



# **Information och regler för boende i BRF Karl Johansgatan 92**



## Vi och vårt närområde

Att bosätta sig i Majorna innebär att man landar i en av stadens mer genuina och charmiga miljöer. Området innehar ett stycke viktig Göteborgshistoria och mycket av den gamla bebyggelsen finns bevarad. Hamnen, älven och havet har under århundraden varit livsviktiga för de boende i stadsdelen. Härifrån hämtade man sin försörjning och många namn härrör från tiden då det behövdes både båtbyggare, segelsömmare och repslagare. Idag är kajerna både arbetsplatser och härliga rekreationsområden. Majorna är en av de mest attraktiva stadsdelarna i Göteborg. Här bor man i ett levande område med skön atmosfär, ett stort kulturutbud och med både havet och grönskan inpå knuten. Här finns alla förutsättningar för att man skall trivas.

*Bostadsrättsföreningen Karl Johansgatan 92 i Göteborg* bildades i maj 2005. Våra fastigheter är belägna i ett omtyckt område vid korsningen av Karl Johansgatan och Kustgatan, intill Chapmans torg och Kusttorget, med närhet till det mesta. Här finns flera matbutiker (en av de mest kända fiskbutikerna), grönsakshandlare, klädbutiker, konditori, bank, bibliotek, lokalteater, blomsteraffär, frisörsalonger, gym, apotek med mera. Karl Johansgatan är Majornas paradgata med nischade småbutiker och ett rikt utbud av caféer och restauranger. Härifrån finns det goda kommunikationer in till centrum och till havet med spårvagn, buss och båt. På promenadavstånd finns Klippans kulturreservat, Röda sten, Slottsskogen och hamnen. I området finns flera bra förskolor och skolor.

Vår bostadsrättsförening består av 81 lägenheter fördelade på fastigheterna Karl Johansgatan 92, Chapmansgatan 2 och 4 samt Kustgatan 14. Av dessa är 10 hyresrätter, vilka kommer att omvandlas till bostadsrätter när de blir lediga. Vi har fem lokaler som hyrs av Hemköp, Stadsmissionen, en bilfirma, en sportbar samt en restaurang. Föreningen har två varmgarage med 43 parkeringsplatser för bil, tre MC-platser och fyra platser avsedda för moped. Våra gemensamma utrymmen omfattar en föreninglokal, tre tvättstugor, källarförråd, två piskbalkonger och en takterrass. Fastigheterna byggdes 1966 och är delvis ombyggda 2005. ROT-renovering utfördes 1993–1995 med stambyten och nya fönster.

# Innehållsförteckning

## Förvaltning

### 3 Administrativ och teknisk förvaltning

### 3 Styrelse

### 3 Revisorer

### 3 Föreningsstämma

### 3 Valberedning

### 3 Kommittéer

### 3 Medlemsinflytande

### 3 Felanmälan

*Hiss*

*Garageport*

*Inbrott och skadegörelse*

### 4 Information

## Trivsel- och ordningsregler

### 4 Ansvar för ordningen

### 4 Reglerna gäller för alla

*Hyresgäster*

### 5 Om ordningsreglerna inte följs

### 5 Frågor om trivsel- och ordningsregler

### 5 Störande ljud

*Naturliga hushållsljud*

*Musikanläggning*

*Fest*

*Renovering och ombyggnad*

### 5 Balkonger och Terrasser

### 6 Sophantering

*Kompost*

*Elektronikavfall och större grovsopor*

*Byggmaterial och miljöfarligt avfall*

*Glasavfall*

*Miljöstation och återvinningscentraler*

### 7 Ombyggnation och renovering

*Styrelsens tillstånd*

*Vattenavstängning*

*Kabelteve- och internetanslutning*

*Ansökan om tillstånd*

### 8 Vatten och avlopp

*Vattenskada*

### 8 Värme och ventilation

*Element*

*Friskluftsventiler*

### 8 Hyresgäster

### 9 Våra gemensamma utrymmen

*Trapphus och våningsplan*

*Tvättstuga*

*Garage*

*Lägenhetsförråd*

*Cykelrum*

*Piskbalkonger*

*Glasrutor*

*Dörrar*

*Namn vid dörren, postboxen eller porten*

*Städning*

*Husdjur*

*Rökning*

### 10 Brandsäkerhet

*Köksfläkt och ventilation*

*Brandvarnare*

*Brandsläckare*

### 11 Parabolantenner

### 11 Kabel-TV

### 11 Andrahandsuthyrning

*Ansökan om andrahandsuthyrning*

### 12 Anslagstavlor

### 12 Avgifter/hyra

### 12 Porttelefoner

### 12 Hemförsäkring med bostadsrättstillägg

### 12 Grannsamverkan mot brott

*Portkod*

### 13 Vårda vår gemensamma egendom

*Ordning*

*Vatten- och elförbrukning*

*Ohyra*

### 13 Sundhet, ordning och skick

### 13 Störande grannar

### 13 Medlemskap

### 14 Nyttjanderätt

### 14 Överlåtelse

### 14 Föreningsstämma

### 14 Fullmakt

### 14 Motioner

### 14 Stadgar

### 14 Pantsättning

### 14 Informationshäftet

## Uthyrning

### 15 Garageplatser

### 15 Föreningslokal

*Information och bokning av lokal*

*Betalning av lokalhyra*

**Förvaltningskontor**

HSB GÖTEBORG  
Box 311 11  
400 32 Göteborg

**Besöksadress**

Sven Hultins plats 2  
HSB-växel: 010-442 20 00  
HSB-felanmälan: 010-442 24 24  
Hemsida: [www.hsb.se/goteborg](http://www.hsb.se/goteborg)

**Öppettider**

*Ordinarie:*

mån kl 8–18, tis–tors kl 8–17, fre kl 8–15

*Sommartid, 15 maj–31 augusti:*

mån–tors kl 8–16, fre kl 8–15

**Föreningens expedition**

BRF Karl Johansgatan 92 i Göteborg  
Chapmansgatan 2  
414 54 Göteborg  
Telefon: 072-200 19 76

**Fastighetsansvarig**

Telefon: 072-200 19 76

**Fakturaadress**

Bostadsrättsföreningen  
Karl Johansgatan 92 i Göteborg  
345 200  
FE 397  
838 73 FRÖSÖN

**Fastighetsbeteckning**

Majorna 116:7

**Mer information**

E-post: [styrelsen@brfkarljohan.se](mailto:styrelsen@brfkarljohan.se)  
Hemsida: [www.brfkarljohan.se](http://www.brfkarljohan.se)  
Organisationsnummer: 769610-7205

**Informationsrelaterade frågor och förslag**

E-post: [info@brfkarljohan.se](mailto:info@brfkarljohan.se)

**Garagerelaterade frågor**

E-post: [garage@brfkarljohan.se](mailto:garage@brfkarljohan.se)

**Lokalrelaterade frågor**

E-post: [lokal@brfkarljohan.se](mailto:lokal@brfkarljohan.se)

**Webbrelaterade frågor**

E-post: [webmaster@brfkarljohan.se](mailto:webmaster@brfkarljohan.se)

**Facebook**

BRF Karl Johansgatan 92

# Förvaltning

## Administrativ och teknisk förvaltning

Vi har valt att anlita HSB Göteborg för administrativ och teknisk förvaltning. Kontaktuppgifter till HSB finns på föregående sida.

## Styrelse

Styrelsen sköter den löpande förvaltningen och fattar alla beslut som inte behöver tas på en stämma. Anslag om styrelsens sammansättning finns uppsatt i varje trapphus.

## Revisorer

De interna revisorernas främsta uppdrag är att granska styrelsens arbete för stämmans räkning. Revisorerna är de enda förutom styrelsen som har rätt att ta del av styrelsens protokoll. Föreningen har en extern auktoriserad revisionsbyrå, Borevision AB, som granskar ekonomin.

## Föreningsstämma

Föreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman. Stämman hålls varje år då det gångna årets verksamhet redovisas. Vid detta tillfälle väljer vi bland annat styrelse och behandlar inkomna motioner. Extra föreningsstämma kan hållas om styrelsen finner skäl till det eller om sådan stämma begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

## Valberedning

Valberedningen har i uppdrag att ta fram kandidater för styrelseengagemang samt interna revisorer. Den ska förbereda de val som sker på föreningsstämman genom att tillfråga och föreslå kandidater.

## Kommittéer

Till styrelsens förfogande står två kommittéer, en för den inre miljön och en för den yttre. Dessa kan på styrelsens begäran samla in och behandla information för förbättringar i vår förening.

Kommittéerna består av aktiva medlemmar. Om du vill vara med i vårt utvecklingsarbete, kontakta styrelsen.

## Medlemsinflytande

Styrelsen välkomnar förslag till utveckling av vår boendemiljö. Kanske har du idéer om aktiviteter eller åtgärder som bidrar till att vår förening blir ännu bättre. Skicka dina förslag eller synpunkter till [info@brfkarljohan.se](mailto:info@brfkarljohan.se) eller lämna ett meddelande i en av föreningens brevlådor, i trapphuset Chapmansgatan 2 eller Karl Johansgatan 92.

## Felanmälan

När du vill anmäla fel i din lägenhet eller i området kan du ringa till HSBs kundtjänst på telefon 010-442 20 00. Anmälan kan även göras via HSBs hemsida, [www.hsb.se/goteborg/2.17301](http://www.hsb.se/goteborg/2.17301).

## Vid icke akuta situationer eller fel kontakta i första hand föreningens fastighetsansvarige på telefon 072-200 19 76.

*Endast vid akuta fel, såsom vattenläckor med mera, och utanför ordinarie arbetstid, kvällar och helger, ringer du Sjövalla, journalnummer 031-51 54 70, val 3. Onödiga uttryckningar debiteras bostadsrättsinnehavaren i efterhand.*

## Hiss

*Vid akuta problem* kontaktar du Hissteknik, felanmälan, dygnet runt på telefon 031-337 36 39. Det kan vara bra att veta att föreningen betalar för varje uttryckning. Har du kontaktat Hissteknik vid driftproblem, vänligen meddela det till styrelsen.

## Garageport

Vid problem med garageporten ringer du i första hand till föreningens fastighetsansvarige. Service av våra portar utförs av KONE, telefon 077-155 00 00.

## Inbrott och skadegörelse

Om du upptäcker ett pågående inbrottsförsök eller annan skadegörelse ring Polisen, telefon 112. Vid icke akut händelse kontakta Polisen på telefon 11414.

Informera föreningens fastighetsansvarige i varje fall av inbrott eller skadegörelse.

### **Information**

På vår hemsida hittar du information om vår förening, förvaltning och styrelse. Här kan du även ladda ner blanketter för andrahandsuthyrning, ombyggnad och reovering. Sidan uppdateras efter hand. Allmän information finns även på anslagstavlor i varje port samt i hissarna. Kom gärna med förslag och synpunkter.

Föreningen har även en Facebook-sida.

## **Trivsel- och ordningsregler**

Vi som bor i ett flerfamiljshus är mer eller mindre beroende av varandra och därför är det betydelsefullt att vi kan samarbeta. Att vi har en positiv inställning och respekt för varandra är bra förutsättningar för en trivsamt boendemiljö. Ge den hjälp du kan och begär den hjälp som du behöver.

Du som bostadsinnehavare har goda möjligheter att påverka ditt boende. Medlemskapet innebär att du kan engagera dig aktivt i din bostadssituation, till exempel genom att vid årsstämman lägga fram dina förslag i olika frågor; som förbättringar av boendemiljön. Ett annat sätt kan vara att du själv engagerar dig i styrelse- eller kommittéarbete. Föreningen styrs med demokratiska principer, det innebär att det är majoritetens bedömning som gäller om det finns olika uppfattningar i en fråga.

Boendet innebär inte bara gemenskap, inflytande och medbestämmanderätt utan även ansvar. Vi har olika vanor och levnadssätt och det är därför viktigt att tänka på hur vi uppträder i förhållande till vår omgivning, till grannar och bostadsrättsföreningen i sin helhet. Som boende har du ansvar för att samtliga hushållsmedlemmar och gäster följer de ordningsregler som finns.

### **Ansvar för ordningen**

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och att verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår trivsel- och ordningsfrågor. Det innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför fastigheterna.

Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i vår fastighet utan även skyldigheter gentemot föreningen, föreningens fastigheter och övriga medlemmar. Vi har ett gemensamt ansvar där alla är skyldiga att rätta sig efter reglerna.

### **Reglerna gäller för alla**

Våra trivsel- och ordningsregler gäller bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, familjemedlemmar tillika gäster, inneboende och andrahandshyresgäster. Reglerna gäller även hantverkare som utför arbete åt dig i din lägenhet.

## *Hyresgäster*

Du som är hyresgäst ska följa föreningens trivsel- och ordningsregler. Du får däremot bortse från punkter gällande ombyggnad och reparationer. Andra villkor gäller för dig som är hyresgäst. Se vidare punkt *Hyresgäster*, på sidan 8.

### **Om ordningsreglerna inte följs**

Om du som medlem/boende inte tar ditt kollektiva ansvar och inte följer ordningsreglerna kan styrelsen ifrågasätta din rätt att bo kvar. Lagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheterna gäller även i gemensamma utrymmen som entréer, trapphus, förråd, tvättstugor etc.

Några exempel på vad lagen säger:

- Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen som till exempel att tala för högt eller skrika.
- Man får inte spela högt på musikanläggning, musikinstrument eller ha teven på allför högt.
- Grannarna får heller inte störas av oväsen på grund av besökare till lägenheten.
- Boende har ansvar för att hundar eller andra husdjur inte stör övriga boende.
- Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22.00 till kl 7.00.

### **Frågor om trivsel- och ordningsregler**

Har du funderingar kring föreningens regler är du välkommen att kontakta styrelsen. Hör av dig ifall du tycker att något saknas eller behöver förtydligas. Skicka e-post till [info@brfkarljohan.se](mailto:info@brfkarljohan.se) eller lämna ett meddelande i föreningens brevlåda, i trapphuset på Chapmansgatan 2 eller Karl Johansgatan 92.

### **Störande ljud**

#### *Naturliga hushållsljud*

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs i onödan av omkringboende. Till den inre miljön bidrar vi genom att inte störa grannar med högt

ljud från till exempel radio, stereo och teve eller genom att undvika att slå hårt i dörrar. Ditt golv är din grannes tak, det är därför viktigt att du inte använder skor med hårda sulor inomhus, att dina barn inte hoppar och leker på ett sätt som stör andra boende. Detta bör speciellt undvikas från kl 22.00 på kvällen fram till kl 7.00 på vardagar och kl 10.00 på lördagar samt helgdagar.

#### *Musikanläggning*

För att undvika att grannarna störs rekommenderas gummidämpning under golvhögtalare. Har du bashögtalare (subwoofer) ska du vara extra försiktig så att inte detta ljud stör kringboende. Tänk på att väggmonterade högtalare kan störa din granne.

#### *Fest*

Självklart ska man kunna ha fest någon gång då och då förutsatt att festen håller en rimlig ljudnivå och att omgivningen inte störs. Fester och hög musik är den absolut vanligaste orsaken till klagomål. Öppen balkongdörr och fönster ökar risken att störa de kringboende. Regeln om särskild hänsyn efter kl 22.00 gäller även vid fest. Om du ska ha fest, sätt upp ett anslag i trapphuset med ditt namn och telefonnummer. Skulle någon bli störd och ringa eller knacka på, var tillmötesgående. Stämningen blir på detta vis bättre och styrelsen slipper upprörda brev ifrån dina grannar. Trapphusen är mycket lyhörda så det är viktigt att gästerna lämnar festen utan stim och sorl.

#### *Renovering och ombyggnad*

I bostaden ska man kunna få lugn och ro efter en arbetsdag. Renovering, större ombyggnader, borringar samt bilningsarbeten får endast ske måndag–torsdag kl 7.00–19.00, fredag kl 7.00–17.00 samt lördag kl 10.00–17.00. Denna typ av arbete är alltså inte tillåten på söndagar, helgdagar och helgdagsaftnar. Lämna i god tid anslag i trapphuset till dina grannar vid omfattande renoveringsarbeten.

### **Balkonger och Terrasser**

Om du vill sätta upp något på din balkong måste du som regel inhämta styrelsens tillstånd. Titta inte på vad dina grannar har satt upp, det är ingen garanti för att det är tillåtet, det kan till och med vara så att styrelsen för en dialog med vederbörande om åtgärd. Om du redan har satt upp något på din balkong och du är osäker på om det kan godkännas,

hör av dig till styrelsen så slipper vi kontakta dig. Mycket av det du gör på din balkong påverkar också dina grannar.

För att alla skall kunna njuta av sin balkong finns det några saker att tänka på:

- Skakning av mattor, dukar och sängkläder får inte ske från fönster eller utanför balkongen. Detta görs vid piskställningen. Du kan låna nyckel till vår piskbalkong som finns på Chapmansgatan 2 av fastighetsansvarige.
- Det är absolut förbjudet att slänga ned fimpar och annat skräp från balkong och fönster.
- Använd med fördel dammsugare vid städning av balkongen.
- Balkongen får absolut inte spolras rent med vatten. Det påverkar grannarna under och smutsigt vatten rinner på deras fönster.
- Grillning på balkongen med grillkol/tändvätska (även engångsgrill) är absolut förbjuden.
- Vid övrig tillredning/förtäring av mat på balkong ska särskild aktsamhet iakttas så att olägenhet inte uppstår för kringboende.
- Det är inte tillåtet att använda marschaller eller liknande på balkongen.
- Var försiktig med balkonggolvet, det är behandlat med en epoxifärg för att skydda konstruktionen ifrån sprickbildning och korrosion. Kontrollera att dina möbler inte skadar golvet. Använd gärna matta, golvtrall eller dylikt. Ställ aldrig varma kokkärl på balkonggolvet. Meddela genast fastighetsansvarig om du upptäcker skador på ditt golvs ytskikt eller missfärgning/sprickor på överliggande balkong.
- Blommor på balkongen är trivsamt men tänk på att blomsterlådan av säkerhetsskäl ska hängas på balkongräckets insida. Därmed elimineras risken att lådan kan falla ned och skada någon.
- Vid vattning, tänk på grannarna under. Låt inte jord falla ned på balkongen under dig.
- Att mata fåglar från balkong och fönster är inte tillåtet eftersom fåglarnas avföring smutsar ned och kan sprida sjukdomar. Matrester lockar även till sig råttor och andra skadedjur.

- Förvaring av eldfarligt material, till exempel bensin och bildäck på balkongen är förbjuden.
- Permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering är förbjuden.
- Markiser får sättas upp om det görs av fackman, och efter skriftlig överenskommelse med styrelsen.
- Infravärme får installeras om det görs av behörig elektriker, och efter skriftlig överenskommelse med styrelsen.
- Inglasning av balkong är ej tillåten.
- Häng inte tvätt synlig på din balkong eller utanför fönster. Det är inte tillåtet att hänga upp tvättlinor ovanför eller över balkongräckets överkant. Ett torkställ rekommenderas inne på balkongen.
- Häng inte blöt tvätt som droppar så att vatten rinner ner på dina grannars balkonger.
- Mattor och sängkläder får inte hängas till vädring över balkongräcket. Placera istället ett torkställ på balkonggolvet.
- Vid rengöring av föremål på balkongen, se till att underliggande balkong inte vållas sanitär olägenhet.
- Det är absolut förbjudet att avfyra raketer, fyrverkerier eller någon form av explosiv vara.
- Det är inte tillåtet att kasta ut julgranen från balkong eller fönster.
- Tänk på att det är lyhört mellan balkongerna. Håll prat och musik på en nivå som ej stör kringboende.
- Låt balkongen bli ett uterum att trivas i och koppla av.

### Sophantering

Det är viktigt att soppåsarna knyts ordentligt och att de inte läcker när de slängs. Glas, papper, tidningar, wellpapp, plast, metall och batterier läggs i behållarna vid återvinningsstationen som finns vid parkeringen. Det är inte tillåtet att ställa saker bredvid återvinningsbehållarna. Medicinrester lämnas på apoteket. Man får inte lämna sådant som



är att betrakta som större grovsopor eller miljöfarligt avfall i våra soprum. Föreningen hyr en container varje vår för att ge de boende möjlighet att då göra sig av med grovsopor som uppkommit under året. Miljöfarligt avfall kan lämnas till Farligt avfall-bilen som kommer fyra gånger per år. Information om datum sätts upp i trapphusen.

### *Kompost*

Matavfall komposteras endast i de kompostpåsar som finns att hämta vid varje kompostkärl. Påsen läggs i kompostkärlet som finns i samtliga soprum.

### *Elektronikavfall och större grovsopor*

Bortforsling av elektronikavfall och större grovsopor ansvarar varje enskild medlem och hyresgäst själv för. Elektronikavfall är allt med sladd eller batteri. Även lågenergilampor och lysrör räknas som elektronikavfall. Elektronikavfall kan lämnas till Farligt avfall-bilen, fyra gånger per år.

### *Glödlampor och batterier*

Behållare för glödlampor, lysrör och batterier finns i soprummet, Karl Johansgatan 92, mitt emot Handelsbanken.

### *Byggmaterial och miljöfarligt avfall*

Byggavfall, färgrester, lösningsmedel, oljor, bilbatterier, däck och dylikt måste du ta hand om själv. Lämna detta på av kommunen anvisad plats för sådant material.

### *Glasavfall*

Insamling av glas sker i särskilda kärl vid vår återvinningsstation. Det finns behållare för färgat och ofärgat glas. Här får inte porslin och speglar slängas. Glöm inte att ta bort metalldelar från glasflaskor. Tänk på att inte slänga glasavfall efter kl 22.00 eller före kl 7.00.

### *Miljöstation och återvinningscentraler*

I Göteborg finns ett flertal återvinningscentraler där du kan lämna ditt avfall. Alla hushåll i Göteborg har rätt till ett ÅVC-kort som berättigar till sex fria besök per år. Vid Shelltappen på Karl Johansgatan finns en container för miljöfarligt avfall.

## **Ombyggnation och renovering**

Du ansvarar själv för lägenheten och det innebär att du får göra reparationer och renoveringar, bara du följer föreningens regler och att det görs fackmannamässigt. Du är även ansvarig för det utförda arbetet. Vid ingrepp i våtrum, el-, vatten- och avloppssystem samt ventilation måste behöriga hantverkare anlitas. Spara faktura eller intyg, dessa kan behövas vid eventuell skada.

### *Styrelsens tillstånd*

Vid större ingrepp som att flytta eller riva väggar eller ta upp dörröppningar måste du först inhämta styrelsens tillstånd. Detta gäller även om du ska göra något som påverkar installationerna för el, vatten, värme, tätskikt eller ventilation. Exempel på arbeten som alltid kräver tillstånd är ombyggnad av kök eller badrum. I en skriftlig ansökan ska nedanstående uppgifter bifogas.

- Entreprenörens / företagets namn
- Företagets organisationsnummer
- Bevis på företagets gällande ansvarsförsäkring

Du får inte påbörja arbeten utan ett skriftligt godkännande från styrelsen. För ingrepp i installationer samt rivning av bärande väggar krävs byggnadslov/bygganmälan. En ombyggnation som saknar tillstånd eller utförts på felaktigt sätt kan beivras av föreningen, som då kan komma att tvinga bostadsrättsinnehavaren att återställa allt i ursprungligt skick, oavsett vem som en gång byggde om. Kontrollera med styrelsen om du är osäker.

Följande behörighet krävs:

- Vid elinstallationer ska giltigt Behörighetsbevis uppvisas av företag/installatör.
- Vid VVS-installationer ska företaget vara auktoriserat och hantverkaren kunna uppvisa branschlegitimation/certifikat, som visar att vederbörande har genomgått utbildningen Säker Vatteninstallation.
- Vid arbete i våtrum (tätskikt/kakling) ska det utförande företaget uppvisa giltigt Behörighetsbevis, samt den hantverkare som gör jobbet giltigt ID-kort utfärdat av Byggkeramikrådet/GVK (Golvbranschens våtrumskontroll).
- Kvalitetsdokument skall inlämnas till styrelsen efter utfört arbete.

### *Vattenavstängning*

Om vattnet måste stängas av i samband med din reparation eller ombyggnad ska övriga boende förvarnas minst ett dygn i förväg. Undvik avstängning före kl 9.00 och efter kl 17.00. Att inte lämna vattenkranar öppna när husets huvudkranar är avstängda är mycket viktigt att tänka på.

### *Kabelteve- och internetanslutning*

Ändring och omkoppling i fastighetens uttag får endast göras av behörig montör. Systemet är utformat så att andra boende drabbas om uttag avlägsnas. Kontakta fastighetsansvarige för information.

### *Ansökan om tillstånd*

För att underlätta för den boende att söka tillstånd för ändringar har styrelsen tagit fram en blankett med de uppgifter som krävs som grund för en ansökan. Blanketten laddas ner från vår hemsida. Tänk på att vara ute i god tid med din ansökan, styrelsen har ordinarie styrelsemöten en gång per månad.

### **Vatten och avlopp**

Det är förbjudet att spola ned tidningspapper, bindor, blöjor, bomull, bomullspinnar, trasor, våtstarkt papper eller dylikt som kan orsaka stopp i avloppsrören och översvämning i din egen eller i någon annans lägenhet. Eventuella skador och rensning av avloppsstammen bekostas i sådana fall av bostadsrättsinnehavaren.

Meddela styrelsen om du tänker installera tvätt- och diskmaskin eller byta badkaret mot dusch. För att undvika framtida vattenläckor – låt en fackman göra det. En diskmaskin som är placerad på golvet ska stå på ett vattentätt diskmaskinsunderlägg. Du undviker därigenom smygläckage under och bakom maskinen som kan förstöra köksgolvet innan det upptäcks. Det finns även översvämningsskydd att köpa som stänger av vattnet vid läckage. Tänk på att slangar till disk- och tvättmaskiner brukar ha kortare livslängd än själva maskinen. Kontrollera slangarna regelbundet, speciellt avloppsslangen, och byt vid behov. Vattnet till disk- och tvättmaskin ska vara avstängt när ingen är hemma.

### *Vattenskada*

Om du råkar ut för en vattenskada, ta omedelbart kontakt med både HSBs felanmälan och ditt försäkringsbolag. Råkar du ut för vattenskada på grund av grannen, gör samma sak och ta dessutom kontakt med din granne.

Om det är natt och skadan är akut ringer du Sjövalle, journalnummer 031-515470.

### **Värme och ventilation**

#### *Element*

Vi har haft katastrofala vattenolyckor i samband med medlemmars och hyresgästers luftning av sina värmeelement. Du måste därför iaktta största försiktighet i samband med elementluftning. Om du är det minsta osäker, kontakta fastighetsansvarige. Skador i samband med elementluftning bekostas av den boende. Iaktta stor försiktighet vid arbeten kring och runt elementen, som till exempel i samband med golvläggning. Om du märker att ett element står och droppar, kontakta HSBs felanmälan omedelbart. Skadorna kan bli omfattande om de inte stoppas i tid.

#### *Friskluftsventiler*

Se till att friskluftsventilerna som sitter på väggen eller vid fönstret alltid är öppna. Om de är stängda kan luften inte cirkulera i lägenheten. Det kan ge både dålig inomhusluft, kondens på fönstren, mögelangrepp och drag. För att få in frisk luft i lägenheterna ser du till att fönstervertilerna inte är tilltäppta. Rengör både frånlufts- och fönstervertiler regelbundet.

### **Hyresgäster**

Många hyresgäster vill sätta en personlig prägel på sin lägenhet. Som hyresvärd vill vi också att du ska ha den möjligheten. Samtidigt finns det saker som du måste tänka på och ta hänsyn till innan du börjar. Du ska alltid först kontakta styrelsen för att hämta ett skriftligt medgivande till förändringar. Att tänka på för hyresgäster:

- Allt arbete i din lägenhet måste utföras på ett fackmannamässigt sätt, du kan annars riskera stora kostnader för att återställa lägenheten den dag du flyttar.

- Det är inte tillåtet att ändra på lägenhetens planlösning, exempelvis att ta bort en vägg eller att göra ett valv mellan två rum.
- Du får gärna måla och tapetsera din lägenhet, men undvik alltför extrema tapeter och färger om du vill slippa återställning när du flyttar.
- Det är inte tillåtet att själv lägga in nytt golv.
- Du får gärna sätta upp egna persienner.
- Elinstallationer ska alltid utföras av en behörig elektriker. Därför måste du även ha ett skriftligt tillstånd av styrelsen.
- Skaffar du egen kyl, frys, disk-/tvättmaskin eller liknande utrustning ska du först kontakta styrelsen.
- Borrade hål i kakelplattor kan ge både sprickor och fuktskador. Arbetet ska därför utföras av en behörig fackman.
- Tänk på att du vid förändring av fast inredning eller liknande kan bli återställningsskyldig när du flyttar.

## Våra gemensamma utrymmen

### *Trapphus och våningsplan*

Trapphus och våningsplan får inte användas som förvaringsplatser. Placera därför inte mattor, cyklar, barnvagnar, leksaker, skor eller annat i trapphus, portar eller på våningsplan. Det försvårar lokalvårdarnas arbete och kan bli till allvarliga hinder vid brand eller sjuktransport. Det kan även innebära svårigheter för rörelsehindrade eller synskadade personer.

Det är inte tillåtet att sätta upp egna utsmyckningar i entréer och trapphus eller att spika i väggarna. Man får inte heller utan tillstånd sätta upp skyltar eller andra anslag på fastighetens ytterväggar eller i trapphus utöver det vi nämner i detta informationshäfte.

### *Tvättstuga*

Tvättstugan får användas endast av den som bor i fastigheten, och för eget behov. Respektera bokade tider. Har bokad tid inte tagits i anspråk inom en timme får någon annan ta över passet. Endast vanlig hushållstvätt får tvättas i föreningens

tvättmaskiner. Det är förbjudet att färga eller bleka plagg i tvättmaskinerna. Finns det risk för att du har djurhår i din tvätt, avsluta med ett extra sköljprogram som sköljer bort dessa, då slipper din granne få obehag av djurhår på sin tvätt. När du har avslutat ditt tvättpass ska golvet sopas eller vid behov våttorkas och maskinerna göras rena. Glöm inte att göra rent tvätt- och sköljmedelsfack, luddfilter till tumlare och att torka av bänkar. Har du öppnat något fönster ska du stänga det efter dig. Mangel finns att tillgå i tvättstugan på Chapmansgatan 2. Utförlig information hittar du i tvättstugan.

### *Garage*

Enklare bilvård för de som hyr garageplats tillåts. Inga oljebyten eller större reparationer får förekomma. Boende får ej upplåta sin parkeringsplats till annan person (andrahandsuthyrning).

### *Lägenhetsförråd*

Till varje lägenhet hör ett källarförråd. Tänk på att du inte får förvara brandfarligt material som bensin, fotogen, gasol och dylikt i ditt förråd. Det är inte tillåtet att förvara mopeder i ditt förråd. Ur brandsäkerhetsaspekt bör du vara sparsam med mängden saker som förvaras i förrådet. Förrådet ska alltid vara låst även om det är tomt.

### *Cykelrum*

Det finns tre cykelrum, ett på Chapmansgatan 4 och två på Kustgatan 14. Det inre cykelrummet på Kustgatan 14 är avsett för cyklar som inte används dagligen. Endast cyklar får förvaras i cykelrummen. På grund av brandfara är det förbjudet att förvara mopeder och motorcyklar i cykelrummen. P-plats för moped och MC kan hyras i garaget, enligt vårt kösystemet.

Det är inte tillåtet att ställa cyklar i trapphusen eftersom de är utrymningsväg vid brand. Föreningen tar inget ansvar för cyklar som skadas om de måste avlägsnas på grund av olämplig placering (de återfinns då i cykelrummet).

### *Barnvagnar*

Anvisat utrymme för placering av barnvagnar finns på nedre botten, bredvid/under trappan (saknas på Kustgatan 14). Det är inte tillåtet att ställa barnvagnar i trapphus och tamburer.

### *Piskbalkonger*

Piskbalkong finns på Chapmansgatan 2. Nyckel kan du låna av föreningens fastighetsansvarige. Balkongen får endast användas i detta ändamål. Använd inte piskbalkongen efter kl 20.00.

### *Takterrass*

Högst upp på Karl Johansgatan 92 finns en takterrass som är öppen för alla boende i föreningen. Det finns ingen möjlighet att boka eller reservera terrassen. Grillning får endast förekomma med el-grill. Inga engångsgrillar, marschaller eller lyktor är tillåtet. När du lämnar terrassen ska dynor läggas in på avsedd plats. Ta med dig skräp och fimpar. Vill du ställa upp en odlingskruka för gemensam odling är det välkommet.

## **Det är strängeligen förbjudet att beträda fastigheternas tak.**

### *Glasrutor*

Om en glasruta i ett trapphus eller i en port har gått sönder eller om ett fönster i din lägenhet har skadats utifrån skall du kontakta HSBs felanmälan. Om ett fönster i din lägenhet skadats inifrån ansvarar du själv för skadan. Kontakta då en glasmästare.

### *Dörrar*

Det är inte tillåtet att måla om lägenhetsdörren, applicera klistermärken, namnskyltar eller dylikt. Ställ inte hushållssopor utanför din dörr. Tänk också på att det är mycket lyhört i trapphusen, stäng din lägenhetsdörr tyst.

### *Namn vid dörren, postboxen eller porten*

Om du har ändrat efternamn, namnet blivit felstavat, sambons namn skall stå med; vill du ha någon ändring meddela fastighetsansvarige, så att vi får det enhetligt.

### *Städning*

Städning av entréer och trapphus sker veckovis.

### *Husdjur*

Det är givetvis tillåtet att ha husdjur i föreningen. De ska dock inte vara till olägenhet. Lämna inte ditt husdjur hemma utan tillsyn. Hunden kanske ylar eller skäller när du är borta. Ha uppsikt och kontroll

över dina husdjur och håll rent efter dem. Låt inte husdjur springa lösa i fastigheterna. Inom bostadsområdet ska hunden alltid vara kopplad. Det är inte tillåtet att ha med sig husdjur i föreningens tvättstugor/torkrum. Det är inte heller tillåtet att rasta husdjur på föreningens mark.

### *Rökning*

Rökning får inte förekomma i tvättstugor, trapphus, garage, källare, hissar, soprum eller andra gemensamma utrymmen. Vid rökning utanför fastigheterna och på balkongerna ska fimparna tas om hand. Undvik rökning direkt utanför porten då röken kan sugas in i huset. Visa hänsyn.

### **Brandsäkerhet**

Rökning är på grund av brandrisken absolut förbjuden i alla gemensamma utrymmen. Rökning inomhus får endast ske i den egna lägenheten.

Möbler, barnvagnar, cyklar med mera får inte förvaras i entréer, trapphus, våningsplan, källargångar och garage av utrymnings- och brandskäl. Självklart får inga brandfarliga ämnen förvaras i källarförrådet eller i garaget.

Respektera brandsäkerheten och var försiktig med eld. Mer information om brandsäkerhet hittar du på Brandskyddsföreningens hemsida, [www.brandskyddsforeningen.se/i-hemmet](http://www.brandskyddsforeningen.se/i-hemmet).

### *Köksfläkt och ventilation*

I fastigheten finns mekanisk frånluft som regleras med fläktar. Som lägenhetsinnehavare får du inte installera en köksfläkt med motor eller i övrigt ändra ventilationen. Om du vill montera in en ny köksfläkt ska du först kontakta styrelsen.

För att du skall få bra ventilation i din lägenhet ska de tilluftsventiler som sitter på ovsidan av fönstren vara öppna. Dammsug och tvätta det ventilationsspjäll som finns i badrum/toalett. Fettfiltret i köksfläkten ska regelbundet göras rent, och bytas ungefär en gång per år.

### *Brandvarnare*

En brandvarnare är en både billig och effektiv livförsäkring. I varje lägenhet ska det finnas minst en fungerande brandvarnare. För att säkerställa ett gott brandskydd tillhandahåller föreningen en brandvarnare per lägenhet, utan kostnad för den

boende. Komplettera med ytterligare brandvarnare om du har en bostadsyta överstigande 60 m<sup>2</sup>.

Du har ett underhållsansvar för dina brandvarnare, vilket innebär att du ska kolla funktionen några gånger per år och byta ut batteriet vid behov. Du bör också dammsuga brandvarnaren minst en gång per år för att säkerställa funktionen. Observera att service gällande *den av föreningen tillhandahållna* brandvarnaren sköts av fastighetsansvarige.

- Brandvarnaren har en testknapp och en röd lampa som blinkar 1–2 gånger per minut. Detta visar att batteriet fungerar. Cirka en månad innan batteriet är helt slut, ger varnaren ifrån sig korta ljudstötter, med ungefär en halv minuts mellanrum. Då är det dags att byta batteri, men brandvarnaren fungerar även under denna tid.
- En brandvarnare har en livstid på 8–10 år och ska sedan ersättas med en ny.

### *Brandsläckare*

Den bästa brandsläckaren för hemmet är en pulversläckare, eftersom den är effektiv och enkel att använda. Rekommenderad storlek är sex kilo. Tänk på att brandsläckaren har en begränsad livslängd. Lär alla i familjen hur man använder en brandsläckare.

### **Parabolantennor**

Parabolantennor får endast ställas inne på balkonggolvet och ingen del av parabolens får sticka ut utanför balkongräcket. Ingen form av fastsättning godkänns och all annan placering är förbjuden. Tillstånd ifrån styrelsen krävs innan arbetet påbörjas. Reglerna gäller även antenner av annat slag. Kontakta alltid styrelsen i förväg så får du råd om hur du bäst går tillväga. Blanketten för ansökan hittar du på föreningens hemsida.

### **Kabel-TV**

Fastigheten har två system för teve, bredband och telefoni. Föreningens fastigheter är så kallade Com Hem-hus. Detta innebär att lägenheterna är uppgraderade för teve, bredband och telefoni samt även HDTV genom ”tre hål i väggen”. Kontakta Com Hem för vidare information.

Även Telia levererar teve, bredband och telefoni genom ett nät som installerades 2012.

### **Andrahandsuthyrning**

En andrahandsuthyrning är när någon annan än du själv självständigt använder lägenheten. Detta gäller även om du lånar ut lägenheten till någon i den närmsta familjekretsen under en längre period. All andrahandsuthyrning måste godkännas av styrelsen. Begäran om andrahandsuthyrning ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran samt tidsperiod. Det ska även tydligt framgå vem hyresgästen är. Godtagbara skäl tillämpas enligt bostadsrättslagen och praxis från hyresnämnden. Tillstånd för andrahandsuthyrning brukar ges för maximalt ett år i taget. Hyr du ut lägenheten utan styrelsens godkännande riskerar du att förverka nyttjanderätten till lägenheten. Föreningen har då rätt att säga upp dig för avflyttning.

Du får hyra ut i andrahand av följande skäl:

- Dokumenterat arbete på annan ort
- Dokumenterade studier på annan ort
- Värnpliktstjänstgöring
- Samboskap (prövotid)

Andra, synnerligen goda skäl kan godkännas men kontrollera först med styrelsen.

Viktigt att tänka på vid andrahandsuthyrning:

- Det är stadgebrott att hyra ut sin lägenhet utan tillstånd. Enligt stadgarna kan du förlora nyttjanderätten till din bostad och därmed tvingas sälja.
- Ansök i god tid (minst sex veckor innan) då beslut fattas på styrelsesammanträden, vilka äger rum en gång i månaden.
- Tillstånd att hyra ut ges för högst ett år i taget och två år totalt, undantag för provboende där det godkänns för högst sex månader i taget och ett år totalt.
- Juridiska personer godkänns varken som medlemmar eller andrahandshyresgäster.
- Det juridiska ansvaret för bostadsrätten kvarstår hos ägaren, till exempel att avgifter betalas i tid eller att andrahandshyresgästen inte uppträder störande för övriga boende.
- Om styrelsen har godkänt din andrahandsuthyrning ska du, utöver att teckna ett andrahandskontrakt, även se till att teckna ett kontrakt där hyresgästen avsäger sig

besittningsrätten till bostaden. Detta ifall du i framtiden vill sälja eller själv ha tillgång till bostaden. Du kan då säga upp hyresgästen utan att denne misskött sig.

- Glöm inte att se över försäkringsbehovet.
- Som bostadsrättsinnehavare har du rätt att ta ut en kostnadsbaserad hyra som inte påtagligt överstiger summan av kapitalkostnaden och driftskostnaden för bostaden. Med driftskostnader menas till exempel avgift till bostadsrättsförening och kostnader för el och bredband. Om lägenheten hyrs ut möblerad, är det tillåtet ta ut ersättning för möbelslitage. Se *privatuthyrningslagen* för mer information.
- Den som bor i andra hand behöver inte ha sitt namn på porten eller brevlådan då hen bor c/o. Om den boende ändå vill ha en namnskylt uppsatt, ta kontakt med styrelsen som ordnar en temporär namnskylt under uthyrningsperioden. Egenhändiga lappar godkännes ej.
- Försäkra dig om att styrelsen vet hur de kan kontakta dig om behov skulle uppstå.

Om styrelsen nekar dig att hyra ut i andrahand och du anser att du har goda skäl kan du vända dig till hyresnämnden. Styrelsen är skyldig att rätta sig efter hyresnämndens yttrande om det går emot styrelsens tidigare beslut. Styrelsen kan å sin sida vid en icke godkänd andrahandsuthyrning och vägran om att iakttä rättelse driva ärendet till tingsrätten.

### *Ansökan om andrahandsuthyrning*

För att underlätta för dig att söka tillstånd för andrahandsuthyrning har styrelsen tagit fram en blankett med de uppgifter som krävs till grund för en ansökan. Tänk på att vara ute i god tid med din ansökan. Styrelsen har ordinarie styrelsemöte en gång per månad. Blanketten finns på föreningens hemsida.

### **Anslagstavlor**

Anslagstavlor i entrén är endast till för föreningens information.

### **Avgifter/hyra**

Vid frågor om avgifter/avier ringer du HSB på telefon 031-85 90 00. Inbetalningskort delas ut en

gång per kvartal. Avgiften ska betalas i förskott sista vardagen före varje månads början. Vi rekommenderar autogiro som ett bekvämt sätt att betala. Har du problem med att betala avgiften i tid är det viktigt att du omgående hör av dig till styrelsen. Avgifter som har förfallit mer än två månader drivs in via inkasso och ärendet går vidare till vräkning om inte styrelsen kontaktas av dig.

### **Porttelefoner**

Entreérna är utrustade med porttelefoner. Det finns anvisningar på namntavlorna med kortnummer (till exempel #0901). Du kan få porttelefonen kopplad till vald telefon genom att anmäla numret till styrelsen. När du har talat med besökaren bestämmer du om du vill öppna (trycker 5) eller låta bli (trycker 0).

### **Hemförsäkring med bostadsrättstillägg**

Det är viktigt att alla våra boende i bostadsrätt har en gällande hemförsäkring som är anpassad till det ansvar för inre underhåll man har som bostadsrättsinnehavare. Du bör försäkra dig om att hemförsäkringen har ett bostadsrättstillägg. Om så inte är fallet kan du drabbas av höga kostnader vid eventuella skador. Kontrollera med ditt försäkringsbolag så att du är försäkrad på bästa sätt.

### **Vitvaror**

Bostadsrättshavaren svarar för lägenhetens vitvaror och ersätter dessa om de går sönder.

### **Grannsamverkan mot brott**

Tillsammans förhindrar vi inbrott och skadegörelse. Varje boende ska vara uppmärksam på omgivningen och se till att entrédörrar till trapphus, källare, garage och andra gemensamma utrymmen hålls låsta. Meddela om du ser något anmärkningsvärt.

### *Portkod*

Portkoden byts ut vid behov och meddelas vid ändring. Koden är en säkerhet för oss för att obehöriga inte ska ta sig in olovandes. Koden ska inte spridas i onödan. Var diskret när du slår in koden vid entrédörren. Står det obekanta personer vid porten, välj att öppna med nyckel.

## Vårda vår gemensamma egendom

### *Ordning*

Kostnader för underhåll och reparationer betalas av oss alla gemensamt. Vi är rädda om och vårdar vår gemensamma egendom; inventarier i våra lokaler, väggar och golv i trapphus och källare, hissar samt växter och planteringar. Kasta inte fimpar och skräp på gården eller utanför entréer. Håll ordning i källare och gemensamma utrymmen. Tänk på att utan dröjsmål anmäla skada som bör åtgärdas.

### *Vatten- och elförbrukning*

Iaktta sparsamhet vid vattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen, släck efter dig när det är möjligt. Kostnader för vatten och gemensam el betalas av alla bostadsrättsinnehavare. Kontrollera att det inte "smygrinner" vatten i WC-stolar och kranar. Upptäcker du detta, kontakta fastighetsansvarige. Föreningen bekostar byte av standardpackningar och kranar.

Vi har monterat rörelsedetektorer för belysning i källare, trappuppgångar och garage för att minska föreningens elkostnader.

### *Ohyra*

Meddela styrelsen omedelbart om ohyra förekommer i din lägenhet eller någon annanstans i fastigheten. Eventuell sanering måste utföras utan dröjsmål för att undvika spridning. Om du har varit utomlands där det till exempel förekommer kackerlackor kan det vara en god idé att packa upp i badrummet och skaka plagg och dylikt över badkaret. Vägglöss är tyvärr ett stort problem som är vanligt både på hotell i Sverige och utomlands. Att som medlem inte omgående ta hand om problemet och på så sätt bidra till att ohyran sprids, är tillräckligt för att förverka ett medlemskap. Vi anlitar Anticimex för bekämpning av ohyra, telefon 031-742 26 00.

## Sundhet, ordning och skick

Du har, som tidigare beskrivet i informationshäftet, ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i och du har ett ansvar för fastigheten som sådan. Med detta menas alla utrymmen som medlemmarna gemensamt disponerar. Du ansvarar också för vad dina familjemedlemmar och gäster har för sig. Med nyttjanderätten till lägenheten får du både

rättigheter och skyldigheter. Skyldigheterna handlar om att vårda och sköta om. Rättigheterna handlar om att själv få göra vissa förändringar i lägenheten. Ansvarsfördelning mellan dig och föreningen är reglerad i stadgarna och i bostadsrättslagen. I stadgarna anges hur föreningens verksamhet ska vara organiserad, vilken beslutsordning som ska gälla och vilka krav som ställs på dig som medlem. Ta del av stadgarna innan du blir medlem. Som medlem åtar du dig att följa dem. Mycket av det som medlemmarna tycker är viktigt för trivseln i boendet regleras varken i lagar eller stadgar. Sådana frågor beslutar man om gemensamt. Tillsammans skapar vi den boendemiljö vi vill ha.

## Störande grannar

Om du störs av din granne, börja alltid med att prata med hen. De allra flesta är helt enkelt inte medvetna om att de upplevs som störande och får en chans att bättra sig efter ett vänligt samtal. Tänk på att inte bara musik utan även tvätt-, diskmaskin, torktumlare, dusch och bad, spring och andra ljud kan störa vid sena och mycket tidiga tidpunkter. Ljud som är acceptabla dagtid är det inte alltid kvälls- och nattetid. Anpassa dina vanor med hänsyn till dina grannar. En allmän tumregel är att visa extra hänsyn från kl 22.00 till kl 7.00 på vardagar, samt till kl 10.00 på helger.

Självklart ska man kunna ha fest någon gång och då får hänsynen anses vara dubbelriktad, under förutsättning att festen håller en rimlig ljudnivå. Om problem med störningar är återkommande, och kontakter med grannen inte hjälper, ska du kontakta styrelsen. Bostadsrättshavare ansvarar för sina eventuella andrahandshyresgäster.

Enligt bostadsrättslagen är styrelsen skyldig att uppmana en boende att omedelbart upphöra med störningar. Vid grova störningar kan föreningen säga upp en bostadsrättshavare direkt utan rättelseanmaning. En osedvanligt livlig fest som inte lugnar sig trots uppmaning kan leda till att du tvingas sälja din lägenhet och flytta från föreningen.

## Medlemskap

Endast privatpersoner godkänns som medlemmar i vår förening, inte juridiska personer. Vi förutsätter att du som söker medlemskap och köper bostadsrätt här också avser att bo i din lägenhet. Om det misstänks att så inte är fallet har styrelsen rätt att avslå en medlemsansökan.

Har du firma hemma får du naturligtvis ha firmamamnet på din postbox, men inte på anslagstavlan i porten. Näringsverksamheten måste uttalat vara av ringa betydelse, annars kan ditt medlemskap återkallas. Du får alltså inte använda lägenheten i huvudsak som företagslokal.

Det får förekomma högst fyra ägare av en lägenhet där permanentboende i lägenheten måste äga minst 50 % av densamma. Minsta andel är 10 %. Ungdomar har oftast inte råd att köpa lägenhet varvid deras föräldrar går in som säkerhet och blir då delägare utan avsikt att bosätta sig i föreningen. Detta kan göras inom de angivna procentsatserna.

### Nyttjanderätt

Nyttjanderätten är stark för en bostadsrättshavare, men tänk på att en andrahandsuthyrning måste ske korrekt. Försenade inbetalningar och störande av grannar kan vara skäl till att man förverkat sin nyttjanderätt. Vräkning kan ske även i en bostadsrättsförening, trots att man äger sin lägenhet.

### Överlåtelse

När du säljer din bostadsrätt ska köparen godkännas som medlem i föreningen. Glöm inte att påpeka för eventuell mäklare och köpare att köpet inte är klart så länge styrelsen inte har godkänt köparen som ny medlem i föreningen. HSB tar ut en överlåtelseavgift om 2,5 % av basbeloppet som debiteras säljaren. Även i samband med ändring av ägandeförhållanden, som kan uppstå vid exempelvis giftermål, samboskap och skilsmässa, ska överlåtelsehandlingar skrivas och lämnas till styrelsen. Vid överlåtelse till kvarboende dödsboägare tas ingen överlåtelseavgift ut.

### Föreningsstämma

En föreningsstämma innebär att du som medlem får ett tillfälle till insyn i förvaltningen av och en möjlighet att påverka ditt boende. På stämman väljer vi nya styrelseledamöter, revisorer och valberedare samt behandlar motioner. Om du inte kan vara med på stämman kan du företrädas av ombud. Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt har de dock bara en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

### Fullmakt

Om en röstberättigad medlem inte kan närvara vid föreningsstämman har man rätt att använda sig av ombud. Endast medlemmens maka/ make, sambo eller annan medlem i föreningen får vara ombud. Ombudet skall uppvisa skriftlig dagtecknad (dvs daterad med år, månad, dag) fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

### Motioner

Motioner behandlas på föreningsstämman. Motioner som ska behandlas på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen tillställas styrelsen innan januari månads utgång. På en eventuell extrastämma behandlas endast den fråga som har föranlett denna stämma.

Motionen ska utöver *fråga* samt *förslag till åtgärd* innehålla motionärens *namn*, *adress* och *lägenhetsnummer*. Skicka din motion via e-post till styrelsen@brfkarljohan.se eller lämna den i föreningens brevlåda.

### Stadgar

Gällande stadgar finns att hämta på föreningens hemsida. Läs dem, det är viktig information för dig som bostadsrättsinnehavare.

### Pantsättning

När man belånar sin bostadsrätt tar HSB ut 1 % av basbeloppet som pantsättningsavgift. Varje enskilt lån debiteras och det gäller även omskrivning av lån. Kostnaden förs upp på nästföljande månadsavgift (första avin i nästa kvartalsutskick).

### Informationshäftet

Detta informationshäfte hör till lägenheten och ska lämnas kvar när man flyttar. Trivsel- och ordningsreglerna är antagna av styrelsen. De skall ses som ett komplement till bostadsrättsföreningens *stadgar*, *allmänna ordningsregler* och *miljö- och hälsoskyddslagen*. Bestämmelserna är inte fullständiga. Det innebär att även sådant som inte nämns här kan medföra att man stör sina grannar på ett otillåtet sätt eller på annat sätt missbrukar sitt boende. Kompletterande information tillhandahålls via anslag eller utskick.



# Uthyrning

## Garageplatser

Föreningen har 43 parkeringsplatser för bil, tre för MC och fyra för mopeder, i två varmgarage. Ansökan om garageplats ordnas enligt ett kösystem. Medlemmar utan plats prioriteras framför medlemmar i kö som redan har en plats. Maximalt två garageplatser per lägenhet. Uppsägningstiden för garageplatser är en månad om inte uppsägning sker i samband med försäljning av lägenheten, då upphör uthyrningen automatiskt den dag utflytten sker. Innehav av p-plats i vårt garage inte är kopplat till en viss plats, utan bara tillgång till p-plats i vårt garage. Den plats som du får anvisad kan alltså komma att ändras.

Skicka e-post till [garage@brfkarljohan.se](mailto:garage@brfkarljohan.se) eller lämna en intresseanmälan till föreningens brevlåda. Minsta betalningsperiod är tre månader.

## Föreningslokal

Vår föreningslokal är belägen mellan Chapmansgatan 2 och 4 med ingång från parkeringen. Den har iordningsställt för att kunna användas som mötes- och övernattningslokal. På grund av brandbestämmelser får lokalen inte användas som festlokal. Däremot kan den nyttjas under dagtid och tidiga kvällar till mindre mottagningar och möten, där enklare förtäring kan intas. Lokalen saknar ventilation och matlagning är inte tillåten. Lokalen är utrustad med två duschrum, en toalett, bäddsoffa, våningssäng, bord, stolar och möjliggör övernattningslösningar för ett sällskap på upp till 5 personer. Det finns spis, kylskåp och enklare köksutrustning för att kunna äta frukost, färdiglagad mat eller servera kaffe.

### *Information och bokning av lokal*

För bokning av mötes- och övernattningslokalen använder du samma system som vi har för att boka tider i tvättstugan. Du kan alltså boka på displayen vid tvättstugan eller via mobil alternativt dator. Vid eventuella problem, kontakta fastighetsansvarige eller skicka e-post till [lokal@brfkarljohan.se](mailto:lokal@brfkarljohan.se). Nyckeln till lokalen får du sedan efter överenskommelse med föreningens fastighetsansvarige, telefon 072-200 19 76.

### *Betalning av lokalhyra*

Lokalhyra och eventuella ersättningar måste vara föreningen tillhanda senast 14 dagar efter det att lokalen lämnades. Beloppet betalas in på föreningens konto hos HSB enligt nedan.

Bankgironummer: 511-4848  
Betalningsreferens: BRF 3452

## Uthyrning övernattningslokal

- Kostnad: 150 kronor/natt.
- Lokalen kan hyras av föreningens alla medlemmar och hyresgäster, för anhöriga och gäster.
- Det är endast möjligt att hyra övernattningslokalen för kortare perioder, upp till sju dygn.
- Föreningslokalen får inte användas till fester eller liknande tillställningar.
- Rökning är inte tillåten i lokalen.
- Lokalen saknar ventilation, därför är matlagning förbjuden.
- Lokalhyraren tar med sig eget sänglinne och handdukar. Lokalhyraren är ersättningskyldig om något saknas eller gått sönder. Anmälan om skador och reglering av detta sker i samband med att lokalen lämnas.
- Lokalhyraren ansvarar för städning. Använd köksutrustning skall diskas. Om städning inte är utförd debiteras ytterligare en avgift på 200 kronor av den som har hyrt lokalen.
- Vid avresan återlämnas nyckeln till den som ansvarar för uthyrningen.

## Uthyrning möteslokal

- Möteslokalen kostar 250 kronor för en halv dag, dvs fem timmar. Tid utöver detta eller en heldag debiteras 500 kronor.
- Det är möjligt att hyra möteslokalen för sammanträden, kurser, mindre sammankomster och mottagningar.
- Föreningslokalen får inte användas till fester eller liknande tillställningar.

- Rökning är inte tillåten i lokalen.
- Lokalen saknar ventilation, därför är matlagning förbjuden.
- Lokalhyraren är ersättningskyldig om något saknas eller gått sönder. Anmälan om skador och reglering av detta sker i samband med att lokalen lämnas.
- Lokalhyraren ansvarar för städning. Använd köksutrustning skall diskas. Om städning inte är utförd debiteras ytterligare en avgift på 200 kronor av den som har hyrt lokalen.
- Vid hyrtidens slut återlämnas nyckeln till den som ansvarar för uthyrningen.

Detta informationshäfte är framtaget av bostadsrättsföreningens styrelse. Reviderad version 2016-01.

Tryckt av Wasatryckeriet i Göteborg, 2016.



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARL JOHANSGATAN 92 I GÖTEBORG**

**Chapmansgatan 4, 414 54 i Göteborg • Organisationsnummer: 769610-7205 • E-post: styrelsen@brfkarljohan.se**