

BRF Norrmalms Trädgårdsstad Bofakta

Dessa regler och instruktioner utgör inga stadgar för Brf, utan är en separat komplettering för att underlätta för såväl Styrelsen som bostadsrättsinnehavaren. Har Du frågor eller funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Att vara medlem i en Bostadsrättsförening innebär ett ansvar att jobba för föreningens bästa. Som medlem är du nämligen ”delägare” i en ekonomisk förening, vilket innebär att du ikläder dig ett ansvar för att föreningen utvecklas på ett positivt sätt. Framförallt handlar det om att föreningen skall ha en god ekonomi och att fastigheterna sköts på ett bra sätt som ger ett bra värde för framtiden. Detta är ett betydligt större ansvar än tex jämfört med att bo i en hyresrätt.

Brf medlems rättigheter och skyldigheter anges i Brf stadgar 28§ - 35§. Övergripande kan vi säga att Brf medlemmen ansvarar för det invändiga i huset. Medan Brf ansvarar för utsidan av huset, men mer detaljer finns alltså i stadgarna.

Viktigt att poängtera är att Brf medlemmen inte får göra någon väsentlig förändring i huset eller utanför huset utan tillstånd av styrelsen. Om någon förändring planeras skall en beskrivning och skiss eller ritning inlämnas till styrelsen innan arbetet påbörjas. När det gäller förändringar utanför bostaden skall grannarna informeras och eventuella synpunkter inhämtas. Använd blankett som styrelsen tillhandahåller.

OBS! Gällande byggnation skall alltid medlemmen kontrollera med Kommunen om det krävs bygglov, vilket kan innehålla byggregler som ”tar över” Brf riktlinjer. Se Kommunens hemsida: <https://www.skovde.se/bygga-bo/Bygga-riva-eller-forandra/>. Bygglov krävs i regel alltid för byggnation inom detaljplanelagt område samt inom sammanhållen bebyggelse. Brf område är ett detaljplanelagt område. Vår fastighetsbeteckning är ”**Mariehov 1**”.

Om någon tillbyggnad har gjorts av medlemmen, efter ovanstående godkännande, så svarar medlemmen fullt ut för underhåll och reparation samt försäkring av denna tillbyggnad. Om det skulle uppstå skada på huset pga av medlemmens tillbyggnad eller installation, så svarar medlemmen även för reparation av skadan på huset. Om det är tidigare ägare till lägenheten som gjort tillbyggnaden, så övergår ansvaret till den nya ägaren.

Vid en tillbyggnad är det viktigt att tänka på att kabeln till robotklipparen, alltid skall läggas tillbaka på samma avstånd utanför tillbyggnaden. Fibern kabeln till TV och Internet går strax utanför flera av husen, kontakta styrelsen för att kontrollera ritningar eller få hjälp med en begäran om ”ledningsanvisning”.

1. Öppet altandäck

Öppet altandäck kräver normalt sett inget bygglov hos Kommunen. Beträffande storleken på altandäcket måste Brf styrelse kontaktas för en bedömning i varje enskilt fall. Det som direkt kan nämnas är att altan-däcket skall ligga minst två centimeter under husets träpanel samt minst en centimeter från husets träpanel. Evakueringsrör under stuprör får ej överbyggas. Fri yta runt röret skall vara minst 10 cm. Grannarna skall informeras och eventuella synpunkter inhämtas.

2. Skärmtak, uterum, mur och plank

När det gäller byggnation av skärmtak, uterum, mur och plank skall medlemmen alltid kontakta Kommunens Bygglovenhet för tolkning i varje specifikt ärende. Om skärmtaket ska byggas närmare gränsen än 4,5 meter krävs medgivande från berörda grannar.

3. Byggnation invändigt

Brf medlemmen får inte göra någon väsentlig förändring i huset eller utanför huset utan tillstånd av styrelsen. Om någon förändring planeras skall en beskrivning och skiss eller ritning inlämnas till styrelsen innan arbetet påbörjas. Se § 28 i stadgarna. Det kan noteras att en större invändig ändring av exempelvis planlösning, konstruktion och ventilation är anmälningspliktigt enligt Plan- och byggförordningen.

4. Radiatorer (värmeelement)

Brf medlemmen ansvarar för målning av radiatorer och värmeledningar i sitt hus. Brf ansvarar för reparation av radiatorer i husen inklusive termostaten på radiatorn.

5. Badrum

Det är tillåtet att renovera badrum, **men tillfråga styrelsen först**. Renoveringen skall utföras av godkända fackmän för våtutrymmen. Det är lämpligt att samtidigt byta golvbrunn också. Om renoveringen innebär ändring av ledningar för vatten, avlopp, värme eller om elementet skall bytas ut mot nytt element eller golvvärme, så måste blankett användas som styrelsen tillhandahåller. Rörledningar i badrum skall alltid dras utanpå väggen (inte gömmas inne i väggen). Innehavaren av bostadsrätten ansvarar och betalar för installation och underhåll och reparation av dessa förändringar.

6. Ytterdörrar

Ytterdörrar får bytas efter tillstånd från Brf styrelse. De nya ytterdörrarna skall vara vita och ha liknande design. Glaspartiet bredvid ytterdörren skall vara intakt. **OBS!** Kostnaden för byte av dörren betalas av medlemmen, men Föreningen är ägare även av den nya dörren.

7. Luftkonditionering

Efter styrelsens godkännande så får en fast luftkonditionering installeras. Ett avtal skall skrivas mellan Brf och medlemmen, Brf tillhandahåller avtalsblankett. Avtalet innehåller bla att decibeltal skall anges samt att grannarna informeras och eventuella synpunkter inhämtas. Utomhusaggregatet skall placeras i carporten, för att inte ljudet skall störa grannarna. Finns ingen carport så kontakta styrelsen för eventuell annan lämplig placering. Aggregatet skall gå att montera ner vid målning av fasaden. Kostnaden för installationen betalas helt av medlemmen själv. Innehavaren av bostadsrätten ansvarar och betalar för underhåll och reparation av apparaterna.

8. Laddbox

För att kunna ladda din elbil snabbt och effektivt så behöver du installera en sk laddbox. Inhämta alltid styrelsens godkännande. En laddbox på väggen i carporten är troligen billigare än en laddstolpe. Installationen beställs och betalas av medlemmen själv. Installationen skall utföras av fackmän. Innehavaren av bostadsrätten ansvarar och betalar för underhåll och reparation av apparaterna. Du har idag troligen 16A huvudsäkring, du måste kontrollera med leverantören av laddboxen om du behöver höja huvudsäkringen till tex 20A. För att undvika att säkringen går när du använder laddbox och andra hushållsapparater samtidigt, behöver installationen ha en sk "lastbalansering", vilken gör att effekten utnyttjas bättre i huset.

9. Ventilation

Förändring av ventilationssystemet får ej göras. Sotning och besiktning av ventilationen skall utföras av bostadsrättsinnehavaren, men för närvarande utförs detta av Brf ca vart 5–6 år.

10. Utemiljö

Ca två gånger under vår/höst genomförs en gemensam rensning av rabatter, gräsytor, gångvägar. Brf uppmanar alla som har möjlighet att medverka vid dessa tillfällen! Hjälp även till att mellan städ dagarna hålla rent och snyggt!

Plantering av blommor får göras i nära anslutning till huset. **OBS!** Var uppmärksam på var kabeln till robotgräsklipparen finns. Växter bör ej planteras direkt utmed fasaden eller på fasaden. De som idag har det så, får ta bort dessa växter vid målning av husen.

De hus som har eget fruktträd skall själva sköta om och beskära dessa. Viktigt är att plocka upp fallfrukt och löv frekvent, så att robotklipparen inte behöver köra över fallfrukten och att robotens knivar därmed skadas.

Att mata fåglar är för många en trivsam kontakt med fågellivet. Om ni gör det så lägg inte maten på marken, då det lätt lockar fram möss till husen. Använd istället en fågelmatare, så att maten kommer upp en bit från marken.

11. Biltvätt

Brf avråder från att tvätta bilen på garageuppfarten med tvättmedel och avfettningsmedel, detta görs bäst i godkänd tvättanläggning, där tvättvattnet samlas upp och renas. Var även restriktiv med att spola bilen med enbart vatten, pga att smutsen på bilen innehåller olja och andra föroreningar som påverkar miljön negativt.

12. Bilparkering vid lägenhet

Det är förbjudet att parkera husbil, husvagn och båt på lägenhetens uppfart. Det går dock bra att tillfälligt använda parkeringen max 3 dagar för att ladda batteriet, eller lasta ur/på fordonet.

13. Fortet

Tillsynen av Fortet delas upp månadsvis mellan frivilliga Brf medlemmar. Särskild manual beskriver arbetsuppgifterna.

Det går att hyra Fortet om man har gäster, normalt är det enbart korttidsuthyrning på 5 nätter. Hyran per natt är lägre de första 5 nätterna. Bokning görs på hemsidan eller kontakta någon i styrelsen. Dessutom hyrs Fortet ut till externa gäster till marknadspris, detta kan göras även för längre perioder. Under denna externa uthyrningsperiod kan det eventuellt finnas möjlighet för medlemmar att hyra någon enstaka natt, kolla med Fortets ansvarige.

Det finns även möjlighet för medlem vid särskilda behov att hyra Fortet på längre tid. Följande regler gäller då.

- Det är enbart barn eller barnbarn till medlemmen som får långtidshyra.
- Max 4 månader får hyras.
- Under perioden 15 juni – 15 augusti krävs extraordinära skäl för att långtidshyra.
- Priset för långtidsuthyrning är lägre de första 5 nätterna och därefter är det ett högre pris.
- Med två veckors varsel får annan medlem hyra under max två nätter. Då måste långtidsgästen ordna annat boende.
- Det får vara max två sådana avbrott per månad.
- Vid sådana avbrott behöver långtidsgästen inte betala någon hyra för avbrottstiden samt att det utgår en rabatt på 200 kr/avbrott.
- Om långtidsgästen skulle vara bortrest en längre tid, kan annan medlem hyra boendet. Det utgår ingen rabatt vid detta tillfälle. Dock behöver inte långtidsgästen betala hyra under denna bortavaro.
- Betalning av hyran sker var 30:e dag. Faktura mall finns på Brf hemsida under ”Boka Fortet” eller att avhämta hos någon i styrelsen.

Aktuella priser finns på hemsidan: <https://www.norrmalmstradgardsstad.se/> Logga in / Intern info hyra Fortet, eller kontakta någon i styrelsen. Boka Fortet görs på hemsidan under rubriken ”Boka Gästlägenheten”.

14. Gemensamma parkeringar

De gemensamma parkeringsplatserna skall användas för gäster och för tillfällig parkering. Alltså inte användas som långtidsparkering för de boende.

Gällande tillfälliga uppställningsplatser för husbilar, husvagnar, släpkärror, etc för Brf medlemmar, så går det att använda Brf gästparkeringar alternativt Brf gräsytor under max 3 dagar. Om särskilt behov uppstår för ytterligare någon dagsparkering, v.g kontakta ordföranden.

15. Trivsel arrangemang

Nedanstående är exempel på arrangemang som Brf anordnar, men avvikelser kan förekomma.

* Brf bjuder på en gemensam **Jultallrik**.

* Brf anordnar en gemensam **Trädgårdsfest** under sommaren.

16. Föreningsstämma

Föreningsstämma skall hållas en gång per år, före 30 juni. Vid detta tillfälle får medlemmarna i föreningen information om hur verksamheten går. Det är också medlemmarna som väljer styrelse och revisor. Se stadgarna §§ 17 – 21. Det bjuds också på en enkel förtäring efter Föreningsstämman.

17. Försäkring

Tänk på att teckna en hemförsäkring anpassad för bostadsrätter.

18. Festkommitté

Anmäl gärna till Styrelsen ert intresse att delta i föreningens Festkommitté.

19. Andrahandsuthyrning

Regler om andrahandsuthyrning finns i Brf Stadgar § 32. Notera att även § 7A gäller, att den som hyr i andra hand måste vara minst 55 år gammal. Använd Brf blankett för ansökan om tillstånd att hyra i andra hand. Om tillstånd erhålles, så upprätta hyreskontrakt till den som skall hyra i andra hand. Blanketter tillhandahålls av styrelsen.

20. Säkerhet

Tänk på att det alltid skall finnas utrymme för räddningsfordon att passera mellan husen, även på baksidan.

Medlemmen skall montera brandvarnare i sitt hus och tillse att den fungerar. En brandfilt är också bra att ha, den används för att snabbt släcka små bränder, exempelvis till batteriladdare, spisen eller till kläder.

Ladda batterier till mobilen och el-cykeln säkert. Ha koll när du laddar! Ladda aldrig på natten utan avsluta laddningen när du går och lägger dig – och förstås när du lämnar hemmet. Ladda på hårt underlag med avsedd och CE-märkt laddare. Ladda inte i till exempel sängen eller nära liknande brännbara material. Dra alltid ur sladden ur både apparaten och väggen när du har laddat klart. Ha gärna en brandfilt i närheten som du snabbt kan använda.

21. Kameraövervakning

Lägenhetsinnehavaren får sätta upp kamera efter godkännande av styrelsen. Ansökan sker på befintlig blankett, ”Ansökan om tillstånd för byggnation”, som finns på hemsidan under rubriken ”Dokumentarkiv” / ”Dokument, blanketter”. Kameran får på framsidan nå som längst till häcken/muren/gångbanan respektive gatan om gångbana saknas. På baksidan som längst till uteplatsens ytterkant. Kameran får inte riktas mot grannen. Materialet från kamerabevakningen får inte spridas vidare, till exempel på internet eller sociala medier.

22. Övrigt

Ni som har husdjur eller har gäster med husdjur. Tänk på att plocka upp eventuell spillning efter djuret!

Ovanstående regler och instruktioner i version 1 har beslutats av Styrelsen den 2019-06-11.
Kompletteringar är införda i version 2 och beslutade av Styrelsen 2020-08-31.
Kompletteringar är införda i version 3 och beslutade av Styrelsen 2021-12-07.
Kompletteringar är införda i version 4 och beslutade av Styrelsen 2022-08-23.
Kompletteringar är införda i version 5 och beslutade av Styrelsen 2024-02-29.
Kompletteringar är införda i version 6 och beslutade av Styrelsen 2025-03-13

Skövde, 2025-03-13

Styrelsen Brf Norrmalms Trädgårdsstad