

Org.nr 769615-4793

Välkommen till Bostadsrättsföreningen Gubbero17



**Information &
Ordningsregler**

Välkommen till BRF Gubbero 17!

Gubbero var ett lantställe vid Danska vägen i Göteborg och dessförinnan ett landeri med en tobaksfabrik. Det ståtliga corps-de-logiet uppfördes på 1750-talet av direktören i Svenska ostindiska kompaniet Magnus Lagerström och bevarades pietetsfullt så väl till det yttre som till det inre av senare ägare. Gubbero köptes 1828 av Oscar Ekman som 1861 skänkte det till sin bror Emil Ekman. Hans arvingar ärvde det i sin tur. Oscar Ekman skänkte tomter från Gubbero till Sankt Paulikyrka...

Flerfamiljshusen i kvarteret som avgränsas av Redbergsvägen - Norra Gubberogatan - Kobbarnas väg, fick sin stadsplan 1934 och stod klara 1939 efter ritningar av arkitekterna Sten Branzell, Järfeldt och B. Nilsson. (källa: wikipedia)

Idag ingår hela området runt Gubberoparken i Göteborgs Stads Bevarandeprogram. Läs mer på Göteborg Stads hemsida; www.goteborg.se



1944, Skridskoåkning i Gubberoparken



GMA:7771:26

1937, Gubberoparken

Så här fungerar en bostadsrättsförening

När du väljer att bo i bostadsrätt är det viktigt att veta hur en bostadsrättsförening fungerar, vad föreningen ansvarar för och vilket ansvar du som lägenhetsinnehavare har.

Ta dig tid att läsa denna broschyr. Den innehåller viktig information för samtliga boende.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det är föreningen som äger fastigheten, ansvarar för förvaltningen och upplåter bostäder. Att äga en bostadsrätt innebär inte att man äger lägenheten. Det innebär medlemskap i en förening som ger rätten att nyttja bostaden under obegränsad tid. Därav namnet bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen styrs av en styrelse. Styrelsen väljs, och kan röstas bort på föreningens årsstämma. Då väljs också revisor och valberedning och beslut tas om kommande underhåll, investeringar med mera, vilket i slutändan kommer att märkas i årsavgiften. Att bo i en bostadsrätt innebär att man väljer ett kollektivt boende och delar på fastighetens kostnader. Man är medlem i föreningen och bör engagera sig i frågor som rör föreningen. Varje bostadsrätt har en röst.

Föreningen och styrelsen har att rätta sig efter i ordningen:

- 1. Svensk lag***
- 2. Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar***
- 3. Föreningens stadgar,***
- 4. Beslut tagna på årsstämman***
- 5. Ordningsregler***

Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi. Föreningens kostnader (som räntor, amortering och underhåll) betalas av avgifterna.

De olika bostadsrätterna i en förening har normalt olika andelstal. Andelstalen påverkar inte röstfördelningen vid stämman där varje bostadsrätt har en röst. Föreningens kostnader fördelas på medlemmarna efter andelstalen och blir den så kallade årsavgiften.

Att bo i bostadsrätt

Som bostadsrättsinnehavare har du dels ansvar för lägenhetens skötsel och dels också ett indirekt ansvar för att föreningen sköter fastigheten i stort. Det är föreningens stadgar som bestämmer vad som är den enskildes ansvar och vad som är föreningens.

Normalt ansvarar föreningen för:

Yttre underhåll: Fasad – yttertak - trapphus o hissar - vatten- och avloppsstammar som tjänar mer än en lägenhet – tvättstugor - källare och vind – värmesystemet mm.

Normalt ansvarar medlemmen för:

Lägenhetens inre underhåll: Insida fönster och lägenhetsdörr - vitvaror i köket – ev tvättmaskin – och samtliga ytskikt som golv, väggar, tak och tätskikt i badrum mm.

Bostadsrättsinnehavare som inte sköter sin lägenhet, så att det kan uppstå skador och problem för föreningen eller grannar, kan också råka ut för tvångsåtgärder. Föreningen har rätt att gå in i lägenheten och utföra nödvändiga reparationer, allt på bostadsrättsinnehavarens bekostnad. Exempel på sådana reparationer kan vara att förhindra vattenskadorna eller rätta till farliga elinstallationer.

Renovering

Vad du som lägenhetsinnehavare får göra regleras av föreningens stadgar. Det normala är att föreningen tar ansvar för det yttre underhållet medan medlemmen åläggs att ta ansvar för det inre. Vid större förändringar i lägenheten som att flytta eller riva innerväggar bör du ha tillstånd från styrelsen. Du får ej ändra den befintliga rumsdisponeringen utan tillstånd.

Att ändra befintliga ledningar för vatten och avlopp, värme kräver styrelsens tillstånd vilket inte elledningar kräver om det inte är ledningar som tjänar fler än en lägenhet.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte ombyggnaden är till påtaglig skada eller olägenhet till föreningen. Dock kan man begära in besiktningsprotokoll eller intyg från auktoriserad hantverkare för att kunna fatta beslut.

Hyra ut i andra hand

Andrahandsupplåtelse är den juridiska termen för att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Om du hyr ut den till någon helt främmande eller lånar ut den inom familjen spelar ingen roll. Du får inte andrahandsupplåta din lägenhet utan styrelsens godkännande.

Uppsägning

Störande beteenden kan i förlängningen leda till att föreningen "säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning" som den juridiska termen är. Bostadsrätten går då till försäljning via kronofogden.

Att inte betala sin avgift i tid kan också vara skäl till uppsägning.

Bostadsrättsinnehavare som inte sköter sin lägenhet, så att det kan uppstå skador och problem för föreningen eller grannar, kan också råka ut för tvångsåtgärder. Likaså vid olovlig andrahandsupplåtelse.

Mer finns att läsa i Bostadsrättslagen.

http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/_sfs-1991-614/

Ordningsregler för BRF Gubbero17

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler & trivselregler!

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningens ekonomi och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahands hyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

1) ANDRAHANDSUTHYRNING (UPPLÅTELSE I ANDRA HAND):

Om medlem hyr ut sin bostadsrätt till någon helt främmande eller lånar ut den inom familjen spelar ingen roll. Man får inte andrahandsupplåta sin lägenhet utan styrelsens godkännande. Maximal hyrestid är två år. Ta kontakt med styrelsen för ansökningshandlingar. Skälig orsak är att provbo med en framtida sambo, studier på annan ort, tillfälligt arbete på annan ort, separation och ändrade familjeförhållanden samt sjukdom.

2) AVGIFTSAVI:

Skickas ut kvartalsvis i förskott av vår förvaltare. Avgifterna skall betalas i tid. Om betalning uteblir helt kan bostadsrättsinnehavaren förlora sin rätt att använda lägenheten och föreningen kan därmed tvingas tvångsförsälja den. Vid problem med avisering vänligen kontakta förvaltaren i första hand och informera styrelsen om problemet.

3) BALKONG:

Den boende ansvarar för snöröjning av sin balkong så att smältvatten ej tränger in i fasaden. Lämna ej fönster och dörrar öppna när du ej vistas i lägenheten.

Du får ej piska eller skaka mattor på balkongen.

Blomlådor skall placeras innanför balkongräcket samt förankras väl. Balkongen får ej användas som förråd.

Det är ej tillåtet spika/borra eller hänga upp anordningar tex markiser eller att ha fast elinstallation på fasadväggen Det är ej heller tillåtet att ha parabol på sin balkong.

Grillning med el-grill är tillåtet så länge man inte stör sina grannar.

4) BRAND- & ALLMÄN SÄKERHET:

Alla fastighetsägare är skyldiga att vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och att försöka begränsa de skador som uppkommer vid brand. Det är en lagstadgad skyldighet och styrelsen kan ställas till svars om man inte vidtagit nödvändiga åtgärder.

Följ därför de regler som omfattar detta.

- Barnvagnar, cyklar och andra lösa föremål får inte förvaras i trapphus och andra utrymningsvägar. Dessa ska placeras i lägenheten, förrådet eller på anvisad plats.
- Skor, dörrmattor, blommor, soppåsar och dyligt får ej ställas ut i trapphuset.
- Ställ ej föremål i källar – och vindsgångar.
- Samtliga bostadsrättsinnehavare uppmanas att installera brandvarnare i sina lägenheter.

Boende har ansvar för att informera sina besökare om de regler som gäller i fastigheten Var försiktig med eld och lättantändliga vätskor. Vid brand => Ring 112 och invänta instruktioner. För förebyggande åtgärder vänligen se följande länkar.

www.raddningstjansten.goteborg.se

www.brandskyddsforeningen.se/vast

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

Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.

Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

5) CYKELRUM:

Finner du på baksidan. Förvara din cykel i eget förråd om du inte använder cykeln ofta så underlättar du för andra som använder sin cykel mer frekvent. Lås din cykel.

6) FLYTT:

Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som flyttar in i din lägenhet! Töm till lägenheten tillhörande vind- och källarförråd. Om skräp lämnas kvar blir man debiterad en städning. Skräp och möbler får ej ställas i soprum.

7) FÖRRÅD:

Varje medlem har idag tillhörande sin bostadsrätt rätt att nyttja två förråd utan kostnad. Ställ inte föremål i gångarna. Byt inte förråd, det finns en förrådsförteckning. Tänk på att du som bostadsrättsinnehavare även har underhållsansvar för din del av utrymmet.

8) GEMENSAMMA KOSTNADER:

Var sparsam med vattenförbrukning. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen, släck efter dig. Tänk på att vi äger fastigheten tillsammans och att kostnader som vatten, värme, el i gemensamma utrymmen, sophämtning samt städning med mera fördelas lika och betalas via våra avgifter och hyror till föreningen. Ju mindre kostnader vi har, desto lägre avgifter resulterar det i.

Hyresgäster är skyldiga att omedelbart anmäla fel i lägenheten till styrelsen.

9) HISS:

Om du upptäcker fel på hissen kontakta alltid Styrelsen. Nödnummer är endast till om hissen stannar vid färd och ska inte användas till vanlig felanmälan. En utryckning på grund av överbelastning är en onödig kostnad för oss. Var uppmärksam på hissens maxlast (3 personer eller max 250kg). Använd inte hissen vid brand eller annan nödsituation. Åverkan eller skada som skett via oaktsamhet debiteras den boende.

10) HUSDJUR:

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas direkt vid fastigheten.

11) PORTTELEFON:

Vid fel på av ovanstående, vänligen kontakta Styrelsen för åtgärd. Porttelefon är installerad i varje lägenhet och tillhör föreningen. Den får inte tas ur bruk.

12) RENOVERING/FÖRÄNDRING I LÄGENHET:

Bostadsrättsinnehavare får ej göra ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten som förser fler än en lägenhet eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Om medlem utför väsentliga förändringar i sin bostad som kan medföra fara eller skada för föreningens egendom kan föreningen kräva att bostadsinnehavaren på egen bekostnad återställer skadan eller ombyggnationen till ursprungligt skick. Meddela styrelsen innan du sätter igång med en omfattande renovering och informera dina grannar i huset.

Som hyresgäst till föreningen får du måla eller tapetsera om så länge styrelsen har gett sitt godkännande till färg och materialval. I annat fall kan du bli ersättningskyldig när du flyttar ut. Bor du i andra hand, tar du alltid kontakt med den du hyr av.

13) SOPRUM:

I vår förening sorterar vi på nedan sätt i soprummet:

- Komposterbart material (matavfall)
Påsar till matavfall finns att hämta i soprummet. Behållare till matavfall skall finnas i varje lägenhet och lämnas kvar vid flytt.
- Övriga hushållssopor (restavfall).

Tidningar – Glas – Plast – Metall – Pappförpackningar – Kartonger sorteras ut och lämnas till miljöstationen som ligger på Lagerströmsplatsen. Släng inte detta i soprummet!



Grovsopor, möbler, farligt avfall mm får ej ställas i föreningens utrymmen. Varje medlem ansvarar själv för bortforsling.

Hysesgäster kontakter styrelsen om de vill slänga grovsopor.

14) STÖRNING:

Boende och gäster till boende är skyldiga att visa hänsyn och att inte störa sina grannar. Skyldigheten gäller också i gemensamma utrymmen. Lagen ser strängt på störningar och den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse. Om du blir störd av en granne, uppmanas Du att själv ta kontakt med honom eller henne i första hand. Om detta inte hjälper och om händelsen upprepas tar Du kontakt med styrelsen som skickar en skriftlig tillsägelse till den som stör. Störande beteenden kan i förlängningen leda till att föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning.

Upplys dina grannar om Du tänker påbörja en renovering eller om du ska anordna en större fest. Sätt upp lappar med information och dina kontaktuppgifter. En god grannsämja kräver förståelse och samförstånd.

Reglerna gäller dygnet runt året om men är extra angelägna under vardagar mellan kl 22:00 och kl 07:00.

15) TRAPPHUS & GEMENSAMMA UTRYMMEN:

Föremål får ej ställas i trapphuset som ska vara fritt från brännbart material för att undvika brandfara. Se även under "Brand & allmän säkerhet".

16) TVÄTTSTUGA:

Se anslag i tvättstuga för gällande bokningstider.

Bokning sker på bokningslistan med namn och lägenhetsnummer. Boka nästa tid när Du har tvättat klart. Har Du ej börjat tvätta inom en timme från ditt tvättpass början, får någon annan lov att tvätta istället. Skriv på din bokning om du avser börja ditt tvättpass senare än bokad tid. Torkrummet får användas högst en timme efter tvättpasset. Mattor får ej tvättas i våra tvättmaskiner.

Städa efter dig och rengör alla filter. Djur är ej tillåtna i tvätt/torkrum.

17) UNDERHÅLLSANSVAR:

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenhetens inre delar samt tillhörande förråd. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar paragraf 5.

Styrelsen uppmanar samtliga bostadsrättsinnehavare att teckna särskild bostadsrättsförsäkring.

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra ett arbete som föreningen ansvarar för, se paragraf 11.

Hyresgäster är skyldiga att anmäla fel till styrelsen.

17) VENTILATION:

Fastigheten har självdragsventilation. Föreningens ansvar gäller ej skötsel av befintlig ventilationsdon utan detta åligger varje medlem.

Köksfläkt av kolfiltertyp får installeras i kök. Köksfläktar får inte anslutas till ventilationskanalen i köket.

Filter till "EasyVent" ventilerna under fönster beställs direkt via: Acticon och deras webshop: www.acticon.se

Eller ring 036-37 07 90 för mer info. Vilket filter du behöver finner du i ventilkåpan om du lossar den först. Dra hela kåpan mot dig, så lossar den.

Ordningsregler har antagits av styrelsen 2012-10-30 och gäller tills vidare.

Senast reviderad 2014-06-12.

Kontaktuppgifter till bla styrelsen => se anslagstavlan vid huvudentrén.