Välkomstbrev

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORDOSTEN

Kallad Brf Nordosten

Vi önskar dig välkommen till Bostadsrättsföreningen Nordosten, kallad Brf Nordosten. Fastigheterna uppfördes 1967. Föreningen bildades 2004 och några år senare fick vi möjlighet att köpa husen från Wallenstam. Köpet slutfördes strax före jul 2006 och innefattar Nordostpassagen 10-14, 20-22, 33-37 samt Vegagatan 9-15, Linnestaden i Göteborg. Några år efter förvärvet byggdes 18 taklägenheter. De tre husen som föreningen omfattar har 216 lägenheter varav ett antal av dessa är hyresrätter samt att antal lokaler.

För att ni skall känna er hemma i föreningen och i huset har vi här sammanställt lite nyttig information som kan vara bra att ha!

<u>När ni flyttar in</u>

Trivselregler och stadgar

Till detta välkomstbrev bifogas föreingens trivselregler och stadgar. Ta noga del av dessa! De gäller för att vi alla som bor här skall ha en trevlig och fungerande bostadsrättsförening.

Namnskyltar
Namnskyltarna på dörren, i hissen, postbox och i porten ändras av fastighetsskötaren. Om det inte är gjort kontaktar du själv fastighetsskötaren.

Bomnyckel
För att underlätta inflyttning kan det vara bra att känna till att nyckel till bommarna kvitteras ut hos fastighetsskötaren så kan ni köra ända fram till porten. Tänk dock på att skriva ert namn och telefonnummer tydligt i framrutan ifall ni står i vägen för färdtjänsttaxi, uttryckningsfordon etc.

Renovering
Innan ni påbörjar renovering: kontrollera alltid i stadgarna för att se vad som får göras och vilka åtgärder som behöver godkännas av föreningen. Ansökan lämnas till styrelsen skriftligt. Om ni planerar att göra större ingrepp, kontakta även förvaltaren.

Hemförsäkring
Observera att ni själva är ansvarig för skador i lägenheten i den omfattning som framgår av stadgarna. Ni måste därför ha en hemförsäkring med ett särskilt bostadsrättstillägg.

Nycklar
Saknar ni nycklar till gemensamma utrymmen som t.ex. barnvagnsrum, cykelrum, postbox, bokningsnycklar till tvättstugan och liknande, kontakta fastighetsförvaltaren. Ni står själv för kostnaden.

Barnvagnsrum/cykelrum/Tvättstugor
I uppgångarna NP 10,12,14,18, 20 och 22 finns utrymme avsedda för barnvagnar och barncyklar.
Cykelrum finns bredvid entréerna (NP 10-22) och på dessa husens gavlar. För NP33-37 finns cykelrum i källare. Tvättstugorna bokas med avsett lås.

Boendet

Sopor/Återvinning
Brännbara hushållssopor slängs i sopnedkast. En central sopsugsanläggning tar hand om dessa. Soporna ska förslutas i plastpåsar för att minimera risk för stopp.
Tidningar och kartonger ska slängas i utrymmen avsedda för detta. Där finns stora kärl avsedda enbart för skrymmande föremål som är brännbara. Glas plåt, elektronik etc. får inte slängas här.
Återvinningsstation finns på Vegagatan och Jungmansgatan.
Grovsopor (inte brännbart), inklusive farligt avfall osv skall lämnas till återvinningscentral.
Mer information kring återvinning i Göteborg hittar ni på www.kretslopp.goteborg.se

Andrahands uthyrning
Ansökan om andrahandsupplåtelse måste göras på särskild blankett som finns på föreningens hemsida och skickas till styrelsen för godkännande.

Övrigt
Om ni behöver hjälp med läckande kranar och liknande kan ni kontakta fastighetsskötaren Tänk på att bostadsrättsinnehavaren själv står för kostnaden och faktureras!

Avgifter etc.
För frågor som rör avgiftsinbetalning och liknande, kontakta förvaltaren

Nyhetsbrev
Styrelsen delar ut informationsblad till alla boende ca varannan månad. Dessa publiceras även på föreningens hemsida.

Styrelsen
Styrelsen består av 7 ordinarie ledamöter och tre suppleanter.
Post kan lämnas i styrelselokalens brevlåda.
Styrelsens mailadress är info@brfnordosten.se.
Styrelsen behöver alltid engagerade ledamöter/samarbetspartners – kontakta oss om ni är intresserade!

Vår hemsida
www.brfnordosten.se

Telefonnummer till fastighetsskötaren och fastighetsförvaltning finns på nyhetsbrev och på hemsidan.
Information vart ni vänder er när det gäller garagefrågor, avgiftsfrågor etc. finns också på nyhetsbrevet och på hemsidan.

Än en gång hjärtligt välkommen till bostadsrättsföreningen Nordosten!

Hälsningar Styrelsen

Utdrag ur Stadgarna

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt denna paragraf.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

6 §
Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

7 §
Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

9 §
Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

Trivselregler

1. Om allmän aktsamhet

a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
b) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten.

2. Om säkerhet

a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
b) Släpp inte in någon okänd person 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.
f) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Balkonger, altaner

Balkonger/altaner får inte användas för
a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering. b) skakning av mattor och annat som skräpar ner omgivningen.
c) grillning.

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

5. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur.

6. Tvättstuga

Bokningschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.
Rengöring av tvättstugan skall ske av de boende, efter avslutad tvätt
OBS! Mattor får inte får tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

7. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer
Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet, på gården, i cykelstället och inte ställas utanför eller i porten. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén. De står då i vägen vid trappstädningen och kan hindra räddningspersonal vid utryckning.

8 Gården
Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.
För allas trivsel läna gården efter dig så som du själv vill finna den.

9. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter
a) Hushållsavfall:
Läggs i sopnedkastet och skall vara väl förpackat så att det inte kan förorsaka stopp. Föreningen får stå för kostnaden vid ev. stopp.

b) Papper, wellpapp och kartonger:
Lämnas på ÅV-station på Jungmansgatan eller Vegagatan. Kartonger skall tas isär innan de läggs till återvinning.

c) Glas och plast:
Lämnas till ÅV-station på Vegagatan eller Jungmansgatan.

d) Möbler, porslin etc.:
Kontakta någon av de organisationer som hämtar upp dylikt t.ex. Myrorna eller Emmaus. (Se gula sidorna under second hand).
Annars transportera till Högsbo återvinningsstation, eller släng i containrar som ställs ut av samfälligheten.
OBS! Vid köp av vitvaror är säljaren skyldig att transportera bort uttjänt vara och emballage.

Miljöfarligt avfall:
Målarfärg, lösningsmedel, kemikalier, bilbatterier, spillolja etc. kan lämnas på närmaste miljöstation (Shellmacken vid Djurgårdsplatsen).

För allas vår trevnad - ställ inte något avfall i källarkorridorer eller andra utrymmen. Det försvinner inte av sig självt!

10. Källare och vind
På vind och i källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare.

11. Parabolantenn
Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

12. Husdjur
Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning.

13. Störningar
För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarligare fall komma att bli uppsagd från lägenheten.

Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 22 på kvällen till kl 8 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att Du kommer att störa dina grannar.

14. Andrahandsuthyrning
Uthyrning i andra hand kräver alltid styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskyddet. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

15. Lägenhetsunderhåll
Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska 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 inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste Du se till att det repareras.
Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.
En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

16. Förändringar i lägenheten
Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. **Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.** Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

17. Om Du tänker flytta
Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.
Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

18. Övrigt:
Rökning är ej tillåten i några gemensamma utrymmen och det är strängt förbjudet att slänga fimpar eller skräp i buskage, på uteplatser eller från
balkongen.
Förvissa er om att dörrar till entré och allmänna utrymmen är
stängda.
Det vara tyst och lugnt mellan 2200 och 08.00.

Utöver dessa trivselsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa trivselregler har beslutats av styrelsen den 29/1 2007 att gälla fr. o m 29/12 2007.