

# Bostadsrättsföreningen Rupicus

(Org.nr 769617-6226)



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RUPICUS

## Kort historik

1923 bildades Bostadsaktiebolaget Rupicus (latin: ”på fast grund”) i syfte att upplåta bostäder till sina aktieägare. Den 28 december samma år inköptes tomt nr 7 inom 2:a kvarteret Taltrasten från Göteborgs Stad. Aktieägarna i det nybildade aktiebolaget Rupicus gav i uppdrag åt byggnadsingenjören G. Albert Gustafsson att uppföra byggnaden efter ritningar av arkitekten Hugo Jahnke. Fastigheten stod färdig 1924 och har sedan dess ägts av Rupicus, som 2008 ombildades från aktiebolag till bostadsrättsförening. Vår fastighet omfattar tjugofem lägenheter, med entré från både Gibraltargatan 2 och Terrassgatan 1, samt tre lokaler för uthyrning.

## Styrning och skötsel

Föreningens stadgar utgör grunden för verksamheten och medlemmarnas förhållande till föreningen och varandra. Styrelsen utses vid den årliga stämman, som brukar hållas i maj och har det övergripande ansvaret för fastighetens utveckling, underhåll och ekonomi.

Fastighetsförvaltningen och föreningens administration handhas av Riksbyggen, medan fastighetsskötsel och löpande tekniska frågor sköts av Hagwalls Fastighetsservice. Kontaktuppgifter till dessa är bifogade.

## Gemensamma regler

För att vår dagliga boendemiljö ska bli så trevlig som möjligt har vi boende fastställt följande allmänna regler:

- Tvättning är tillåtet alla veckodagar mellan 08:00 och 20:00. Torkskåp och strykstation kan användas både före 08:00 efter 20:00. Tvättstugan skall städas efter varje tvättid av användaren och låset i bokningstavlan tas bort efter avslutad tvättid.
- I fastighetens sopkärl slängs enbart hushållsavfall (bioavfall samt restavfall). I kökstrappan mot Gibraltargatan slängs s.k. småelektronik (ljuskällor, batterier o dyl). Byggavfall får inte slängas i sopkärlen. Särskilda kärl (orange) finns för insamling av tidningar respektive wellpapp. Se instruktion på varje kärl. Flaskor och glas, plast och metall slängs i de kärl som finns uppställda på övre delen av Molinsgatan.
- Styrelsen har beslutat att vår fastighet ska vara rökfri. Alla medlemmar är enligt stadgarna, § 7, skyldiga att tillse att övriga boende ej utsätts för störning eller besvär.
- I portgången mellan gården och Terrassgatan tillåts f.n. ett begränsat antal cyklar av utrymningsskäl. Cyklar får inte ställas inne i trapphusen. Det är inte tillåtet att rasta hundar på gården.
- Varje lägenhet skall vara utrustad med minst en brandvarnare som installeras och bekostas av föreningen. Medlem tillser att den alltid är funktionsduglig.
- Andrahandsuthyrning får inte ske utan styrelsens godkännande.

## Dörrskyltar

Vid behov av ny namnskylt till lägenhetens entrédörr kan denna beställas enligt följande manual:

1. Gå in på <http://www.dörrskylten.se/>
2. Välj "Gör din dörrskylt utifrån en mall" och klicka på den (mitten).
3. Logga in enklast med att skriva föreningens namn (Rupicus).
4. Klicka på Rupicus adress som visas till höger i övre delen.
5. Skriv in de/det namn som ska stå på skylten på rad 1 och 2 (rad 3 och 4 kostar extra) och klicka på "lägg till vald text".
6. Därefter klicka på "Beställ denna skylt".
7. Beställ din skylt och fyll i de fält med information som efterfrågas och välj om du vill betala mot faktura eller direkt via Paypal

## Regler för renovering och underhåll av lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för det inre underhållet i sin bostad (Bostadsrättslagen 7 kap 12§) och föreningen för övrigt underhåll. För den exakta ansvarsfördelningen mellan den enskilde medlemmen och föreningen hänvisas till stadgarna § 11.

Vid renovering av bostadsrätten gäller följande:

- Styrelsens eller förvaltarens godkännande krävs om det rör sig om ingrepp i bärande konstruktion, i ledningar eller annan väsentlig ändring. Tillstånd ges endast om åtgärden inte medför påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Inför varje renovering ifylls bifogad blankett, *Ansökan om tillstånd*, och lämnas till fastighetsförvaltarens Riksbyggen.

Aktuell lägenhet, hiss och trapphus ska besiktigas, på lägenhetsinnehavarens bekostnad, innan renovering påbörjas.

- Hissar, golv och väggar är återställda till originalskick genom en renovering 2014. Transport av byggnadsmaterial i samband med renovering ska därför ske genom kökstrappan alternativt på utsidan av fastigheten med hjälp av bygglift eller liknande.
- Arbeten i bostadsrätten ska utföras fackmannamässigt vid VVS-, el- och badrumsarbeten. Om detta inte är fallet, och det uppstår vattenskada, elfel eller brand, är bostadsrättsinnehavaren ersättningsskyldig.
- Observera att motordrivna fläktar inte får installeras till utsuget i köks- och badrumsventilationen. .
- Ska vattnet stängas av i fastigheten ska detta meddelas skriftligt övriga lägenhetsinnehavare senast 2 dagar innan avstängningen sker.
- Störande åtgärder, som tex bilning och borring, får ske mellan 9 och 17 under vardagar.
- Arbeten som orsakar damm och nedskräpning får inte utföras i trapphuset, entréerna eller ute på gården. Utförs de på trottoaren utanför entrén måste städning ske efteråt. Fastigheten har en hobbylokal där vissa arbeten kan utföras.
- Både under renovering och i övrigt måste bostadsrättsinnehavaren vara uppmärksam på ev. vattenskador (se checklista). Vid renovering bör avstängningsventiler för vatten sättas in, om de inte redan finns.

**Kontaktinformation**

Uppmärksammas fel, skador eller liknande i fastigheten ska detta skyndsamt anmälas till Hagwalls. Frågor rörande fastighetens förvaltning ställs till föreningens fastighetsförvaltare, Riksbyggen. Styrelsen håller möte ungefär varannan månad och behandlar då övergripande ärenden rörande fastighetens utveckling, underhåll och ekonomi.

**Styrelsen**

Örjan Berntsson, ordförande 0707 57 06 40 / 031 778 14 30

Diana Berg 0733 58 30 97

Tore Bertilsson 0705 83 24 54

Claes Broström 0708 29 47 30

Arne Christiansson 0706 49 88 71

E-postadress: styrelsen@rupicus.se

**Förvaltare**

Riksbyggen, Kerstin Hellqvist tel: 031 60 40 50 / 0724 54 35 70

Riksbyggen, Masthuggstorget 3B, Box 310 60 400 32 Göteborg

Frågor om hyresavier: RB Fastighetsägare AB tel: 018 660160

**Fastighetsskötare**

Hagwalls Fastighetsservice 031-28 69 35

E-postadress: info@hagwalls.se

Felanmälan kan även göras direkt på Hagwalls

hemsida under fliken ”Felanmälan” [www.hagwalls.se](http://www.hagwalls.se)

**Hissar**

Kone 020-73 55 77

**Akuta ärenden, efter kontorstid**

Securitas 031-80 14 50

**Vid nödsituation**

Larmnummer 112

**Bredband**

Bahnhof

Kundservice 010-510 00 00

Helgfri vardag 08.00 - 19.00

Helgdagar 10.00 - 14.30

**TV**

Sappa

Kundservice 0774 - 444 744

Alla dagar 08.00 – 22.00

**Nycklar**

Beställes via Örjan Berntsson, hämtas och betalas hos Södra Vägens Lås

**Nyckelbrickor**

Hagwalls Fastighetsservice 031-28 69 35

# Ansökan om tillstånd

Sida 1 av 2

## Ansökan om tillstånd att ändra i lägenhet i Brf Rupicus

Vänligen fyll i uppgifter nedan och lämna till styrelsen senast en månad före att arbetet ska påbörjas.

### Kontaktuppgifter

Namn: Lägenhetsnummer:

.....

Telefonnummer: Mobiltelefon: E-post:

.....

### Föreslagen åtgärd eller åtgärder

Följande ändringar önskas utföras i lägenheten (beskriv kortfattat och komplettera med en skiss).

### Kommer arbetet att omfatta något av följande

Ingrepp i en bärande konstruktion Ventilation

Vattenledningar, VVS Avlopp

Badrumsrenovering El

Installation av diskmaskin Tvättmaskin

Porttelefon Bredband

KabelTV

Dessa arbeten ställer särskilda krav på fackmannamässighet eftersom de kan påverka föreningens driftsystem, inomhusklimat och miljö för grannarna samt orsaka fukt- och vattenskador.

### För ovan beskrivna arbeten skall följande dokumentation bifogas:

- Detaljerad arbetsbeskrivning inklusive materialval
- Namn och uppgifter på anlitade entreprenörer
- Entreprenörernas behörighet
- Kopior på behörighetsbevis
- Kopia på Hantverkarformuläret 09 (tidigare RO-formuläret)

Hantverkarformuläret 09 är ett formulär som finns att hämta på konsumentverkets hemsida, [www.konsumentverket.se](http://www.konsumentverket.se), och som används som mall för att upprätta kontrakt med hantverkare. Ansökan om tillstånd

## **Allmänna rekommendationer vid renovering/ombyggnad i Brf Rupicus**

Enligt konsumentverket och branschorganisationer bör offerter från hantverkare innehålla:

- Detaljerad arbetsbeskrivning
- Uppdelning i arbete och material - värdehöjande arbeten är avdragsgilla vid försäljning inom 5 år, arbetskostnaden kan numera också reduceras genom ROT-avdraget.
- Momsen skall vara inräknad
- Reservation för tilläggsarbeten och hur dessa skall betalas, fast pris eller löpande räkning
- Starttid och klar-datum samt beräknad tidsåtgång bör vara med

Eget köpt material eller material köpt via hantverkaren bör redovisas – detta har med garantier att göra. För eget material gäller butikens garanti, för material införskaffat av hantverkaren gäller hantverkarens garanti.

Vid komplicerade och omfattande ombyggnader kan det vara mer fördelaktigt att anlita ett företag som totalentreprenör eftersom vid eventuella tvister endast har en motpart.

Vid omfattande arbeten bör också kvalitetsansvarig anlitas.

### **Bygganmälan – när behövs den?**

Enligt Boverkets regler skall bygganmälan göras till kommunens byggnadsnämnd vid ombyggnationer inomhus som berör bärande konstruktioner eller avsevärt påverkar planlösningen. Detsamma gäller arbeten där man väsentligen ändrar befintliga installationer för vatten, ventilation och avlopp. *Källa Boverket*

Bygganmälan görs till Stadsbyggnadskontoret minst 3 veckor i förväg – mer information kan fås via kommunens hemsida, [www.goteborg.se](http://www.goteborg.se), där finns även blanketter för bygganmälan och erforderlig information.

### **Avstängning av vatten vid större arbeten i kök och badrum**

Kontakta fastighetsskötaren i god tid för instruktioner och gör upp om en tid. Informera samtliga boende i trappuppgången om planerad avstängning, dag, samt tid hur länge vattnet är avstängt. Tänk på att inte avstängning bör ske före klockan 09.00 då de flesta är på väg till arbetet och vill använda sina badrum.

### **Ventilation**

Vid rivningsarbeten i badrum och kök – tänk på att smuts och damm inte får spridas till andra lägenheter eller allmänna utrymmen.

### **Byggavfall och bortforsling av gamla vitvaror etc**

Tänk på att det åligger ditt ansvar som lägenhetsinnehavare att ta hand om byggavfall, gamla vitvaror och annat som blir över när lägenheten renoveras. Dessa får inte slängas i föreningens soprum. Avtala med entreprenören om vem som skall ansvara för byggstädandet och byggavfallet. Vid nedsmutsning av allmänna utrymmen eller felaktig deponering av avfall kommer föreningen att debitera extrakostnader för städning och avfallshantering. Vid frågor vänligen kontakta styrelsen.