BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

Boenderegler

Beslutade 18 november 2026

Brf Norra Guldheden Nr 1
Raketgatan 7, 413 20 Göteborg • styrelsen@brfnorraguldheden.se • www.brfnorraguldheden.se

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.

Utöver dessa boenderegler gäller föreningens stadgar.

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 trivsam 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 allvarligare 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

A. GENERELLA REGLER

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 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. Under jourtid kontakta fastighetsjouren. Kontaktuppgifter finns i trapphuset och på hemsidan www.brfnorraguldheden.se

2. **Om säkerhet**

a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.

b) Hjälp gärna den som verkar vilsen, 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 allvarligare fall komma att bli uppsagd. Skyldigheten gäller i lägenheten och tillhörande förråd, garage men också i gemensamma utrymmen som till exempel trapphus, hissar, tvättstugor samt uteplatser.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa på nätter före vardagar från kl. 22.00 till kl. 07.00. 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 skall buller minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt och får inte förekomma före kl. 09.00 och efter kl. 17.00. Informera dina grannar i god tid om eventuella störningar som kan påverka dem.

4. **Balkonger, altaner och fasader**

För balkonger och altaner gäller följande regler:

a) Permanent förvaring endast av föremål som hör till normal balkongmöblering.

b) För skakning av mattor, sängkläder med mera 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.

e) Kattnät eller liknande skyddsanordning får monteras på balkong under förutsättning att installationen inte innebär åverkan på fasad, balkong eller andra byggnadsdelar samt inte orsakar olägenhet för grannar.

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

Om du vill göra ett ingrepp, till exempel göra hål i fasaden, krävs tillstånd av föreningen samt eventuellt bygglov. Detta för att undvika vatten- och fuktskador i fastigheten som kan bli mycket kostsamma att åtgärda.

Ingrepp i fasader

Det är inte tillåtet att göra nya hål, infästningar eller andra ingrepp i föreningens fasader, oavsett om dessa har renoverats eller inte. Förbudet gäller alla typer av installationer, exempelvis kattnät, spaljéer och växtstöd.

Befintliga infästningar får användas fram till dess att fasaden renoveras. I samband med fasadrenoveringen åtgärdas och tätas befintliga hål och infästningar. Därefter får inga nya ingrepp göras i fasaden. Syftet är att skydda fasaderna mot fuktskador.

Markiser

Montering av nya markiser är inte tillåten. Befintliga markiser får behållas fram till fasadrenovering men får inte återmonteras efter renoveringen.

5. **Mattpiskning**

För piskning och vädring av mattor, sängkläder med mera finns piskställning på området eller på så kallade piskbalkonger i de röda punkthusen.

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 eventuell komplettering av hårdvara.

7. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

a) Hushållsavfall skall källsorteras. Markerade kärl för olika avfallsprodukter finns. 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, till exempel genom att vika ihop kartonger.

c) Det är förbjudet att ställa avfall bredvid kärlen. Om kärlen är fyllda, kontrollera 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.

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 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 yttre underhåll, det vill säga fasader, tak, fönstrens utsida, balkonger, altaner och entréer samt trapphus, källare och vindar. Föreningen ansvarar för värmerör, vatten- och elstammar, men bostadsrättshavare har skyldighet att meddela föreningen om läcka eller annan 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 att skapa förutsättningar för en god bostad. Subjektiva värden som rumslighet, ljusinsläpp och axialitet (genomsiktlighet) 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 om de avviker från den ursprungliga planritningen. Däremot får mindre förändringar göras inne i lägenheten. Du får till exempel 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**

Vi vill värna om en levande bostadsrättsförening där medlemmarna bor i föreningen, deltar i gemenskapen och bidrar till trivseln i området. För att säkerställa detta begränsas möjligheten till andrahandsuthyrning. Under vissa förutsättningar går det bra att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand under en begränsad tid, men det kräver alltid styrelsens godkännande. Syftet är att skapa balans mellan medlemmarnas individuella behov och föreningens långsiktiga bästa.

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 ska hyra lägenheten.

Följande skäl kan komma i fråga:

a) studier eller tillfälligt arbete på annan ort
b) tillfällig frånvaro på grund av ålder eller sjukdom
c) längre utlandsvistelse (minst sex månader)
d) pröva på samboskap (max 1 år)
e) tillfällig uthyrning till närstående
f) i väntan på försäljning om bostadsrätten visat sig svårsåld.
För detaljerad information, se dokumentet Rutiner för andrahandsuthyrning.

Styrelsen godkänner en ansökan om andrahandsuthyrning för högst ett år i taget. Om du vill fortsätta att hyra ut din lägenhet i andra hand måste du lämna in en ny ansökan till styrelsen för prövning. Tidsfaktorn vägs in. Har du redan haft din lägenhet upplåten i andra hand ett par år väger dina skäl lättare mot föreningens skäl för att neka tillstånd.

Ansökan görs enklast genom att logga in på “Mitt Riksbyggen” (mitt.riksbyggen.se) och via sidan “Min Bostad” använda det digitala formuläret “Ansök om att hyra ut i andra hand”. På samma sida finns även en blankett som du kan skriva ut, fylla i och skicka in till Styrelsen. Föreningen har rätt att ta ut en avgift per godkänd ansökan, men detta sker enligt nuvarande praxis inte i vår förening.

11. **Om du tänker flytta**

Tänk på att den som övertar din bostadsrätt skall 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 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. Bokningsschema och ordningsregler finns anslagna i respektive tvättstuga.

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 torktumlaren, se till att golvet är rent och avlägsna sin tvätt. Torkrum och torktumlare 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.

Rullatorer får förvaras i utrymmen avsedda för cyklar och barnvagnar. I undantagsfall kan styrelsen medge tillstånd för förvaring av ihopfällbar rollator i trapphusets entré, under förutsättning att den inte hindrar framkomligheten.

14. Källare, vind och trapphus

På vind och i källare får personliga tillhörigheter endast förvaras i det förråd som hör till den egna lägenheten. Förvaring i gångar eller andra gemensamma utrymmen är inte tillåten.

Gångar och trapphus ska av brandsäkerhetsskäl och med hänsyn till utrymning hållas helt fria från lösa föremål. Föremål som dörrmattor, cyklar, barnvagnar, rollatorer, möbler, kartonger, böcker eller liknande får därför inte placeras i trapphusen. Fastighetsskötarna har rätt att avlägsna föremål som förvaras i gemensamma utrymmen i strid med dessa regler.

Undvik att förvara stöldbegärlig eller ömtålig egendom på vind och i källare.

Rätt förråd skall höra till rätt lägenhet, det vill säga numret på förrådet skall överensstämma med lägenhetsnumret. Det är inte tillåtet att nyttja andra förråd utan tillåtelse. I vissa fall kan extra förråd hyras via Riksbyggen.

Kylskåp, frysskåp eller annan liknande elektrisk utrustning får inte installeras eller användas i föreningens förrådsutrymmen (vind och källare).

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 ska placeras så att de inte ger upphov till stearin- eller sotfläckar eller på annat sätt skadar till exempel 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 inärliggande 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 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.

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

20. Bilkörning

Kör försiktigt. Många barn, äldre och djur rör sig i området.

Utöver dessa boenderegler gäller föreningens stadgar.

Dessa boenderegler har beslutats av styrelsen för
Brf Norra Guldheden Nr 1 den 2026-11-18
att gälla från detta datum.