

SPARAS!



Regler för Brf. Gävlehus 18

*Stadgarna är grunden och ramverket för föreningen och dessa regler är ett förtydligande komplement till dessa och skall läsas såsom de stod i själva stadgarna.
De stadgar som främst berörs är paragraferna 6, 23, 26-34 och 36.*

Allmänt

Om säkerhet

För att minimera riskerna för inbrott eller brand så vill vi att följande regler ska efterföljas noga.

- Din lägenhet skall vara utrustad med minst en fungerande brandvarnare på varje våning.
- Kontrollera att garageporten går i lås när du ställt in/tagit ut bilen. Flera boende delar garageytor och står en dörr öppen kan man även komma åt andras bilar och garage.
- Meddela dina grannar om du ska resa bort en längre tid så de kan hålla ett öga på din lägenhet och folk som ev. rör sig där. Koppla gärna en timer till lite lampor i lägenheten som tänds och släcks vid olika tider. Allt för att undvika inbrottsförsök.

Uteplatser och altaner

Din uteplats och tomtyta får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal möblering eller tomtutrustning. Du får inte heller förvara brandfarliga vätskor som bensin, tändvätska, T-sprit eller dylikt på altanen (Hjälp inte pyromanen!).

Grillning

Grillning med kol, gas och briketter är tillåtet på uteplats men enbart om grannar inte störs av rök. Grillen får inte lämnas obevakad!

Trädgårdsavfall

Gräsklipp och trädgårdsavfall får **INTE** dumpas i skogen bakom tomterna. Det är **olagligt** enligt *miljöbalken – kap. 29 §7*. Det är kommunens mark och både du som privatperson och föreningen kan dömas till dryga böter och dessutom få bekosta bortforslingen. Kompostera själv eller kör det till återvinningen.

Vattenförbrukning

Var sparsam vid vattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnaderna för vatten och fjärrvärme betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

Gräs- och tomtor

De gräsytor som disponeras av bostadsrättsinnehavaren skall skötas väl och klippas regelbundet så att inte ohyra och sniglar får fotfäste i onödan. Tomten skall också vara fri från bråte och skräp. Leksaker är undantagna. Tomten ska inte heller vara en uppställningsplats för släpkärror, husvagnar, båtar mm. Vi vill bibehålla ett propert och välskött intryck av hela området som känns enhetligt och välkomnande.



Förändring, tillbyggen och renovering av lägenheten



Det klassiska uttrycket "vårt hem är vår borg" är väl så levande idag. Bostaden är central i våra liv och många av oss är ständigt igång med tankar om att renovera vårt hem. Det krävs dock att sådant sker med eftertanke.

Att renovera är förenat med många krav och dessa krav grundar sig i att fastigheten ska förbättras vid renovering och att allt ska dokumenteras. Svensk byggnorm ska användas på ett fackmannamässigt sätt vid alla typer av renoveringar. Brf. Gävlehus 18 äger rätt att ställa krav på ombyggnation där så är befogat innan tillstånd lämnas. All renovering utöver ytskiktet kräver skriftligt tillstånd från föreningen. I vissa fall kan det även vara så att bygglov utfärdat av Gävle kommuns byggnadsnämnd krävs.

Det är ett oeftergivligt krav att de företag som anlitas ska ha f-skattsedel och att de innehar de certifikat som krävs för olika typer av arbeten. De ska biläggas själva ansökan för att föreningen ska kunna fatta beslut.

Bostadsrättsföreningen (härefter nämns som Brf.) har alltid rätt att kräva bostadsrättsinnehavaren, på dennes bekostnad, ombesörjer att en protokollförd slutbesiktning av arbetet utförs av en auktoriserad besiktningsman. Skulle ombyggnationerna inte bli godkända äger Brf. rätten att utföra det arbete som krävs för ett godkännande på bostadsrättshavarens bekostnad.

Ansökan för ombyggnation/renovering inomhus eller utomhus ska lämnas in till styrelsen tillsammans med tillstånd, ritningar och skisser. Ansökningsblanketten finns att hämta antingen på föreningens hemsida eller i dokumentstället i föreningslokalens hall. Observera att ansökningar inte tas emot via e-post. Själva handläggningen inom föreningen tar 2-4 veckor varför framförhållning från sökandes sida är nödvändig. Tänk i sammanhanget på att det kan komma kompletteringskrav om ansökan inte är fullständig och att det i så fall kan komma att påverka tiden innan beslut kan tas.

Du får under inga omständigheter påbörja renovering eller byggnation innan du fått din ansökan godkänd!



Inomhus

Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten, utan styrelsens tillstånd, till exempel måla eller sätta upp nya tapeter, byta lister eller lägga om golv mm. I flytspackelsanerade lägenheter finns särskilda krav för golvläggning och golvlistor.

Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd, tex att ta ner en vägg eller dra nya rör i kök eller badrum. De hantverkare du anlitar ska ha behörighet för det arbete de utför. Det kan behövas bygglov för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Observera att du inte får göra åverkan i bärande väggar eller i golv utan skriftligt tillstånd från styrelsen.

Ta hänsyn till dina grannar vid bullerstörande arbeten. Dessa får endast utföras vardagar mellan kl. 08-18. Bilning får inte utföras mer än tre timmar i sträck.

Vid ingrepp i föreningens egendom äger föreningen alltid rätt att åtgärda brister och skador på bostadsrättsinnehavarens bekostnad. Det gäller till exempel allt som monterats på husets fasad. *Detta kan innebära att nuvarande bostadsrättsinnehavare kan få stå för otillåtna ingrepp som gjorts av tidigare ägare då man så att säga köper problemet tillsammans med bostadsrätten.*

Styrelsen kan om den så önskar, göra inspektion av lägenhet som är ute till försäljning för att säkerställa att det inte har skett förändringar som inte har godkänts av styrelsen.

Väggytor

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för alla väggytor inomhus. Målning och tapetsering görs efter eget intresse och bekostas av bostadsrättsinnehavaren. Man får göra hål för krokarna och fästen under förutsättning att man ser till att dessa återställs vid avflyttning eller lämnas utan åtgärd enl. överenskommelse med köparen.

Tak

Målning av innertak sköter bostadsrättsinnehavaren själv. Ventilerna, armaturfästen och eluttag får inte sättas igen eller flyttas. Vill man till exempel ha en taklampa någon annanstans får man sätta upp en ny krok och skarva sladden till eluttaget. Observera att skarvningen måste vara fackmannamässigt gjord.

Golv

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för golven likaså. Man får sätta in golvvärme eller klinkers på egen bekostnad så länge det är fackmannamässigt gjort. Vid sådana installationer ska man först kontakta styrelsen för att få ett godkännande.

Fönster

Fönsterramen är föreningens ansvar till den gräns att det är föreningen som målar dem utvändigt och byter dem om de blir otäta. Insidan får bostadsrättsinnehavaren måla om så önskas. Fönsterrutan och tätningslister är den boendes ansvar att laga eller byta om det går sönder.



Innerdörrar

Innerdörrarna tillhör bostadsrätten och ska förvaras i förråd eller garage om de tas bort av någon anledning eller om en dörr sätts igen. De ska kunna återställas vid behov. De får inte heller bytas ut helt utan styrelsens godkännande.

Ytterdörr och altandörr

Bostadsrättens ytterdörrar är föreningens ansvar men den boende får måla insidan om så önskas. Utsidan får inte målas i någon annan färg annat än den bruna originalfärgen eller vitt. Tättningslister ansvarar den boende för och behöver dessa bytas så görs det på egen bekostnad. Altandörren ska ha ett säkrat eller låsbart handtag för bästa säkerhet. Denna dörr underhålls också av föreningen och byts ut vid planerat underhåll.

Utomhus

Staket och häckar

Staket får man bygga så länge det inte skymmer sikten för grannarna. Man måste därför komma överrens med sina grannar om staket och vem som ska sköta om det framöver. Detsamma gäller häckar. Staket och häckar mellan tomter får dock inte överskrida 120 cm. Staket får inte heller vara så tätt att det blir ett plank för då krävs det bygglov från kommunen. Minst 30% luft måste det finnas i staketet. Häckar och staket vid hörntomter mot gång och cykelvägar får inte vara högre än 80 cm för att inte skymma sikten.

Trädäck och altaner

Trädäck får man bygga eller bygga om utan bygglov men ett tillstånd krävs av styrelsen. Vill man bygga altanväggar, sätta tak över sitt befintliga trädäck eller glasa in sin altan så krävs det såklart också styrelsens godkännande samt bygglov från Gävle kommun.

Kom ihåg! Inget får uppföras eller byggas utan styrelsens skriftliga tillstånd och en ritning måste bifogas ansökan.

Garage

Garaget i sig är föreningens men det är den tilldelade parkeringsplatsen som ingår i bostadsrätten. Detta innebär att det är DÄR man parkerar sin bil. Har man två bilar så kan den andra bilen få stå på parkeringen utanför, men inte bägge. Detta för att vi har få extra parkeringsplatser och fler och fler familjer har numera fler bilar.

Garaget får inte användas som förråd. Detta dels för att det är en parkeringsplats och inget annat, och dels för att ingen försäkring täcker ev. förlust av saker vid tex. brand eller inbrott eller annan skadegörelse.

Garagedörren ska alltid hållas låst av samma skäl. Automatisk dörröppnare får monteras på egen bekostnad. Du får förvara bilrelaterade saker i garaget såklart under förutsättning att bilen fortfarande får plats där. *Exempelvis vinterdäck, verktyg, takboxar och liknande.*

Garaget får inte hyras ut eller upplåtas åt någon utanför föreningen. Garaget får inte heller hyras ut till någon annan föreningsmedlem då det är föreningens egendom, inte bostadsrättsinnehavarens. Man kan däremot låta en annan föreningsmedlem få disponera garaget om man inte äger någon bil, då med styrelsens godkännande och på årsbasis.

Om du tänker flytta

Kontakta en valfri mäklare för att ta reda på de rutiner som gäller vid överlåtelse och medlemskap. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan de får flytta in. Observera att föreningen har en månad på sig för att godkänna nya medlemmar varför det är viktigt att inte komma överens om ett tillträdesdatum som ligger för nära i tiden.

Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med ansökan om medlemskap ska mäklaren även lämna in ett exemplar av överlåtelseavtalet till styrelsen.



Har du frågor angående dessa regler eller behöver mer information eller förtydligande så är du välkommen att höra av dig till ordförande Peter Engström på telefon: 070-464 49 71 eller på epost: peter@randersmark.se