

Välkommen till

Brf Lunden 28 i Göteborg



1. Välkommen till Bostadsrättsföreningen Lunden 28.....	3
2. Generell information & kontaktuppgifter	3
3. Styrelsen	4
4. Parkeringsplatser	5
5. Källare, soprum och tvättstuga.....	5
6. Trivselregler	6
7. Överlåtelse regler.....	7
8. Renovering.....	8

1. Välkommen till Bostadsrättsföreningen Lunden 28

Vi vill hälsa dig varmt välkommen till vår bostadsrättsförening och hoppas att du kommer att trivas hos oss. Bostadsrättsföreningen Lunden 28 i Göteborg består av tre fastigheter med 78 lägenheter och tre lokaler, belägna i stadsdelen Örgryte. Husen byggdes på 1930-talet och är landshövdingshus. Vi har mest ettor och tvåor men också tretton trerummare och fem fyrrummare. I denna pärm har vi samlat viktig information som rör ditt boende i föreningen.

Än en gång - varmt välkommen till oss!

2. Generell information & kontaktuppgifter

Information om hur tvättstuga, soprum samt trivselregler finner du, förutom i denna pärm, även runt om i huset. En gång i halvåret genomför föreningen en städdag och årsstämman hålls i maj varje år.

Kommunikation till/från styrelsen

Styrelsen kommunicerar till boende via nyhetsbrev som sätts upp i trapphusen samt på hemsidan. Vi försöker även börja kommunicera med boende via e-post. Det är därför viktigt att du insänder ditt namn och e-postadress till helastyrelsen@brflunden.se så snart som möjligt.

Styrelsens ledamöter har e-postadresser som finns på hemsidan och en allmän adress (helastyrelsen@brflunden28.s). Det finns också en styrelsetelefon som boende kan ringa för att ta upp ärenden: 0707-81 50 28.

Föreningens hemsida

För att hitta mer information besök gärna föreningens hemsida: www.brflunden28.se. Där finner du information om föreningen och styrelsen så väl som stadgar, årsredovisningar, nyheter och blanketter.

Fastighetsservice

Fastighetsskötsel utförs på entreprenad av fastighetsskötarna Kalle & Tony som arbetar på företaget Fastighetsskötarna Lars-Gunnar och Tony. Fastighetsskötsel under ordinarie arbetstid är 07:00-16:00, måndag-fredag. Felanmälan ska ske till Tony på telefonnummer 031-19 84 30 eller via mejl fsk.lgt@gmail.com. Du kan ringa till dem för att få namnskyltar på dörr och porttelefon utbytt.

Vid brand

Vid brand ringer ni alltid 112. Ha en fungerande brandvarnare och gärna även en brandfilt i din bostad.

Vid vattenläcka:

För att stänga av vattnet kontakta Göteborgs Rörjour: 031-50 01 20. Kontakta därefter styrelsen via styrelsetelefonen.

Vid skadedjur i lägenhet eller förråd

Kontakta Anticimex: 075 - 245 10 00. När det är möjligt, lägg någonting som väger minst 2 kg på brunn/ingångshål. Därefter, kontakta Anticimex och uppge vårt försäkringsnummer (316399, Folksam). Kan vara bra att veta att i kontakten med Anticimex så vill de gärna veta så mycket som möjligt (tex. var råttorna upptäcktes (inomhus/utomhus/adress), om finns det spillning, om de har grävt). Ett generellt tips är att ha så lite som möjligt på golvet i förrådet.

Nycklar/kod

Om du tappar bort din nyckelbricka så ska denna spärras, kontakta då jonatan.sandin@brflunden28.se. Besök ett av föreningens styrelsemöten (mötestider finner du på första sidan på hemsidan) för att köpa en ny (50 kr). Yttergrindarna öppnas med nyckelbricka eller kod som med jämna mellanrum byts ut. Den nya koden kommuniceras med boende via lappar i brevlådan.

Om du inte innehar en husmorsnyckel (går till grinden samt ytterdörrarna) så finns de att köpa. Du kan beställa 1 eller 2 nycklar igenom att besöka ett styrelsemöte. Du hämtar sedan själv upp nyckeln/nycklarna hos tillverkaren (Västkustens låsteknik) och betalar på plats.

Föreningen har ingen låssmed utan det är upp till boende att i samförstånd med sitt försäkringbolag att kontakta en låssmed.

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Bostadsrättsföreningen Lunden 28 i Göteborg förvaltas av Riksbyggen. De hanterar bland annat inbetalning av avgifter och hyror, samt överlåtelser av bostadsrätter. Du hittar mer information om förfarandet vid en överlåtelse under sektion 7. För att betala in avgiften via autogiro ska blanketten *Autogiroanmälan, medgivande* fyllas i och skickas in. Blanketten finner du på föreningens hemsida. Riksbyggen kontaktas på telefonnummer **0771-860 860**.

Kabel-TV

Föreningen har bredband, telefoni och TV levererat från Bredbandsbolaget. Denna avgift ingår i avgiften och går inte att avsäga sig.

3. Styrelsen

Styrelsen består av en ordförande, en vice ordförande, en sekreterare samt fyra ordinarie ledamöter och tre suppleanter.

För att lämna in blanketter eller andra papper till styrelsen hittar du en föreningsbrevlåda i trappuppgången till Persgatan 8A. I samma trappuppgång finner du det mötesrum där styrelsen sammanträder i sina månatliga möten. Mötestider för styrelsen finns på hemsidan.

Det är föreningens medlemmar som under den årliga stämman i maj utser styrelsen. Under menyn 'Styrelsen' på hemsidan finns ett formulär som du kan fylla i om du vill anmäla ditt intresse för att delta i styrelsearbetet. Du kan då komma att kontaktas av valberedning för vidare diskussioner.

4. Parkeringsplatser

Brf Lunden 28 har fyra stycken parkeringsplatser och sex stycken garageplatser att tillgå. Dessa hyrs ut till våra medlemmar i föreningen enligt två separata kölistor: en för p-platserna och en för garageplatserna. Vill du sätta upp dig på listan kan du i första hand anmäla dig på vår hemsida men i andra hand även lämna ett brev i föreningsbrevlådan på Persgatan 8A eller skicka e-post. Ange namn, telefonnummer, adress, lägenhetsnummer, samt vilken av listorna du vill skrivas upp på eller om du vill skriva upp dig på båda.

Vi tillämpar följande regler för kösystemet:

- Man får stå uppskriven på båda listorna och man får även stå kvar på den andra listan om man får en p-plats/garage.
- Man får vara uppskriven på listan även om man inte äger en bil, men om tillträde till platsen ska ske måste man kunna uppvisa sitt bilinnehav.
- Man får endast hyra en p-plats eller garageplats och inte två platser.
- För att få hyra en p-plats/garage måste man vara skriven på adressen och äga en bil. (Vid speciella skäl kan undantag göras, i stort sett samma regler som för boendeparkeringen)
- Hyr man ut sin lägenhet i andra hand och man har en p-plats/garage förlorar man sin plats. Man förlorar däremot inte sin plats på kölistan.
- Styrelsen har rätt att kontrollera att hyresgästen använder sin plats på rätt sätt, alltså inte lånar ut sin plats eller att hyresgästen inte har en bil. Missköts detta blir man av med sin plats.
- Våra parkeringsplatser och garage är endast till för medlemmarna i föreningen.
- Om man säljer sin lägenhet och flyttar sägs platsen upp och tillfaller nästa medlem på kölistan. Man kan alltså inte överlåta platsen på nästa lägenhetsinnehavare.

Utöver föreningens tio bilplatser är det möjligt att ställa bilen utmed gatan. Vill man stå där längre perioder ansöker man om boendeparkeringstillstånd från Trafikkontoret.

5. Källare, soprum och tvättstuga

Källarutrymmen

Källarutrymmen får ej användas som avställningsplats för gamla uttjänta möbler och annat bråte. Bortforsling av sådant står man själv för. Förvaring sker i lägenhetshavarens förråd.

Blir föreningen tvungen att stå för tömning av källarutrymmen kommer det således resultera i höjda avgifter/hyror.

Soprum

I soprummen finns flera olika kärl där avfallet sorteras enligt för kärlden angivna innehåll. Grovsopor får ej slängas i soprummen. *Om detta ändå sker tvingas föreningen betala extra till IL Recycling, vilket kommer att resultera i höjda avgifter/hyror.*

Under städdagarna, ungefär en gång per halvår, ges alla, i mån av plats, möjligheten att slänga sina grovsopor genom att själv ställa dem i den lastbil som hyrs. Har du grovsopor eller skrymmande föremål som du vill bli av med så hittar du närmaste återvinningscentral eller återvinningsplats via Renova. Har du kläder eller möbler som du vill skänka kan du kontakta Myrorna eller annan ideell organisation.

Föreningen har även ett rum där man kan slänga farligt avfall, så som elektronik, målarfärg eller andra kemikalier. Rummet ligger intill torkrum 2 vid stora tvättstugan.

Tvättstuga

Nästan alla har drabbats av att komma till en tvättstuga som inte motsvarat våra förväntningar. En enkel regel är att lämna tvättstuga och maskiner i det skick du önskar finna dem när du själv kommer för att tvätta nästa gång.

- Tvättiderna består av 3 timmar (4 pass) och gäller alla dagar. Tvättiden börjar och slutar enligt tvättavlan, men torktiden börjar en timme senare och slutar en timme efter tvättiden. Om bokad tid inte påbörjats senast en timme efter utsatt starttid har annan medlem rätt att tvätta på den bokade tiden. Du får inte använda torkrummen efter kl. 23.00.
- Du bokar tid genom att sätta ditt lägenhetsnummer i fack för önskad dag och tid. Endast bokning med tvättlås är giltig. Det betyder att bokning med lösa föremål (så som lappar) inte är en giltig bokning. Om du tappat bort ditt tvättlås, kontakta fastighetsskötarna.
- Tänk på rengöring av fack för tvättmedel, "ludd" i torktumslarens filter och golv. Trasor, sopborstar och papperskorg finns i eller utanför tvättstugorna. Glöm inte att sopa efter dig när du använt torkrummen.
- Bygel-bh får inte tvättas i maskinerna.
- Felanmälan gör du till fastighetsskötaren på telefon 031 -19 84 43.

6. Trivselregler

För att vi skall få ett trevligt boende finns en del saker som alla boende bör tänka på. Att bo i bostadsrätt innebär att vi ingår i en gemenskap av människor med samma intresse för sitt boende. Tillsammans äger och förvaltar vi husen där vi bor och tillsammans gör vi vårt boende ännu mer trivsamt. Genom att följa trivselreglerna kan såväl gammal som ung bidra till den goda gemenskapen i vår förening.

Trivselreglerna gäller inte bara bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller också för andrahandshyresgäster och hyresgäster.

Störningar

Vi är måna om att de som bor i fastigheten ska ha en lugn och trygg boendemiljö. Som i många gamla hus är det lyhört. Tänk på grannarna när du tittar på TV, har gäster eller spelar musik. Mellan 23:00 och 07:00 bör det vara tyst i huset och tänk på att det är lyhört i trapphusen – stäng ytterdörren försiktigt.

Om ni har planerat in en fest eller några andra trevligheter är det bra om ni innan festen informerar era grannar eller sätter en lapp i porten att ni skall ha fest. Acceptansen brukar öka markant om man har blivit informerad.

Om du känner dig störd av din granne, tala i första hand (vänligt) med grannen om det. Förmodligen har grannen inte förstått att du har blivit störd. Skulle detta inte hjälpa kan du kontakta styrelsen.

Säkerhet

Tobaksrökning och fimpning i trapphusen samt gåingar inom huset är förbjuden. Fimpar får inte slängas ut genom lägenhetsfönstren, fimpnen kan blåsa in till grannen som har öppet fönster och detta kan orsaka brand. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten och låt inte dörrar och grindar stå öppna.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

7. Överlåtelse regler

Vilka papper behövs?

Det finns olika sätt att upprätta det överlåtelseavtal som ska bifogas, beroende på hur man förvärvar bostaden:

- Köper man via mäklare upprättar mäklaren överlåtelseavtal, hanterar handpenning och kontaktar banken.
- Köper man privat finns följande alternativ:
 - Använda Riksbyggens färdiga kontraktsmall som finns i denna pärm
 - Köpa en kontraktsmall i bokhandeln
- Vid arv, gåva eller bodelning ska man skicka överlåtelseavtal i form av kopia på gåvobrev, bouppteckning, arvskifte eller bodelning.

Ansökan om medlemskap ska dessutom bifogas i de fall överlåtelseavtalet inte omfattar detta. Även den blanketten finns i denna pärm. Överlåtelseavtal och ansökan om medlemskap skickas till Riksbyggen, Box 540, 721 09 Västerås.

Kontroll och registrering

Riksbyggen tar en kreditupplysning på alla köpare för att säkerställa att man klarar månadsavgiften. Om bostadsrättsföreningens styrelse önskar ytterligare underlag kan

Riksbyggen hjälpa till med att begära in exempelvis ett anställningsbevis eller en borgensförbindelse. Handlingarna registreras i väntan på bostadsrättsföreningens beslut.

Godkännande av ny medlem

Bostadsrättsföreningens styrelse får genom sin överlåtelsemottagare ett beslutsunderlag från Riksbyggen och beslutar om medlemskap. Följande handlingar kommer som beslutsunderlag:

- Blankett registrerad
- Förstasidan av överlåtelseavtal (originalet är granskat och arkiverat av Riksbyggen)
- Kreditupplysningen
- Medlemsansökan

Efter beslut skickas underskriven medlemsansökan tillbaka till Riksbyggen.

Slutregistrering

När Riksbyggen fått in beslut om godkänt medlemskap, registreras köparen som ny ägare och besked om ägarbyte samt avi för månadsavgift skickas ut till köparen. En avi med överlåtelseavgift går till säljaren. Vid mäklar försäljning informeras mäklaren omgående.

När nu alla handlingar är kompletta och medlemskapet är beviljat är överlåtelsen klar och förvärvaren kan flytta in!

Denna information har hämtats från Riksbyggens folder "Vad händer egentligen vid en överlåtelse"

8. Renovering

Vid renovering av din lägenhet, kontakta alltid styrelsen innan du börjar för att få godkännanden. Detta gör du igenom att fylla i en blankett som du finner på hemsidan. Du kan inte påbörja arbetet förrän du fått godkännande från styrelsen.

Styrelsens godkännande krävs för alla typer av renoveringar så som ändringar som berör värmesystem, avloppssystem, flytt av avlopp, slitsarna för ventilation, vatten och avlopp. Desamma gäller för rivning/devis rivning av bärande väggar. Tillstånd från styrelsen krävs även för detta.

Du kan läsa mer om regler och krav för renovering på hemsidan under fliken 'För Boende'.

Lycka till med renoveringen!