



Bostadsrättsföreningen Bellevue i Göteborg

Boendekompodium

Uppdaterad information finns alltid tillgänglig på hemsidan,
www.brfbellevue.se



www.brfbellevue.se

Första utgåva 2015-05-25
Bostadsrättsföreningen Bellevue i Göteborg



Välkommen till Brf Bellevue i Göteborg.....	5
Primär.....	5
Trivsel.....	6
Visa hänsyn.....	6
Balkongen.....	6
Gemensamma utrymmen.....	7
Avfall och återvinning.....	8
Brandskydd.....	10
TV, internet och telefoni.....	11
Parkering, förråd och cykelförråd.....	11
Förändringar och renovering av lägenhet.....	12
Fläktar och ventilationssystem.....	12
Hyresgäster.....	13
Nycklar.....	14
Andrahandsuthyrning.....	14
Kontakt.....	16





Välkommen till Brf Bellevue i Göteborg

Bostadsrättsföreningen Bellevue i Göteborg bildades 2005 och består av 3 fastigheter; Fanjunkaregatan 2, Fänriksgatan 6 och Lars Kaggsatan 47. Föreningen har sammanlagt 86 lägenheter.

Vi i styrelsen hoppas att detta kompendium kan bidra till att ge alla boende i föreningen ett ömsesidigt bra och trivsamt boende. Ett boende i en bostadsrättsförening för som bekant med sig både rättigheter och skyldigheter.

Utöver trivselreglerna i detta kompendium gäller föreningens stadgar som du hittar på www.brfbellevue.se.

Om du är intresserad av styrelsearbete, vill engagera dig i föreningen eller kanske skapa en arbetsgrupp så får du gärna kontakta styrelsen, styrelse@brfbellevue.se. Vi i styrelsen vill gärna ha en dialog med alla boende, men under ordnade former, så du är alltid välkommen att framföra synpunkter till oss via e-post så svarar vi skriftligt.

Primär

Primär fastighetsförvaltning AB är föreningens fastighetsförvaltare. De ansvarar för bland annat fastighetsskötsel och städning och det är till dem man gör felanmälningar eller vissa andra ärenden.



För att göra en felanmälan finns flera alternativ:

- Felanmälan via telefon (dygnet runt); 031-709 10 50
- Felanmälan via e-post (ej akuta ärenden); felanmalan@primar.se
- Felanmälan eller andra ärenden via deras hemsida (gäller ej akuta ärenden); www.primar.se och högst upp på sidan finns en orange flik/knapp *kundservice & felanmälan*, där kommer det upp ett formulär där man fyller i sin förfrågan/felanmälan.



Trivsel

Utdrag ur stadgarna:

"När bostadsrättsinnehavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättsinnehavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset."

Fullständiga stadgar hittar du på föreningens hemsida.

När man bor i ett flerbostadshus är det lätt att det uppstår konflikter med grannar på grund av buller eller andra olägenheter. Om du upplever störningar som du anser inte är acceptabla, kontakta i första hand grannen i fråga (vänligt). I många fall kanske inte grannen är medveten om att denne stör.

Om ni upplever återkommande störningar från en och samma granne, skriv då gärna ned vad/hur och tidpunkt för störningen och lämna detta vidare till styrelsen.

Visa hänsyn

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av sina grannar.

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn och detta gäller dygnet runt men är extra angeläget att följa på kvällar och nätter. Håll ner ljudnivån efter klockan 22 på vardagar och midnatt på helger. Informera dina grannar i förväg om planerade störningar, till exempel fest och renoveringsarbeten.

Vissa ljud är omöjliga att undvika, som ytterdörrar som öppnas och stängs, det är därför även viktigt att visa förståelse.

Balkongen

Låt balkongen vara ett ställe där man trivs och kan koppla av. Skaka inte mattor och sängkläder från balkong eller fönster.

Det är inte tillåtet att grilla med kol på balkongen.



Gemensamma utrymmen

För allas trevnad rök inte i våra gemensamma utrymmen och trapphus. Lämna tvättstugan som du vill finna den nästa gång du tvättar och respektera tvättiderna.

Förvara inte saker i trapphuset eller på andra fria ytor samt lämna inte skräp i trapphus och källargångar.

Se till att dörrar till vind, källare, förråd, cykelrum och övriga gemensamma lokaler är ordentligt låsta.

Var uppmärksam på skadegörelse. Genom att förebygga skadegörelse slipper vi onödiga kostnader som vi gemensamt måste betala.

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Även kostnader för vatten och uppvärmning betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Hushåll därför med varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan, sänk termostaten på element i stället för att öppna fönstret. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen, släck ljuset efter dig i cykelförråd, tvättstuga och torkrum.



Avfall och återvinning

Det är endast tillåtet att slänga hushållsavfall i sopkärnen utanför husen. Biologiskt avfall som t ex matrester ska läggas i brun papperspåse och slängas i behållaren för komposterbart avfall. Bruna påsar finns att hämta vid tvättstugan alternativt cykelförråd beroende på fastighet.

Det här kan du lägga i den bruna påsen

- Matrester, råa och tillagade
- Frukt- och grönsaksrester
- Ägg och bröd
- Kaffesump, kaffefilter, teblad och tepåsar
- Hushållspapper och pappersservetter
- Snittblommor och krukväxter utan jord

Det här kan du inte lägga i den bruna påsen

- Tobak, fimpar och snus
- Blöjor och bindor
- Tyg
- Innehållet i dammsugarpåsen
- Kattsand och kutterspån
- Sand, jord, lera och grus
- Glas och metallföremål
- Grillkol och vedaska
- Jord från krukväxter

Här är exempel på sådant som du ska slänga i den vanliga soppåsen:

- Tops
- Tamponger och bindor
- Blöjor
- Tvättlappar, våtservetter och näsdukar
- Gamla leksaker som inte innehåller batterier eller elektronik
- Diskborstar, tandborstar
- Dammsugarpåsar
- Fönsterkuvert och vanliga kuvert
- Trasigt porslin i mindre mängder
- Pennor
- Snus och cigaretter
- Cd-skivor och fodralet
- Kattsand
- Trasiga kläder, nylonstrumpbyxor



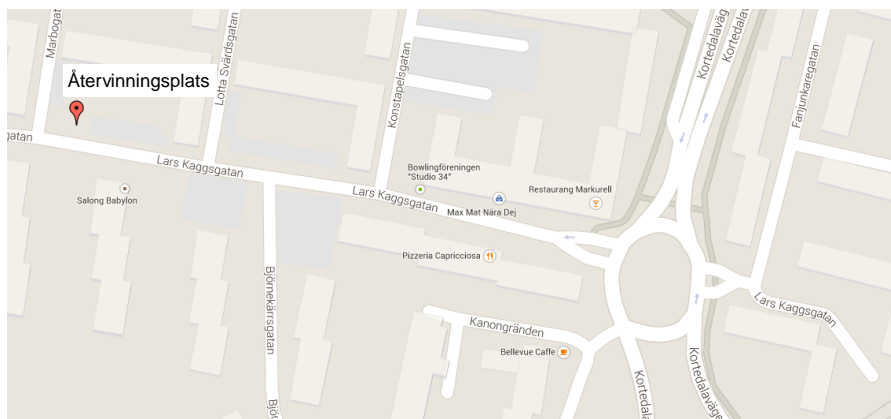
Den soppåse bränns i Renovas anläggning i Sävenäs, där det blir till fjärrvärme och el. Rökgaserna från förbränningen renas och det som blir kvar, slagg och aska, läggs på deponi.

Övriga sopor ska lämnas vid återvinningsplatsen eller återvinningscentralen. Föreningen anordnar även städdagar då det finns möjlighet att lämna grovsopor i en container.

Det är absolut förbjudet att lämna grovsopor i korridorer och trapphus. Grovsopor, möbler och annat som inte får plats eller inte får slängas i vanliga sopor eller vid återvinningsplatsen får heller inte ställas utanför fastigheterna eller vid återvinningsplatsen.

På **återvinningsplatsen** på Lars Kaggsgatan lämnar du förpackningar av glas, papper, plast och metall samt tidningar och småbatterier.

På **återvinningscentralen** kan du lämna farligt avfall, förpackningar, grovavfall, el-avfall, däck, skrot, vitvaror samt kläder och textilier. Du behöver ett ÅVC-kort för att kunna lämna avfall på återvinningscentralen. ÅVC-kortet hämtas ut på återvinningscentralen och gäller för sex fria besök per år. Det finns två återvinningscentraler i närheten, Kretsloppsparken Alelyckan och Sävenäs Återvinningscentral.



Brandskydd

Alla lägenheter skall ha brandvarnare. Det är upptill varje boende, både bostadsrättsinnehavare och hyresgäst, att med jämna mellanrum kontrollera att de fungerar.

Ställ inget brännbart i trapphuset. Trapphuset är en viktig utrymningsväg. En brand där kan få svåra konsekvenser. Därför måste det hållas rent från brännbart material som barnvagnar, tidningar och kartonger.

Håll vinds- och källardörrar låsta, låsta dörrar minskar risken för anlagda bränder.

Blockera inte trapphuset. Framkomligheten får inte hindras. Trapphuset är din väg ut och räddningstjänstens väg in om det brinner. Även ambulanspersonal med bår måste kunna komma fram.

Stäng in branden! Brinner det i din lägenhet – ta dig ut och stäng lägenhetsdörren efter dig. Då sprider sig inte branden och den giftiga röken ut i trapphuset lika fort.

Gå aldrig ut i ett rökfyllt trapphus! Brinner det hos någon annan och trapphuset är rökfyllt – stanna i din lägenhet. Larma 112. Räddningstjänsten hjälper dig ut.

Mer information finns att hämta på Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps hemsida, www.msb.se



TV, internet och telefoni

Brf Bellevues fastigheter är anslutna till Telias fibernät. Till lägenheten tillhör en digitalbox och en nätverksswitch. Dessa får alltså inte tas med t ex om man flyttar.



I avgiften/hyran ingår ett grundutbud som omfattar Telias Lagom-paket med 18 kanaler. För att beställa kanalpaket eller extra abonnemang till en andra TV kontakta Telias kundtjänst. Bredbandsuttaget ger möjlighet till IP-telefoni samt internetanslutning med upp till 100Mbit/s i båda riktningarna. För att beställa abonnemang kontakta Telias kundtjänst för FiberLan på tel 020-755 766 alternativt koppla in en dator och starta en webbläsare där möjlighet att beställa kommer upp.

Observera: Vid beställning av andra tjänster än de som ingår i avgift/hyra får man nya digitalkoder, dessa skall sparas samt överlämnas vid flytt.

Parkering, förråd och cykelförråd

Parkering som tillhör föreningen finns på Fanjunkaregatan samt i Kanongränden. Om du är intresserad eller har andra frågor gällande parkering ska du kontakta Primär som är föreningens förvaltare och sköter parkeringsuthyrning och köllistor. Det gör du genom att skapa ett ärende på Primärs hemsida, www.primar.se, orange flik högt upp på sidan, *kundservice & felanmälan*.

Det finns även parkeringar längre upp på Fanjunkaregatan som hyrs ut av P-bolaget. På www.p-bolaget.goteborg.se kan man läsa mer om dessa. Alternativt finns även boendeparkering. Via Göteborgs stads hemsida, www.goteborg.se, finns information om hur boendeparkering fungerar och hur man ansöker.

I föreningens fastigheter finns det både källarförråd och vindsförråd, ett förrådsutrymme ingår i varje lägenhet. Förrådstyp beror bland annat på lägenhetstyp och fastighet.

I varje fastighet finns det även cykelförråd i källare, där får endast cyklar och mopeder förvaras.



Förändringar och renovering av lägenhet

Ibland vill man förnya och komplettera sin lägenhet. När det gäller väsentliga förändringar måste man få styrelsens godkännande.

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. För att undvika fuktskador skall det finnas tråg under diskmaskin och kyl/frys så att eventuella läckage upptäcks snabbt, och disk- och tvättmaskiner måste installeras fackmannamässigt. Skulle fastigheten eller någon annan persons egendom skadas genom läckage eller översvämning som orsakats av maskinen, dess vattenanslutning eller avloppsdetaljer blir du ersättningskyldig, personligen eller genom din hem/bostadsrättsförsäkring.

Tänk på att informera dina grannar om renoveringen så att de är förberedda på eventuella störningar.

Fläktar och ventilationssystem

I fastigheterna Fanjunkaregatan 2 och Fänriksgatan 6 är det centralventilation vilket innebär att det sitter en eller flera fläktar på taket som styr byggnadernas ventilation. Takfläktarna är kopplade till frånluftsventilerna i lägenheten (badrum och köksfläkt), frånluftsventilerna i lägenheterna injusteras för att anpassa flödet i varje lägenhet. Det är därför viktigt att köksfläkten är anpassade för detta system, se nedan.

I lägenheten finns även tilluftsventiler dessa sitter i ytterväggarna och är viktigt att de inte sätts- eller tapetseras igen.

På Lars Kaggsatan 47 är det självdragssystem vilket innebär att det inte finns någon mekanisk fläkt som är på kontinuerligt. Temperaturskillnaden mellan ute och inne gör så att luftväxlingen fungerar.

Självdragsventilation bygger på att frisk uteluft tas in i ventiler i ytterväggar och den förorenade rumsluften tar sig ut genom en frånluftskanal från kök och badrum. På Lars Kaggsatan 47 fungerar det bra att ha en spisfläkt med egen motor och fläkthjul.

För att ventilationen ska fungera är det viktigt att ventilerna inte sätts- eller tapetseras igen.



Inom en snar framtid kommer även ventilationssystemet på Lars Kaggsgatan 47 bytas till centralventilation.

Vid byte av fläkt i fastigheter med centralventilation skall följande beaktas; Köksfläkt skall vara en spiskåpa (ej en spisfläkt) dvs att den ska vara anpassad för centralventilation. Spiskåpan skall inte ha en egen motor utan endast ett spjäll som öppnas och stängs. Det är även viktigt att den är för lägenheter och ej för villor då det är olika fläktsystem för flerbostadshus och villa. Spiskåpan spjäll skall också vara injusteringsbart – det ska vara möjligt att justera ett grundflöde (när kåpan inte används) och ett forceringsflöde (när den används). Detta för att man ska få rätt ventilationsflöde i hela huset. Om man installerar en spisfläkt som har egen motor för att suga ut matos finns det risk att denna istället trycker in matoset till grannarna.

Hyresgäster

För hyresrätterna som finns i föreningen gäller hyreslagen. I hyreslägenheter ansvarar föreningen för fast inredning, ytskikt, vitvaror osv och det är föreningen i rollen som hyresvärd som skall utföra nödvändiga reparationer och service av bostadslägenheten. Detta gäller dock inte om hyresgästen har försorsakat behovet av reparation eller service. Hyresgäst har inte rätt att bygga om eller göra förändringar av fast inredning i lägenheten utan tillstånd från föreningen.

Som hyresgäst skall man vårda bostaden samt följa övriga trivselregler som gäller i föreningen.



Nycklar

På föreningens hemsida finns blankett för nyckelrekvisition. Blanketten skall signeras av en styrelseledamot och tas med till SafeTeam på Holländareplatsen för att beställa nycklar.

Andrahandsuthyrning

Blanketter för ansökan om andrahandsuthyrning finns på hemsidan under fliken "Blanketter".

Uthyrning i andrahand beviljas med högst 1 år åt gången, och vill ni hyra ut längre görs en ny ansökan varje år.

Vid ansökan om andrahandsuthyrning tar föreningen ut en administrationsavgift på 800 kr.





Kontakt

hemsida
e-post

www.brfbellevue.se
styrelse@brfbellevue.se

frågor gällande parkeringsplatser



www.primar.se
kundservice & felanmälan

felanmälan görs till:
ej akuta ärenden

Primär 031-709 10 50 (dygnet runt)
felanmalan@primar.se,
www.primar.se
kundservice & felanmälan

