



# 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 8-14, 18-22, 33-37 samt Vegagatan 9-15, Linnéstaden i Göteborg. Några år efter förvärvet byggdes 18 taklägenheter. De tre husen som föreningen omfattar har 218 lägenheter varav ett antal är hyresrätter. Föreningen har också ett antal lokaler.

För att ni skall känna er hemma i föreningen och i huset har vi här sammanställt lite nyttig information.

Ett medlemskap i en bostadsrättsförening innebär både rättigheter och skyldigheter. Därför är det viktigt att sätta sig in i stadgar och trivselregler samt ta del av information som ges ut av styrelsen och entreprenörer som utför arbeten i föreningens hus.

## **När ni flyttar in**

### *Trivselregler och stadgar*

Till detta välkomstbrev bifogas föreningens trivselregler och stadgar. Ta noga del av dessa. De gäller och syftar till en trevlig och fungerande bostadsrättsförening.

### *Namnskyltar*

Namnskyltarna på dörren, 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 ni kan 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.

### *Låsbrickor*

Varje lägenhet blir tilldelad 3 stycken personliga låsbrickor som används till entréer och tvättstugor. Dessa är numrerade 1,2 och 3. Vid förlust av bricka är det viktigt att anmäla vilken bricka som är borta så den kan spärras. Det görs hos fastighetsskötare.

Om det finns behov av fler än de tre brickor som utdelas vid inflyttning bekostas det av hushållet.

### *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 fastighetsförvaltaren.

### *Hemförsäkring*

Observera att ni själva är ansvariga 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, kontakta fastighetsförvaltaren. Ni står själv för kostnaden

### ***Barnvagnsrum/cykelrum/Tvättstugor***

I uppgångarna Nordostpassagen 10,12,14,18, 20 och 22 finns utrymme avsedda för barnvagnar och barncyklar.

Cykelrum finns bredvid entréerna (Nordostpassagen 10-22) och på dessa husens gavlar, Vegagatan 9 och 15. För Nordostpassagen 33-37 finns cykelrum i källaren.

Tvättstugorna bokas med bokningssystem som man kommer åt via en app till smartphone, webbläsare på dator och terminal utanför varje tvättstuga. Instruktion är bilagd detta välkomstbrev och finns även på föreningens hemsida.

### ***Garage***

Det finns garageplatser att hyra för personbil, mc och ett fåtal platser för större fordon. Information och ansökan görs hos förvaltaren.

## **Boendet**

### ***Sopor/Återvinning***

Endast hushållssopor får slängas i sopnedkast. En central sopsugsanläggning tar hand om dessa. Soporna ska förslutas i plastpåsar för att minimera risk för stopp.

Tidningar, kartonger och övrigt brännbart ska slängas i grovsoprum avsedda för detta. Finns på Vegagatan 9 och 15 samt i ett separat hus bredvid NP33. Där finns stora kärl avsedda för brännbara skrymmande föremål, kärl för tidningar och ställ för kartonger.

Glas plåt, elektronik etcetera får inte slängas i grovsoprummen.

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](http://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. Otillåten andrahandsuthyrning är skäl för uppsägning av medlemskap. Se punkt 14 i trivselreglerna.

### ***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. Vid utebliven betalning kan, enligt § 14 i stadgarna, bostadsrätten förverkas.

### ***Nyhetsbrev***

Styrelsen delar ut informationsblad till alla boende vid behov. Dessa publiceras även på föreningens hemsida.

### ***Styrelsen***

Styrelsen består av högst 7 ordinarie ledamöter och 3 suppleanter.

Styrelsens mailadress är [info@brfnordosten.se](mailto:info@brfnordosten.se).

Styrelsen behöver alltid engagerade ledamöter/samarbetspartners – kontakta oss om ni är intresserade.

*Vår hemsida*  
[www.brfnordosten.se](http://www.brfnordosten.se)

Telefonnummer till fastighetsskötaren och fastighetsförvaltning finns på nyhetsbrev och på hemsidan.

Information om 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.

**Vänliga 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, 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 iakta 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 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 annat än med elgrill.

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

*Mattor får inte tvättas i tvättmaskinerna.*

## 7. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet, på gården i cykelställ 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 lämna 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 i grovsoprum på Vegatanan 9, Vegagatan 15 och separat hus bredvid NP33.

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 vid tillfällena som annonseras.

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) eller till miljöbilen som kör regelbundna turer i vårt område.

För allas vår trevnad och säkerhet - ställ inte något avfall i källarkorridorer eller andra utrymmen. Det är förbjudet av brandmyndigheten.

## **10. Trapphus och Förrådsutrymmen**

I förrådsutrymmen får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i ert förråd. Alla källargångar och utrymmen i trapphus och entréer ska hållas fria för att kunna rengöras och med hänsyn till brand.

## **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 lektytor. 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 allvarigare 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. Föreningen beviljar i normalfallet endast andrahandsuthyrning för ett år. I vissa fall kan förlängning godkännas efter ny ansökan. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskyddet. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalar 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 bångar i fönster samt innerdörrar och beslag till 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 är 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 bygglov/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. Ta 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 inte tillåten i några gemensamma utrymmen och det är strängt förbjudet att slänga fimpas eller skräp i buskage, på uteplatser eller från balkongen.

Förvissa er om att dörrar till entré och allmänna utrymmen är stängda.

Utöver dessa trivselsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa trivselsregler har beslutats av styrelsen den 20/9 2016 att gälla fr. o m 1/10 2016.