



ABC FÖR BRF MÖSSEBERG 4

I vår förening finns förutom stadgarna inga skrivna lagar eller regler. Det är istället det sunda förnuftet som skall råda. För att vår förening skall fortsätta att vara välskött har vi tillsammans formulerat några anvisningar för hur vi vill att saker och ting ska fungera. Meningen är att detta dokument ska vara "levande" och att alla medlemmar skall ha möjlighet att komma med idéer till nya punkter eller ändra de som redan finns nedskrivna. Läs igenom och bevara!

Med vänlig hälsning Styrelsen

A

Anslagstavla: Finns i varje uppgång. De används till information från styrelsen – mycket viktiga meddelande delas ut direkt i brevlådorna. Du kan också använda dem för meddelanden till övriga medlemmar. Du kan också maila styrelsen styrelsenbrfmosseberg@gmail.com

Arbetsdagar: Två ggr/år har föreningen en arbetsdag (vår + höst) då vi tillsammans städar fastigheten och gården, samt utför mindre reparationer mm. All medlemmar förväntas medverka.

Arbetsfördelning: I varje trappuppgång finns anslag om fördelning av ansvaret för att hålla vår fastighet välvårdad. Varje lägenhet har ansvaret för en månad (trappstädning) resp. en vecka (gräsklippning och snöskottning) i taget.

Ansvarsområden: Alla medlemmar är skyldiga att ansvara för vissa uppgifter i föreningen. Genom att vi lägger ner egen arbetskraft sparar föreningen många utgifter, vilket i slutändan håller våra avgifter nere. När lägenheter byter ägare revideras ansvarslistan av styrelsen.

Avfallshantering: Vi sorterar matavfall, vilket innebär att organiskt avfall slänges i den lilla bruna tunnan. Denna tömmes på tisdagar. Tänk på att avfall från bl a fisk och skaldjur har en tendens att lukta i värmen. Kasta dessa sopor så nära inpå tömningen som möjligt (frys in under tiden). Papperspåsar till det komposterbara avfallet tillhandahålles av Renhållningsverket och finns under bänken utanför tvättstugan (uppgång B). Tar man den sista paketen med påsar ska man beställa fler. Se telefonnummer på tavla i trapphuset. De gröna tunnorna (2st) är till för hushållsavfall och endast brännbart material. Denna tömmes på tisdagar och fredagar. Tidningar, kartonger, glas, plåt, plast etc. ska kastas på en miljöstation – den närmaste finns på Landerigatan, ca 50 meter från vårt hus.

Avgifter: SBC förser samtliga lägenheter med inbetalningskort för betalning av månadsavgifter. I vår förening betalas alltid avgifterna i förskott. Föreningen kan under inga omständigheter acceptera försenade inbetalningar, då vi varje månad även måste se till alla utgifter som skall betalas.

B

Barnvagnar: Se "Cyklar".

Blommor: Blommorna som sommartid står i krukor på gården tillhör alla i föreningen. Detta innebär att vi alla måste hjälpas åt med vattning.

Brand: Det finns brandsläckare (pulversläckare) i varje uppgång samt utanför tvättstugan. Brandvarnare finns i varje trappuppgång på ett flertal ställen. Dessa är batteridrivna och kommunicerande. Uppstår rök i trappan ljuder dessa med en intensiv signal och varnar i alla uppgångar. Agera om du hör signal från trappans brandvarnare! Skulle brandlukt uppstå så försök att lokalisera branden och larma omgående brandkåren, tel. 112. Stäng fönster och dörrar.

Varje lägenhet fick under 2019 ett brandkit, bestående av en brandfilt, brandvarnare och en brandsläckare. Detta kit ska vara kvar i lägenheten vid ev. försäljning.

C

ComHem: Föreningen har ett avtal med ComHem av bredband, kabel-tv och telefoni. Abonnemanget med ComHem är uppsagt fr o m 2024. Fiber kommer att installeras i föreningen. Ta kontakt med styrelsen vid frågor.

Cyklar: Cyklar kan i begränsad omfattning ställas i cykelrummet i källaren under uppgång A, i cykelrummet på gården eller i det egna källarförrådet. Tänk på att cyklar som står utomhus är stöldbegärliga.

D

Dörrar: Dörrarna till uppgångarna ska hållas stängda och låsta. Likaså den stora röda porten!

E

Elektricitet: Föreningen svarar för elkostnad i gemensamma utrymmen, ex källare, vind, trappor etc, medan varje medlem får sina egna elräkningar efter mätningar som görs av Göteborg Energi. Hit skall det också anmälas om lägenheter byter ägare. Ansvaret för detta åvilar den som säljer lägenheten.

El och Energi: Ett el-rum finns i källaren. Nyckel till detta finns hos Hasse Peterson, uppgång B. En nyckel hänger dessutom ovanför dörren till el-rummet. ***Allt arbete med elledningar i lägenheten ska utföras av en fackman.***

F

Fest: Det är aldrig fel att informera närmast boende om det rustas till fest i lägenheten. Detta med hänsyn till att ljudet går väldigt tydligt igenom väggar, golv och tak. Generellt gäller att till "vardags" och framför allt kvällstid skall ljudet hållas inom den egna lägenheten. Efter 21.00 strävar vi efter tystnad.

Försäkringar: Föreningen har en försäkring i Länsförsäkringar, som gäller för fastigheten generellt. Dock är det varje medlems ansvar att teckna hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg för egen lägenhet, samt dess inventarier. Ta ***alltid kontakt med styrelsen*** när skada uppstått i lägenheten!

Försäljning: Vid försäljning av bostadsrätt i föreningen ska köparen antas som medlem i föreningen av styrelsen innan försäljningen kan slutföras. Styrelsen måste därför få möjlighet att träffa köparen för att bl. a informera om att föreningen till stor del drivs med eget arbete och att alla förväntas medverka. När köparen är antagen som medlem och försäljningen är genomförd skall styrelsen ha en kopia på det upprättade köpeavtalet.

G

Glödlampor: Föreningen köper gemensamt in lågenergi-glödlampor för trapphusen. Byte av trasiga lampor ansvarar respektive vånings medlemmar för. Nya lampor finns i städskrubben i källaren i uppgång B. Meddela styrelsen när lampförrådet börjar ta slut. Tänk på att vi kan bli

ersättningsskyldiga om någon faller i trappan pga att en glödlampa inte lyser. Likaså gäller för lampor i portgången. Vi hjälps åt att byta dessa.

Grill: Det finns två grillar för gemensamt användande. Dessa står på gården under säsong, annars i källaren. Grillarna **skall rengöras** efter varje användning. Grillgaller skall borstas och/eller diskas och rester efter grillkol och briketter skall tömmas i soptunnan dagen efter användning.

Gräsklippning: Den lilla gräsplätten utanför vår häck skall klippas av vår förening. Även om det finns en turlista på detta arbete (se Arbetsfördelning) är det allas ansvar att se till att gräset och gräskanterna är i prydligt skick. En trimmer och en handdriven gräsklippare finns att använda för att gräset och kanterna skall se vårdad ut. Dessa finns i källarplan i uppgång C.

H

I

Idéer: Både nya och små/stora och bra idéer tas tacksamt emot av styrelsen. Kontakta någon i styrelsen så tar vi med glädje förslag till förbättringar på kommande möte.

J

K

Källare: Till de flesta lägenheterna hör en källare/förrådsutrymme. Det är varje medlems skyldighet att hålla ordning i sitt förråd. Övriga gemensamma utrymme i källarplanet skall hållas i ordning. Normalt städar vi två ggr/år (gemensam arbetsdag). Skulle det mellan dessa tillfällen bli nedsmutsat är det en självklarhet att du/vi åtgärdar det. Föreningen har under 2006 investerat en större summa pengar för att rusta upp tvättstugan och torkrummet. Samtliga medlemmar som

använder dessa utrymmen måste hjälpa till att städa efter användande och hålla dessa utrymmen i bra skick. Kom ihåg att rengöra luddlådan i torktumlare, filterbehållare på väggen och tvättmaskinens doseringsfack.

L

Lyhört: Tänk på att landshövdingehus, pga av sin konstruktion är mycket lyhörda! Vår förening strävar efter tystnad efter 21.00.

M

Musik: Tänk på att i gamla landshövdingehus är det mycket lyhört och det är inte alltid att grannar bredvid/över/under har samma musiksmak som du. Detta innebär att lagom volym alltid är rätt.

Mail: Mailadress till styrelsen är styrelsenbrfmosseberg@gmail.com
Använd denna i första hand om du vill nå någon i styrelsen.

N

Nycklar: Det är svårt att låsa sig ute till våra lägenheter, men det kan givetvis vara bra att lämna en extranyckel till en förtrolig granne i föreningen. Om låssmed måste kontaktas så finns namn, adress och telefon vid varje uppgångs dörrar. Meddela alltid styrelsen innan beställning av nycklar till lägenheten.

O

Ogräs: Under sommarmånaderna tenderar ogräset att växa upp genom asfalt och stenläggning. För att hålla dessa ytor prydliga är det allas ansvar att hålla fritt från ogräs. Redskap finns i källare i uppgång B.

P

Parkering: Boendeparkering existerar på gatorna kring vårt hus. Det är Gatubolaget i Göteborgs stad som säljer kort. Tillfällig 2-timmars parkering finns på Stockholmsgatan samt på Landerigatan.

Porten: Porten till resp. uppgång öppnas med kod. Denna kod byts ut kontinuerligt. Tänk på att varsamt delge koden till andra. Lägenheterna är inte längre anslutna till porttelefonen. Trappuppgångsportarna ska av säkerhetsskäl hållas stängda och låsta. Likaså den stora röda porten mot gatan. Denna port har separat kod.

Q

R

Renovering: 2021 i januari genomförde föreningen en omfattande relining av fattighetens stammar. Vid renovering av badrum och kök måste alltid **styrelsen kontaktas innan** renovering påbörjas. Allt arbete med vatten- och avlopp ska utföras av fackman! Styrelsen ska också kontaktas innan start, vid andra större renoveringar, som t ex rivning/flyttning av vägg, bygge av nytt badrum, flytt/borttagning av element eller el. För vissa åtgärder krävs styrelsens godkännande. Du/Ni kan läsa mer om ansvarsfördelning mm i föreningens stadgar.

Rökning: Rökning ska ej ske vid friskluftsintag utmed husets fasad.

S

SBC: SBC betyder Svenska Bostadsrätts Centralorganisation. Vår förening är medlem och har medlemsnummer 2089. Genom vårt medlemskap kan varje medlem utnyttja vissa tjänster hos SBC, bl a vid försäljning av lägenhet. Telefonnummer till SBC är 0771-722722. Numret finns också på tavlan i trapphuset.

Snöskottning: För att hålla rent för snö på gården upprättas ett schema (se Arbetsfördelning). Varje lägenhet blir veckovis tilldelad denna uppgift. Undantaget är äldre medlemmar, se "Äldre". Snöröjning på trottoaren handhas av Park- och Naturförvaltningen, tel: 031-365 59 00.

Sophämtning: Tunnor för sopor finns i soprummet/cykelförrådet på gården. Tömningsdagar är tisdag och fredag. Det organiska avfallet hämtas endast tisdagar. För sopsortering se "Avfallshantering".

Stadgar: Föreningen har antagit stadgar som gäller för bostadsrättsföreningar och utfärdats av SBC. Det skall finnas ett exemplar i varje lägenhet och i dessa står i stora drag vilka rättigheter och skyldigheter man har som innehavare av en bostadsrätt. Saknar du/ni stadgarna kan ni ta kontakt med styrelsen.

Styrelsen: Styrelsen utses på årsmötet som äger rum senast i juni varje år. I vår förening är detta arbete ideellt, d.v.s. något arvode utgår inte. Det är viktigt att samtliga medlemmar bidrar med arbetskraft/initiativ, råd, idéer till förbättringar etc. för att föreningen skall fungera i det stora hela.

Styrelsemöte: Styrelsemöten äger oftast rum en gång per månad, om inte föreningen har större förändringsarbeten att göra, såsom renovera fasad etc. Kontakta någon i styrelsen, helst via mail, om du har något som du vill att styrelsen ska behandla.

T

Tjuvar: Vi måste vara uppmärksamma på icke-kända personer som rör sig på gården och i trappor. Det är aldrig fel att fråga någon okänd vilket ärende han/hon har i vårt hus.

Trapphus: Trapphusen är primära utrymningsvägar. Föremål som kan hindra utrymning eller som kan antändas och brinna får därför inte förvaras i trapphusen, oavsett hur de placeras.

Trappstädning: Varje lägenhet har ansvaret för en månad i taget (se Arbetsfördelning) och generellt gäller att trapporna skall hållas rena och fräscha. När du ansvarar för trappstädningen skall du sopa bort grus och jord även under mattorna och därefter våttorka med mopp och vatten/rengöringsmedel. Även golvlisterna skall torkas av med vatten. I källaren i uppgång B finns en dammsugare. Antalet städningar per

månad är inte bestämt utan grundregeln är att det helt enkelt skall vara rent. Städmaterial finns i källarplan uppgång B.

Torkrum: Torkrummet finns i källarplan och kan användas i samband med tvättider. Det är viktigt att du tömmer torkrummet direkt efter användning, så att nästa användare inte behöver ta ner och vika ihop din tvätt. Torkfläkten ska inte användas efter kl 22.00. Använd dammsugaren eller sopborste i källaren i uppgång B när du städar efter dig.

Trädgårdsmöbler: Föreningen har köpt in trädgårdsmöbler som vintertid lagras i källaren och sommartid står ute. Dessa står till medlemmarnas förfogande och kan inte bokas upp för fester eller andra sammankomster på gården. Här gäller först till kvarn. Kom ihåg att rengöra och ställa iordning de möbler du/ni använt! Lämna det såsom du/ni vill möta det. Glöm inte lägga tillbaka dynorna i källaren i uppgång A.

Tvättstugan: Finns i källarplan mellan uppgång A och B. Här finns två tvättmaskiner och en torktumlare. Det är allas ansvar att hålla rent och snyggt i tvättstugan. Städa undan tvätt- och sköljmedel efter avslutad tvättid och töm papperskorgen vid behov. Glöm inte att rengöra filtren på torktummlaren och tvättmaskinernas doseringsfack. Det är inte trevligt att komma till en kladdig tvättmaskin. Golvet i tvättstuga och torkrum skall rengöras efter användande samt maskiner, bänk och mangel torkas.

Tvättider: Bokas via en app i din telefon eller på skärmen på väggen i tvättstugan. Vi kan endast boka två tvättider åt gången. Vi har egentligen ingen begränsning för hur mycket man får tvätta, men tänk på att vi i längden sparar pengar genom att tvätta så effektivt som möjligt.

U

Underhåll: Vårt hus är byggt 1924 och måste kontinuerligt hållas i så bra skick som möjligt. Vår policy är att vi själva tillsammans i största möjliga mån skall sköta underhållsarbetet. När det handlar om hantverksmässiga utföranden ansvarar styrelsen för kontakt med fackmän och upphandling. Meddela alla brister du upptäcker till styrelsen snarast.

V

Vatten: Föreningen betalar centralt för alla hushålls vattenförbrukning. Det är ändå aldrig fel att tänka på att det föreningen sparar gynnar medlemmarna till sist. Huvudkranen till vattenledningarna sitter inne på toaletten i källaren i uppgång A. Skulle det uppstå ett läckage i lägenheten är det bättre att snabbt stänga av huvudkranen än att det uppstår skador på golv och i tak. Cirkulationspumpen, ska vid vattenavtappning av element, stängas av. Denna sitter i apparatrummet/pannrummet i källaren i uppgång C. Instruktioner finns vid cirkulationspumpen. ***Vid installation av maskiner med vattenanslutning skall fackmän alltid anlitas.***

Vattenskada: Vid misstänkt vattenskada i kök eller badrum ska detta skyndsamt anmälas till styrelsen, som har utredningsansvaret för ärendet.

Ventilation: Föreningen gjorde under 1996/97 ett omfattande ventilationsarbete för att leva upp till de av Boverket fastställda värdena för luftcirkulation i flerfamiljshus. Vi har i samtliga skorstenar aluminiumkanaler som ser till att gammal luft dras ut ur lägenheterna. Frisk luft strömmar in genom s k självdrag, d.v.s. genom ventiler, dörrspringor etc. ***Stäng aldrig ventilerna helt***, eftersom undertryck då lätt kan uppstå i lägenheten. För att optimera ventilationssystemet har styrelsen under 2021 låtit inventera och åtgärda de fel och brister som har funnits. Fastigheten har kompletterats med ventiler, felaktiga köksfläktar har försetts med kontroldon och trasiga klaffventiler har bytts ut. ***Vid en köksrenovering, som påverkar ventilationen, ska boende alltid ta kontakt med styrelsen.***

X

Y

Ytterporten: Ytterporten skall av säkerhetsskäl alltid hållas stängd.

Z

Ä

Ä

Ö