



BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

# Boenderegler



*December 2024*

# Boenderegler för Brf Norra Guldheden Nr 1

*Bostadsrättsföreningen Norra Guldheden Nr 1 har av Länsstyrelsen och Riksantikvarieämbetet klassificerats som ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Även Göteborgs stads bevarandeprogram definierar området som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Att vara medlem i föreningen är därför på ett sätt exklusivt men innebär också ett visst ansvar för både byggnader och utemiljö.*



## 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 vanligt.

### 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 e-post: [styrelsen@brfnorraguldheden.se](mailto:styrelsen@brfnorraguldheden.se)

## **A. GENERELLA REGLER**

### **1. Om allmän aktsambet**

- 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 trapphuset och på hemsidan, [www.brfnorraguldheden.se](http://www.brfnorraguldheden.se)

### **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. Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

## **B. OM DIN LÄGENHET**

### **3. Störningar**

För att alla skall trivas är det viktigt att du inte stör 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 på nätter före vardagar från kl. 22:00 på kvällen till kl. 07:00 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.

Vid renoveringsarbeten, tänk på att buller skall minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt och får ej förekomma före kl. 09:00 och efter kl. 17:00. Informera dina grannar i god tid om ev. störningar som kan störa dem.

### **4. 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 till piskställningarna.
- c) Grillning med öppen låga är endast tillåten på anvisad grillplats i området på grund av brandrisken. Elgrillar är tillåtna på balkonger.
- 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 (t.ex. göra hål) i fasaden krävs tillstånd av föreningen samt eventuellt även bygglov. Detta 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.

#### **5. Mattpiskning**

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

#### **6. TV, telefoni, bredband**

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke. Föreningen har kollektivanslutning till bredband och TV genom Ownit. Router och Tv-box tillhör lägenheten och skall därför lämnas kvar vid flytt. Kontakta Ownit för mer information om tjänsten samt ev. komplettering av hårdvara.

#### **7. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter**

- a) Hushållsavfall skall källsorteras; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns. Vänligen placera avfallet i avsett kärl. Detta är viktigt både av miljöskäl samt av hänsyn till renhållningsarbetarnas arbetsmiljö och hälsa.
- b) Det är viktigt att komprimera avfallet innan det slängs i kärlet, t.ex. vika ihop kartonger. c) Det är förbjudet att ställa avfall bredvid kärlet. Om kärlet är fyllda vänligen kolla om plats finns i annan återvinningsstation alternativt återkom en annan dag.
- d) Enligt lag skall el- och elektronikavfall och annat miljöfarligt avfall samlas in separat och får därför inte lämnas i grovsoporna. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation, vilka du hittar information om på kommunens hemsida.
- e) Några gånger per år ställer föreningen ut en container för medlemmarna att slänga grovsopor,

placerad mellan RG9 och RG11. Vid dessa tillfällen finns även möjlighet att slänga elektronikskrot i särskilt kärl.

### **8. Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrättshavare ansvarar för lägenhetens underhåll. Vad som ingår i lägenheten och som skall 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 bostadsrättshavare har skyldighet att meddela föreningen om någon läcka eller dylik skada uppstår i lägenheten.

### **9. Förändringar i lägenheten**

Bostadsrättsföreningen Norra Guldheden Nr 1 har av Riksantikvarieämbetet klassificerats 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. Även Göteborgs stads bevarandeprogram har klassat vårt område som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, med motiveringen att ”de enskilda byggnaderna utgör goda exempel på 1940-talets arkitektur och bostadslägenheterna med sina välstuderade planlösningar har särskilda kvaliteter”. Vid planeringen av vårt område betonades bostadens funktioner och planlösningen var därför central för skapa förutsättningar för en god bostad. Subjektiva värden som rumslighet, ljusinsläpp och axialitet (genomsiktighet) var också av stor vikt för utformningen av lägenheterna. Se skriften ”Utställningen Bo Bättre” som finns tillgänglig på vår hemsida.

Vid en uppdatering av Bostadsrättslagen som trädde i kraft den 1 januari 2023 infördes en ny klausul som gäller bevarande av särskilda värden:

*”För en lägenhet som **har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden** krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas” (Lag (2022:1026 Kapitel 7 §7)).*

Utifrån den bakgrund vi beskrivit ovan och Bostadsrättslagens Kapitel 7 §7, har föreningen beslutat att förändringar av lägenheternas planlösningar och rumshöjd inte är tillåtna. Däremot får mindre förändringar göras inne i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Vid målning eller tapetsering av ytterväggar skall diffusionsöppna material användas för att undvika fuktskador.

Ibland kan det behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta styrelsen om du är osäker på renoveringens omfattning. Renoveringsarbeten bör i första hand utföras under dagtid, såväl arbetsdagar som helger, för att undvika störningar, se punkt 3 Störningar. Se föreningens hemsida samt stadgar för utförligare information.

### **10. Andrahandsuthyrning**

Styrelsen vill poängtera att det är otillåtet att hyra ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens godkännande. Uthyrning av bostadsrätt och hyresrätt i andra hand kräver styrelsens godkännande i god tid innan påbörjad uthyrning. Andrahandsansökan skall vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten. Styrelsen godkänner en ansökan om andrahandsuthyrning för högst ett år i taget enligt ett

av följande skäl: studier eller arbete på annan ort samt att pröva på samboskap. Önskar man fortsätta att hyra ut sin lägenhet i andra hand så får man lämna in en ny ansökan till styrelsen för prövning. Observera att hyresgästen skall avstå från besittningsskydd. 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](http://www.hyresnamnden.se). Blankett för ansökan om andrahandsuthyrning och utförlig information finns att hämta på SBCs hemsida, [www.sbc.se](http://www.sbc.se). Ange sökord "andrahand" och "blankett". Föreningen har rätt att ta ut en avgift per godkänd ansökan.

### **11. Om du tänker flytta**

Tänk på att den som övertar din bostadsrätt skall godkännas som medlem i föreningen innan inyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Önskar du få utförligare information om uppsägning av hyresrätt, dödsbo m.m. kontakta styrelsen.

## **C. GEMENSAMMA YTOR OCH UTRYMMEN**

### *INOMHUS*

#### **12. 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. Ett ersättningslås kan införskaffas mot kostnad hos fastighetsskötaren.

#### **TVÄTTIDER**

Tvättider vardagar 07:00-22:00 och helger 08:00-22:00. Markera med tvättstugelås, märkt med lägenhetsnumret, 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 skall var och en göra rent efter sig, torka av maskinerna, ta bort damm från torktummlaren, se till att golvet är rent och avlägsna sin tvätt. Torkrum och torktummlare kan nyttjas en timma efter avslutad tvättid, dock ej efter 22:00 (då strömmen stängs av). Var noga med att lämna tillbaka tvättkorgar som hör till tvättstugan.

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

#### **13. Cykelrum och barnvagnsrum**

Cyklar kan förvaras i cykelrummet eller ställas i cykelställ utomhus. Cyklar, barnvagnar, pulkor, rullatorer och dylikt får av brandsäkerhetsskäl inte placeras så att de hindrar in- och utpassering i entré och trapphus, utan skall förvaras i anvisat utrymme. Mopeder och bensindrivna fordon får ej förvaras i cykelrummen eller andra källarutrymmen av brandsäkerhetsskäl.

#### **14. Källare och vind**

På vind och i källare får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats. Gångarna skall av brandsäkerhetsskäl hållas fria från saker och får inte belamras. Fastighetsskötarna har rätt att slänga det som står utanför själva förråden. Undvik att förvara stöldbegärlig eller ömtålig egendom på vind och i källare. Rätt förråd skall höra till rätt lägenhet d.v.s. numret på förrådet skall överensstämja med lägenhetsnumret. I vissa fall kan man hyra extra förråd av föreningen via Riksbyggen. Det är inte tillåtet att nyttja andra förråd utan tillåtelse.

## *UTOMHUS*

### **15. Vid uteaktiviteter**

- 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. Om du använder engångsgrillar, akta gräsmattan under och se till att de svalnat ordentligt innan de kastas, för allas trivsel och brandsäkerheten.

### **16. 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.

### **17. Husdjur**

Innehavare av husdjur skall 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.

### **18. Parkering**

Boendeparkering finns att tillgå längs med Raketgatan, Daniel Petterssons gata, Dalheimersgatan och Reutersgatan samt på markerade platser. Ansökan görs på Göteborgs Stads hemsida, [www.goteborg.se](http://www.goteborg.se). Besöksparkering endast på markerade platser. Utnyttja parkeringsutrymmet effektivt. Var snäll mot din granne, lämna inte alltför mycket plats mellan fordon framför eller bakom dig när du parkerar längs med gatan. Samma parkeringsregler gäller för motorcyklar. Mopeder skall parkeras enligt Trafikförordningen. Mopeder och motorcyklar kan även parkeras på anvisat område. Föreningen har ett begränsat antal förhyrda parkeringsplatser med laddare för elbilar utanför Förskolan på Daniel Petterssons Gata 6. Kö till dessa sker genom Riksbyggens hemsida ("Mitt Riksbyggen").

### **19. Garage**

Medlemmar som vill hyra en garageplats kan sätta upp sig på en kölista på Mitt Riksbyggen. Det antal garage som föreningen förfogar över är dock dimensionerat för det behov som fanns på

fyrtioalet då husen byggdes. Väntetiden är därför lång. Observera att laddning av elfordon är förbjuden i garagen.

## **20. Bilkörning**

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

Utöver dessa boenderegler gäller föreningens stadgar.

*Dessa boenderegler har beslutats av styrelsen för Brf Norra Guldbeden Nr 1 den 2024-12-11 att gälla från detta datum.*