckeln. Det är inte meningen att någon annan skall behöva städa efter Dig.

Begäran om fällning

Medgivande från granne

Nedanstående berörd granne/berörda grannar har ingen erinran mot fällning/borttagning av

 på fastigheten _____

Grannar

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Telefon</i>	<i>E-postadress</i>
<i>Ort och datum</i>		
<i>Namnteckning</i>	<i>Namnförtydligande</i>	
<i>Namnteckning</i>	<i>Namnförtydligande</i>	

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Telefon</i>	<i>E-postadress</i>
<i>Ort och datum</i>		
<i>Namnteckning</i>	<i>Namnförtydligande</i>	
<i>Namnteckning</i>	<i>Namnförtydligande</i>	

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Telefon</i>	<i>E-postadress</i>
<i>Ort och datum</i>		
<i>Namnteckning</i>	<i>Namnförtydligande</i>	
<i>Namnteckning</i>	<i>Namnförtydligande</i>	

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Telefon</i>	<i>E-postadress</i>
<i>Ort och datum</i>		
<i>Namnteckning</i>	<i>Namnförtydligande</i>	
<i>Namnteckning</i>	<i>Namnförtydligande</i>	

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Telefon</i>	<i>E-postadress</i>
<i>Ort och datum</i>		
<i>Namnteckning</i>	<i>Namnförtydligande</i>	
<i>Namnteckning</i>	<i>Namnförtydligande</i>	

Personuppgifterna i blanketten kommer att arkiveras av styrelsen i Långbacka Samfällighet och används som underlag för bedömning i ärendet.