

BOENDEINFO





Välkommen till Bostadsrättsföreningen Gyllene Tiden

Vi vill hälsa dig välkommen som medlem i BRF Gyllene Tiden och hoppas du kommer att trivas här. Som nyinflyttad är det kanske en del saker du undrar över. Denna folder är tänkt att ge samtliga medlemmar all behövlig information om vår BRF.

Presentation Brf Gyllene Tiden

Gyllene Tiden, bildades 2004 och består av tre röda tegelhus belägna på Blåsutgatan 9-23 halvvägs upp på Gråberget i Majorna. Föreningen består av 82 lägenheter, ett antal lokaler samt 18 parkeringsplatser. Husen är byggda 1947 och rotrenoverades 1987.

Bostadsrättsföreningen har en årlig stämma i maj dit du som medlem kallas. På stämman går vi igenom föreningens ekonomi och diskuterar föreningens gångna år. Inkomna motioner behandlas och du som medlem i föreningen har en god möjlighet till delaktighet samt påverkan.

Är du intresserad av att arbeta aktivt i föreningen och delta i styrelsearbetet är du varmt välkommen att höra av dig till styrelsen, via Kontakt på hemsidan eller E-post till styrelsen@gyllenetiden.se.

Innehåll:

- | | |
|------------------------------------|--------------------------|
| 1. Trivselregler | 10. Att bo i bostadsrätt |
| 2. Avfallshantering, el och vatten | 11. Om du tänker flytta |
| 3. Brandsäkerhet | 12. Hemsida |
| 4. Föreningslokal och bastu | 13. Har du frågor? |
| 5. Boendeparkering | |
| 6. Kabel-TV och bredband | |
| 7. Nyckelrekvisition | |
| 8. Felanmälan | |
| 9. Andrahandsuthyrning | |

1. Trivselregler

För att skapa trivsel i vår förening har styrelsen arbetat fram ett antal ordnings- och trivselregler. Vi är många som bor tätt tillsammans och det är viktigt att vi hjälps åt att bidra till den goda boendemiljö vi vill ha i vår förening.

1.1 Allmän varsamhet

Var rädd om och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av oss alla gemensamt. Var sparsam med vattenförbrukningen och lämna inte vatten rinnande. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

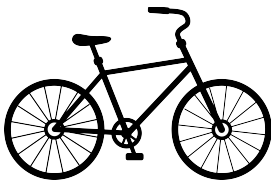
Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag i trappuppgången eller via information på hemsidan, www.gyllenetiden.se

1.2 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 släpper in via porttelefonen.
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare.
- f) Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.
- g) Portkod erhålls genom information i brevlådan. Koden byts ut två gånger/år.

1.3 Trapphusen

Förvara inte cyklar, barnvagnar eller andra föremål i trapphusen. Detta är viktigt för framkomligheten, trappstädningen och att utrymning vid brand inte ska försvåras. Rökförbud råder också i uppgångarna, samt på föreningens uteplatser.



1.4 Cykelrum

I våra cykelrum ska endast hela och brukbara cyklar samt barnvagnar förvaras. Cykelrummen finns belägna i respektive fastighet.

1.5 Barnvagnar

Barnvagnar får förvaras i cykelrummen eller i annan av förening anvisad plats.

1.6 Källare och vindsförråd

Varje lägenhet har ett förvaringsutrymme i källaren eller på vinden. Det är viktigt att inga saker förvaras utanför förrådet med tanke på framkomlighet och brandsäkerhet.

Var noga med att släcka belysningen och kontrollera att dörren går igen ordentligt när du lämnar förrådet för att minska risken för stölder etc.

1.7 Tvättstuga

Föreningen har totalt 3 st. tvättstugor, belägna i uppgång 9 B, 13 och 19. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

Tvättstugorna städas av städfirma men medlemmarna ansvarar själva för att tvättstugan iordningsställs efter tvätt. Obeservera att filtret i torktumlarna ska rengöras efter varje tvättid. Man har tillgång till torkutrymmena i 45 minuter efter sin egentliga tvättid.

1.8 Parabolantenn

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

1.9 Balkonger

Balkonger/altaner får inte användas för:

- a) Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) Skakning av mattor, sängkläder mm.
- c) Grillning (inkl. elgrill)
- d) Matning av fåglar



Placera blomlådor **innanför** balkongräcket. Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning. Varje vår sker gemensam balkongstädning, där var och en skrubbar sina balkonger rena såväl in- som utvändigt.

1.10 Störningar

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t. ex. i trapphus, hiss och tvättstuga.

Mellan kl. 07:00 - 22:00 får inget oväsen förekomma; till exempel, borrhande, snickrande, ommöblerande med mera. Har du fest informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du stör.

Blir du störd?

Ring på och berätta det för den som stör. Det vanliga är att man själv inte känner till, eller förstår att man stör någon. Om du upplever upprepade störningar kontaktar du styrelsen.

Många människor är känsliga mot cigarettrök. Tänk därför på att visa hänsyn till grannarna om du röker på din balkong eller uteplats.

2. Avfallshantering, el och vatten

Det är viktigt att alla medlemmar efterlever de regler som gäller för avfallshanteringen och att avfall hamnar på rätt uppsamlingsplats. Placering av avfall eller egna tillhörigheter i gemensamma utrymmen som källargångar och vindar är inte tillåten.

Brf Gyllene Tiden har sedan januari 2017 nyrenoverade soprum för effektiv avfallshantering. Sopnedkassen är stängda och boende hänvisas till soprummen i övre huset (9A-9D). Här finns två soprum för mat- respektive restavfall samt ett rum för farligt avfall (batterier, lampor, lysrör m.m). Varje lägenhet är utrustad med avsedda kärl placerade i diskbänks-skåpet. Papperspåsar för matavfall finns att hämta i soprummen.

I nedre huset har vi öppnat ett s.k. bytesrum där boende kan lämna användbara saker de inte längre vill ha som exempelvis porslin, böcker, leksaker och prylar. Hittar du något du vill ha är det fritt fram att ta hem. Tanken är att spara på miljön och ge våra prylar längre livslängd.

Blåsutgatan 9B och 9C - Mat- och restavfall

Blåsutgatan 9D - Farligt avfall

Blåsutgatan 19 - Bytesrum

Följande information hjälper dig att göra medvetna val.

- a) Använd soprummen i övre huset (9A-9D) för källsortering av mat- och restavfall.
- b) Återvinningsplats finns vid infarten till Blåsutgatan. Här kan du slänga förpackningar av glas, plast, kartong och metall samt tidningar och småbatterier.
- c) Grovsopor tar medlemmen själv hand om. Två gånger om året anordnas vår- och höststädning, där vi tillsammans städar gårdar och gemensamma utrymmen. Container för grovsopor finns då tillgänglig.
- d) Färgburkar och andra kemiska produkter får **inte** slängas i soporna utan ska lämnas på närmaste miljöstation eller i Farligt avfallrummet. **Notera också att färg och kemikalier inte får förvaras i vinds- och källarförråd.**
- e) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför *inte* slängas i soporna.
- f) Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation.
- g) Det är inte tillåtet att slänga fimpar m.m. från balkongen, utanför dörrar eller på gården. Det handlar om allmän trivsel samt att undvika att barn får i sig dessa.
- h) Häll **inte ut fett från stekpanna** direkt i vasken. Torka rent pannan med papper!

2.1 El

Spara på el så hjälper du till att hålla kostnaderna nere. Tänk på att elarbeten i lägenheterna ska utföras av fackman. Hit räknas bl.a. installation av disk- och tvättmaskiner. Diskmaskin ska också utrustas med översvämningsskydd enligt försäkringsbolagens rekommendationer. Observera att du som nyinflyttad själv ansvarar för nytt elabonnemang till lägenheten. Bostadsrättsinnehavaren har ansvar för kontakter, strömbrytare, elledningar inom lägenheten, byte och underhåll av säkringar etc.

2.2 Vatten

Renovering av badrum ska utföras av fackman med våtrumsbehörighet. Vid ombyggnad av kök och badrum finns behov att stänga av vattnet. I lägenheterna finns avstängningskranar (s.k. "ballofix") under diskbänken och i badrummet. Se hemsidan för mer utförlig information gällande avstängning av vatten.

2.3 Ventilation

Bostadsrättsinnehavaren svarar för rengöring av badrumsventilen samt byte av spiskåpa i kök. Kanaler för ventilation är föreningens ansvar. Se hemsidan för mer information.

3. Brandsäkerhet

Föreningen har investerat i ett brandskydd vilket omfattar föreningens gemensamma utrymmen så som trapphus, källare och vind. Ansvaret ligger också hos den boende. Brandsäkra ditt hem genom att ha rätt brandsläckare, fungerande brandvarnare och brandfilt.

Pulversläckaren är ett mycket bra hjälpmedel. Den är lätt att använda, är effektiv och kräver lite underhåll. Räddningstjänsten rekommenderar en **6 kilos pulverbrandsläckare klassad för A och B** till ditt hem. Det är viktigt att släckaren är rätt certifierad.

Brandfilten är ett bra komplement till en handbrandsläckare. Den kan med fördel användas för att dämpa en brand eller släcka brand i kläder eller i kokkärl.

Brandvarnaren reagerar på den farliga röken och avger en larmsignal. Samtliga lägenheter i föreningen **ska** vara utrustade med minst en brandvarnare. Glöm inte att regelbundet testa brandvarnaren genom att trycka på testknappen. Om brandvarnaren inte ger ifrån sig en signal kan batteriet vara slut. Kontakta styrelsen ifall du saknar brandvarnare.

Tänk på att inte förvara brännbart material så som barnvagnar, möbler eller skräp i trapphuset.

4. Föreningslokal och bastu



I uppgång 17 finns en lokal boende kan nyttja för övernattande gäster. I anslutning till lokalen finns också en bastu. Den 45 kvm stora lokalen har plats för upp till **fyra personer** och kan hyras i **max sju dygn** i sträck. Kostnaden för lokalen är 200 kr/dygn och läggs på kommande månadsavgift. Bokning sker via bokningskalendern på föreningens hemsida: www.gyllenetiden.se

5. Boendeparkering

Brf Gyllene Tiden förfogar över **18** parkeringsplatser i området. Parkering får endast ske på anvisade parkeringsplatser. Kortare stopp för i och urlastning samt av och påstigning är tillåten. Avgiften för parkeringsplats är 394 kr/mån.

Är du intresserad av p-plats går det bra att sätta upp sig på föreningens kölista. Skicka ett mail till styrelsen@gyllenetiden.se med namn, lägenhetsnummer samt telefonnummer. Det är svårt att uppskatta kötiden eftersom den är beroende av hur många som flyttar eller säger upp sina parkeringsplatser.



6. Kabel-TV och bredband

Föreningen är ansluten till Comhem kabel-TV och bredband. Deras utbud finner du på www.comhem.se.

7. Nyckelrekvisition

Om du behöver en extranyckel kontaktar du styrelsen och erhåller ett intyg. Intyget och giltig legitimation tar du med dig till låsmeden. Kostnaden för extranycklar står medlemmen själv för. Föreningens låsmed, NOKAS, hittar du på Första Långgatan 18.



8. Felanmälan

Om det uppstår något problem med ditt boende gör du en felanmälan hos föreningens fastighetsförvaltare, SBC, via deras hemsida.

SBC kundtjänst:

Tel: 0771-722 722

Öppet vardagar kl. 07:00 - 21:00

Hemsida: <https://www.sbc.se>

Felanmälan: <https://www.sbc.se/kontakt/felanmalan/>

Akut felanmälan helger samt vardagar efter kl. 16:00 på tel: 031-80 24 24

Även trasig hiss rapporteras till SBC. Vid nödläge ringer du OTIS på tel: 0200-21 21 11

9. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver utan undantag styrelsens samtycke. Styrelsen godkänner vanligtvis en period på 6 – 12 månader. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten.

Det är *inte* tillåtet att hyra ut sin bostad i korta perioder, via tjänster som exempelvis Air BnB. Denna typ av uthyrning är inte att betrakta som legitimt skäl för andrahandsuthyrning.

Brf Gyllene Tiden tillåter *inte* juridiska personer att hyra i andra hand.

Nödvändiga dokument finns att ladda ner på hemsidan.

10. Att bo i bostadsrätt

När du köper en bostadsrätt får du dels nyttjanderätten till "din lägenhet" dels en andelsrätt i bostadsrättsföreningen. Som medlem i föreningen har man insyn i föreningens ekonomi och förvaltning av den gemensamma egendomen. Tillsammans med övriga medlemmar får du möjlighet att utveckla ditt boende på bästa sätt. Den årsavgift du betalar är en del av den totala summan av kostnader för föreningen, såsom, el, vatten, uppvärmning, sophantering, underhåll, försäkring, skatt och räntor.

Bostadsrättsinnehavaren ska åtgärda de skador som uppstår i lägenheten oavsett om skadorna uppkommit genom hans/hennes eget vållande, eller av utomstående.

Huvudregler för föreningen, medlemskap och medlemsansvar är lag- och stadgebundna. Bostadsrättslagen, föreningens stadgar och beslut på årsstämman är vad en medlem i föreningen förbinder sig att följa.

10.1 Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten men har också ett ansvar för fastigheten som sådan. Med detta menas utrymmen som medlemmarna gemensamt disponerar, såväl inom- som utomhus. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar (finns tillgängliga på hemsidan). Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bångar 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 är ett bra skydd om olyckan är framme.

10.2 Förändringar i bostaden

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 styrelsens tillstånd, t. ex. om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Flytt/byte av golvbrunn i badrum kräver tillstånd av styrelsen och skall göras av behörig installatör. En planskiss som beskriver förändringen lämnas till styrelsen.

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.

10.3 Försäkring

Vi rekommenderar att föreningens medlemmar har en tilläggsförsäkring för bostadsrätt. Bostadsrättstillägget ersätter bland annat skador på den fasta egendomen som bostadsrättsinnehavaren äger och ansvarar för.

10.4 Förverkande av bostadsrätt

Om man som medlem inte följer sina skyldigheter har föreningen möjlighet att ingripa. Vid allvarigare regelbrott kan föreningen enligt bostadsrättslagen och föreningsstadgarna låta förverka bostadsrätten.

Förverkande kan ske i följande fall:

- Bostadsinnehavaren missar att betala avgiften med mer än en vecka. Styrelsen måste dock i dessa fall påminna den boende om felet och ge medlemmen möjlighet att betala in pengarna.
- En bostadsrätt hyrs ut i andra hand utan tillåtelse från styrelsen.
- Lägenhet används till något annat än bostad.
- Om lägenheten vanvårdas eller det kommer in ohyra.
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, vid t.ex. reparationer eller besiktning.
- Lägenheten används för brottslig verksamhet.

I de flesta fall har bostadsrättshavaren möjlighet att rätta till det som blivit fel.

10.5 Styrelse och föreningsstämma

En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan drivs till självkostnad. Föreningens kostnader och utgifter delas av föreningsmedlemmarna och betalas som boendekostnad. Som medlem har man möjlighet att kunna påverka regler för boendet och sin boendestandard genom att vara aktiv på föreningsstämman, som hålls varje år.

Som medlem kan man skriva en motion som tas upp till behandling vid årsmötet. På föreningsstämman redogör styrelsen för sitt verksamhetsår och medlemmarna får ställa frågor, fatta beslut i olika frågor samt välja styrelse. Det är både en rättighet och en skyldighet att vara aktiv i föreningen men man behöver inte sitta med i styrelsen för att kunna påverka. Att ha funderingar om bra boende och ha förslag kring detta innebär även det att vara aktiv.

10.6 Extrastämma

Utöver ordinarie föreningsstämma kan det också bli aktuellt att hålla en extra föreningsstämma. Vanligtvis är det styrelsen som anser att extrastämma behövs. Detta kan ske när till exempel ett ärende enligt stadgar eller lag kräver ett stämmobeslut eller att styrelsen i linje med aktsamhetsprincipen vill att alla medlemmar i föreningen ska fatta ett viktigt beslut.

11. Om du tänker flytta



Kontakta gärna styrelsen angående 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.

12. Föreningens hemsida

På www.gyllenetiden.se finner du allt du kan tänkas behöva veta om att bo i BRF Gyllene Tiden. Här finns också tillgång till föreningens stadgar samt nödvändiga blanketter vid bl.a. andrahandsuthyrning. Besök rubriken "Nyheter" för information om aktuella händelser i föreningen.

13. Har du frågor?

Har du funderingar över något rörande vår bostadsrättsförening är du alltid välkommen att kontakta styrelsen via E-post: styrelsen@gyllenetiden.se. Det går också bra att meddela styrelsen via föreningens brevlåda en trappa ned i uppgång 17.

Vänligen

Styrelsen, Brf Gyllene Tiden

Göteborg, 2018-11-03

