



BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

Boenderegler



Augusti 2006

Reviderad 2007 01 30

Boenderegler för Brf Norra Guldheden Nr 1

Bofastadsrättsföreningens Norra Guldheden Nr 1 fastigheter har av Länsstyrelsen och Riksantikvarieämbetet pekats ut som ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Det innebär att befintlig bebyggelse exteriört och området i övrigt inte får förändras på ett sådant sätt att de skyddsvärda kulturvärdena påtagligt skadas.



Det här bör du veta om föreningens boenderegler!

Ansvar

Styrelsens uppgift är att se till att föreningens löpande förvaltning tas om hand och att verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har det yttersta ansvaret för att ordningen upprätthålls både i och utanför huset/husen. Alla är skyldiga att rätta sig efter boendereglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätt till en bostad i föreningens hus utan också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Syftet är att vi tillsammans skall skapa en så trivsamt och trygg boendemiljö som möjligt.

För vem gäller reglerna

Boendereglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Alla familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Boendereglerna gäller också för hyresgäster och andrahandshyresgäster.

Vad händer om boendereglerna inte följs

Om boendereglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Styrelsen uppmanar först skriftligen den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter kan det bli fråga om uppsägning om medlemmen eller hyresgästen trots detta inte följer reglerna.

Har du frågor?

Har du funderingar över något som tas upp här är du alltid välkommen att kontakta styrelsen per tel: 031-160 670 under expeditionstid eller per E-post: styrelsen@brfnorraguldheden.se. (Se vidare i bilaga 1.)

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara rädd om föreningens egendom och hjälpa till med att vårda den. Kostnader för underhåll och reparationer betalas ju av dig själv och andra medlemmar.
- b) Var sparsam med varmvatten. Lämna inte vatten rinnande i onödan och byt packning när kranen läcker. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Även kostnader för vatten och el betalas gemensamt via årsavgiften.
- c) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med fastighetsförvaltaren eller fastighetsskötaren enligt anslag i trapphuset. Dessa har i uppdrag att ta hand om förvaltningsfrågor. Under jourtid kontakta fastighetsjouren. Kontaktuppgifter finns i trapphusen, på hemsidan <http://www.brfnorraguldheden.se>, och i bilaga 1.

2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Hjälp gärna de som verkar vilsna och inte hittar, men släpp inte in någon okänd i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefonen.
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet bör vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen. (se även Högtrycket december-numret 2005).
- f) Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

3. Balkonger, altaner & fasader

För balkonger/altaner gäller följande regler:

- a) Permanent förvaring endast av föremål som hör till normal balkongmöblering.
- b) För skakning av mattor, sängkläder m.m. hänvisas istället till piskställningarna.
- c) Grillning är endast tillåten på anvisad grillplats i området på grund av brandrisken.
- d) Blomlådor och liknande får endast placeras innanför balkongräcket.

Se till att balkong-/altandörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in i lägenheten vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Om du vill göra ett ingrepp i fasaden krävs tillstånd av föreningen samt eventuellt även bygglov. Det är inte tillåtet att göra hål i de hus där fasaden är renoverad. Detta är för att undvika vattenskador och fuktskador i fastigheten som kan bli mycket kostsamma att åtgärda.

MARKISER

Det finns regler om uppfästning och färg. Under 2004 beslutades om en gemensam färg för hela området, en gul-beige, kulör nr 52 av fabrikatet Sandatex. Beslutet är förankrat hos distriktsarkitekten. För mer info om montering av markiser och för att ta del av färgprovet, kontakta Fastighetsskötarexpeditionen på Raketgatan 9.

Föreningen ansvarar för yttre underhåll d.v.s. fasader, tak, fönstrens utsida, balkonger, altaner och entréer samt trapphus, källare och vindar.

4. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder m.m. finns piskställning på området eller på s.k. piskbalkonger (röda punkthus).

5. Matning av fåglar

Matning av fåglar och annat småvilt är inte tillåten inom området (omfattar även balkonger, altaner och entréer). Främst på grund av att matrester kan locka till sig råttor och andra skadedjur, men också för att matrester och djurspillning förorenar hos grannarna.

6. Tvättstuga

Föreningen har 19 tvättstugor, belägna i 19 hus. Husen på Daniel Petterssons gata och Dalheimersgatan delar på gemensamma tvättstugor. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugorna. Bokning av tvättid får endast ske med ett godkänt tvättstugelås.

TVÄTTIDER

Tvättider alla dagar 07:00-22:00. Markera med tvättstugelås när du vill reservera tid, och tänk på att ta bort det efter avslutat pass. Den som inte påbörjat sin tvätt en timme efter utsatt tid får räkna med att någon annan tar över. Självklart ska var och en göra rent efter sig, torka av maskinerna, ta bort damm från torktumlaren, se till att golvet är rent och avlägsna sin tvätt. Torkrum och torktumlare kan nyttjas en timma efter avslutad tvättid, undantaget sista tvättiden på kvällen. Buller och maskinljud från tvättstugan efter kl 22.00 är inte tillåtet. Var noga med att lämna tillbaka tvättkorgar som hör till tvättstugan.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

7. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet eller ställas i cykelställ utomhus. Cyklar, barnvagnar, pulkor, rullatorer och dylikt får av säkerhetsskäl inte placeras så att de hindrar in- och utpassering i entré och trapphus, utan bör förvaras i anvisat utrymme.

8. Utomhus

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, pulkor, cyklar m.m. samlas ihop och tas om hand efter dagens slut.
- b) Marschaller skall placeras så att de inte ger upphov till stearin- eller sotfläckar eller på annat sätt skadar t.ex. fasader och entréer. Tag själv bort utbrunna marschallburkar och eventuella stearin- och sotfläckar.
- c) Grillning utomhus får endast ske på anvisade grillplatser i området. Den som grillar ansvarar för att göra i ordning efter sig. Skräp och dylikt skall tas om hand. Observera vindriktningen och de som bor i närliggande hus. Använd gärna engångsgrillar, men akta gräsmattan under och se till att de svalnat ordentligt innan de kastas, för allas trivsel och brandsäkerheten.

Programmet för utemiljön finns att läsa på fastighetsskötarexpeditionen och på hemsidan. Där finns grillplatser utmärkta.

9. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- a) Föreningen källsorterar avfallet; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns. Vänligen respektera indelningsordningen av både miljö- och arbetsmiljöhänsyn.
- b) Enligt lag ska el- och elektronikavfall och annat miljöfarligt avfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i grovsoporna. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation. Har du frågor kontakta Fastighetsskötarexpeditionen på Raketgatan 9.

10. Källare och vind

På vind och i källare får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats. Gångarna ska av säkerhetsskäl hållas fria från saker och får inte belamras. Fastighetsskötarna har rätt att slänga det som står utanför själva förråden. Undvik att förvara stöldbärlig egendom på vind och i källare. Rätt förråd skall höra till rätt lägenhet d.v.s. numret på förrådet skall överensstämma med lägenhetsnumret. Det är inte tillåtet att ta sig ett extra förråd.

11. TV, telefoni, bredband

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke. Föreningen har kabel-TV genom ComHem och det finns möjlighet för medlemmar och hyresgäster att själva komplettera med ytterligare TV-kanaler samt abonnera på bredbands- och teletjänster. Kontakta ComHem för mer information.

12. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i husen, på gångvägar, trottoarer, trappor och heller inte rastas i planteringar i nära anslutning till sittplatser eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning.

13. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att du inte stör omkringboende grannar i onödan. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn till sina grannar. **Lagen ser strängt på störningar!** Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd. Skyldigheten gäller i lägenheten och tillhörande förråd, garage men också i gemensamma utrymmen som t.ex. trapphus, hissar, tvättstugor samt uteplatser.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från klockan 22 på kvällen till klockan 7 på morgonen. Man bör därför undvika att använda tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att det kan störa dem. Prata med dina grannar om vad de tycker är bra, och känner du dig störd kontakta din granne.

Föreningens trapphus och anslagstavlor är endast till för information från bostadsrättsföreningen via styrelsen, från hyresgästföreningen och Göteborgs stad. All annan information såsom exempelvis ”önskas köpa/sälja”, lägenhetsbyten eller reklam och dylikt är inte tillåten.

14. Andrahandsuthyrning

Uthyrning av bostadsrätt och hyresrätt 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 en ansökan om andrahandsuthyrning för högst ett år i taget. Önskar man fortsätta att hyra ut sin lägenhet i andra hand så får man lämna in en ny ansökan till styrelsen för prövning. **Styrelsen vill poängtera att det är otillåtet att hyra ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens godkännande.** Om uthyrningen ska pågå längre tid än sammanlagt två år till samma hyresgäst ska hyresgästen avstå från besittningsskyddet. Det är lägenhetsinnehavaren som ansvarar för att så sker. Besittningsskyddet för en andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden i Göteborg, som har särskild blankett för detta. Hämta den på deras hemsida: www.hyresnamnden.se. Blankett för ansökan om andrahandsuthyrning och utförlig information finns att hämta på SBCs hemsida: www.sbc.se. Ange sökord ”andra-hand” och ”blankett”.

15. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för lägenhetens underhåll. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt innerdörrar och ytterdörrarnas insida. Om något går sönder måste du se till att det repareras. Föreningen ansvarar för värmerör (radiatorer) vatten- och elstammar men bostadsrättshavaren har skyldighet att meddela föreningen om någon läcka eller dylik skada uppstår i lägenheten.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen och förhindrar stopp i avlopp som kan leda till översvämningar. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Det är inte tillåtet att ansluta köksfläkt till ventilationen. Endast köksfläkt av typen kolfilterfläkt är tillåten.

En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme. Boende i vår BRF har rabatt på hemförsäkring hos Länsförsäkringar.

16. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras inne i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t.ex. om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum eller byta ut ytterdörren. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång!

Dessa förändringsarbeten bör i första hand utföras under dagtid, såväl arbetsdagar som helger, för att undvika störningar.

Se föreningens stadgar för utförligare information.

17. Om du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse av bostadsrätten. Tänk på att den som övertar din bostadsrätt också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Lämna kvar dessa boenderegler till den som övertar din bostadsrätt!

Önskar du få utförligare information om uppsägning av hyresrätt, dödsbo m.m. kontakta styrelsen.

19. Parkering, garage och bilkörning

PARKERING:

Boendeparkering finns att tillgå längs med Raketgatan, Daniel Petterssons gata, Dalheimersgatan och Reutersgatan samt på markerade platser. Besöksparkering endast på markerade platser.

Var snäll mot din granne. Lämna inte alltför mycket plats mellan bilen framför eller bakom dig när du parkerar längs med gatan. Utnyttja parkeringsutrymmet effektivt!

GARAGE

Medlemmar som vill hyra en garageplats kan hos styrelsen skriftligen sätta upp sig på en kölista. Det antal garage som föreningen förfogar över är dock dimensionerat för det behov som fanns på fyrtioalet då husen byggdes. Väntetiden är därför lång.

För närmare information vad gäller parkering och garage, se bilaga 2.

BILKÖRNING

I takt med att nya medlemmar tillkommer så ökar även antalet bilar i området. Många barn och äldre rör sig i området. **Kör försiktigt!**

Kör så långsamt att du alltid kan stanna för oförutsedda hinder. Det finns gott om situationer i området som kräver förhöjd beredskap.

Utöver dessa boenderegler gäller föreningens stadgar.

Dessa boenderegler har beslutats av Styrelsen för Brf Norra Guldheden Nr 1 den 15 augusti 2006 att gälla från detta datum.