VÄLKOMMEN TILL

BRF GULDBERGET



Senast uppdaterad: 2025-06-26

INNEHÅLL

OM BRF GULDBERGET **3**

ATT BO I BOSTADSRÄTT *3*

STYRELSEN *3*

FELANMÄLAN *3*

GEMENSAMMA UTRYMMEN **4**

TVÄTTSTUGA *4*

GÄSTLÄGENHET *4*

SOPRUM *5*

HOBBYRUM *5*

CYKELRUM *5*

UTEPLATSER OCH GRILL *5*

GRÖNOMRÅDEN *5*

DIN BOSTAD **6**

FÖRRÅDSUTRYMME *6*

TV & INTERNET *6*

PARKERING *6*

NYCKELBRICKA *6*

PORTTELEFON *6*

OM FASTIGHETERNA **7**

UNDERHÅLL - VEM ANSVARAR FÖR VAD? *7*

VID RENOVERING *7*

VENTILATION *7*

ANDRAHAND & FÖRSÄLJNING *8*

VÄRME, VATTEN & EL *8*

TRIVSEL **9**

BRA ATT KÄNNA TILL **10**

DITT GOLV ÄR GRANNENS TAK *10*

INNER- OCH YTTERVÄGGAR *10*

VENTILATION *11*

OM BRF GULDBERGET

HSB Brf Guldberget äger och förvaltar fyra sexvåningshus med totalt 96 lägenheter i Norra Guldheden, byggda runt 1947. Arkitekterna bakom stadsplanen för Norra Guldheden var Gunnar Wejke och Kjell Ödeen. Vid byggandet tog man stor hänsyn till den omkringliggande miljön, varför husen och vägarna byggdes för att följa nivåskillnaderna i terrängen. Av den anledningen har vi fortfarande kvar den fina natur och berg runt våra hus.

ATT BO I BOSTADSRÄTT

Att bo i bostadsrätt och vara medlem i bostadsrättsförening är väldigt speciellt, det är vi medlemmar, du och dina grannar som gemensamt äger fastigheterna och delar av marken runt husen. Detta ger stora möjligheter att påverka vår gemensamma boendemiljö och trivsel, men också utgifter. Ansvaret för skötsel av föreningen och ekonomin delas därför mellan medlemmarna. Vår gemensamma ute- och innemiljö beror därför på medlemmarna och hur hög avgiften blir beror delvis på hur stort underhållsbehovet är. Genom aktiva medlemmar i föreningens verksamhet, kan vi tillsammans skapa en trivsam miljö.

STYRELSEN

Styrelsen består av valda medlemmar och finns tillgänglig för frågor och åsikter, men tar även gärna emot tips och förslag. Styrelsen ses vanligtvis en gång i månaden, och information om vad som tagits upp samt pågår ges löpande i Guldbergsbladet och uppdateras på hemsidan. Generell information sprids även via Facebookgruppen. Föreningsstämma hålls normalt en gång per år, vanligtvis under våren. Inför stämman går det att lämna motioner, som normalt måste komma in en månad innan stämman.

Kontakta styrelsen görs enklast genom mejl eller skriftligt meddelande i brevlådan vid styrelserummet vid hus 19 (karta finns längre ner i dokumentet).

Mejl: styrelsen@guldberget.se
Facebook: HSB BRF Guldberget i Göteborg @brfguldberget
Hemsida: www.guldberget.se

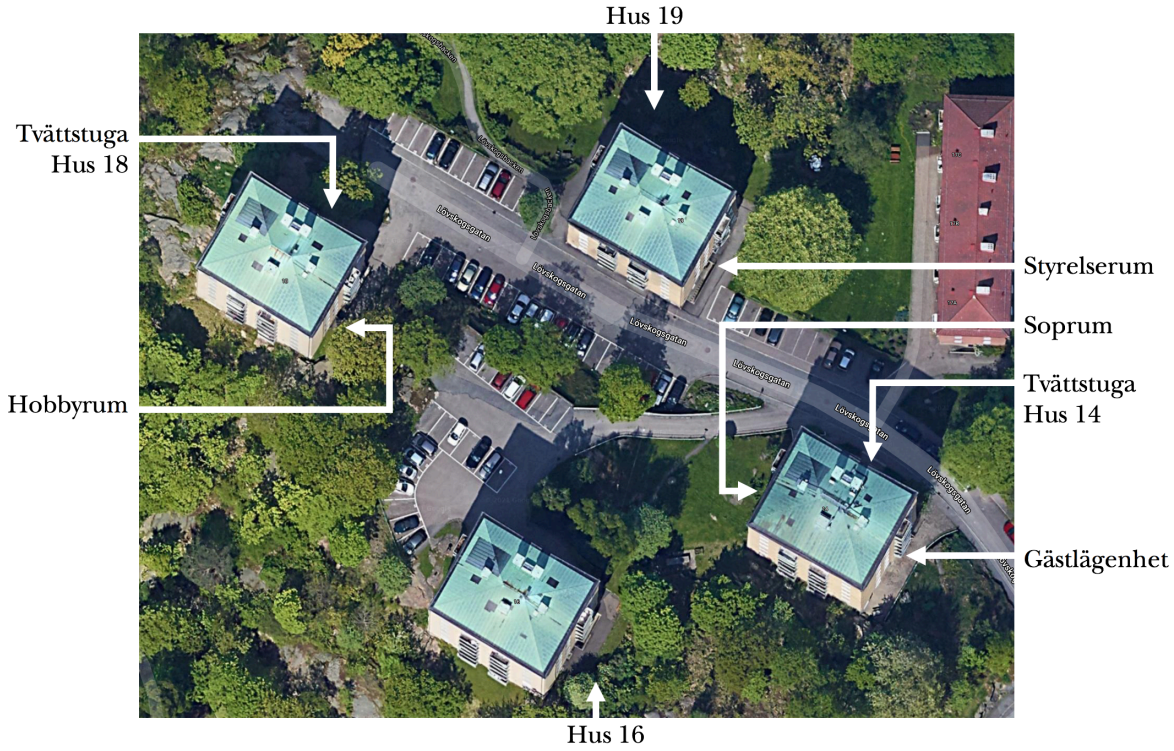
FELANMÄLAN

Föreningen anlitar HSB för fastighetsservice och felanmälan görs därför direkt till dem. Se hemsidan eller informationstavlan i entrén för kontaktuppgifter. Det kan vara fler som märkt samma fel så sätt gärna upp en lapp så vet andra att det är meddelat.

HSB – där möjligheterna bor

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Här kommer kortfattad beskrivning av våra gemensamma utrymmen, på hemsidan finns mer och alltid uppdaterad information om samtliga områden. Bilden nedan visar var du hittar de gemensamma utrymmena.



TVÄTTSTUGA

I föreningen finns det tre tvättstugor med torkrum - en i hus 14 och två i hus 18. En stenmangel och elektrisk kallmangel finns i hus 18 och en varmmangel i hus 14. Utrustningen ingår i det löpande underhållet, och för att undvika extra underhåll är det nödvändigt att maskinerna sköts på rätt sätt. Följ anvisningarna som finns i tvättstugorna så kommer det att gå galant. Bokning görs med nyckelbrickan på informationstavlan i trapphuset eller på bokning.guldberget.se. Görs bokning på nätet är ditt användarnamn numret längst ned på din tagg exklusive MFV0000000. Lösenordet är den PIN-kod du valde när du aktiverade din tagg vid entrén, se kapitel om Porttelefon under Din Bostad.

GÄSTLÄGENHET

På markplan i hus 14 finns en gästlägenhet inredd med en dubbelsäng, bäddsoffa med två bäddar, toa, dusch samt ett pentry. Bokning görs med nyckelbrickan på informationstavlan i trapphuset eller på bokning.guldberget.se. Samma bokningssystem gäller för gästlägenheten som för tvättstugan, se ovan för hur du bokar på nätet.

SOPRUM

Soprummet ligger i hus 14 med ingång på gaveln. Här finns sortering av papper, papp, plast, glas, metall, kompost, mindre elektronik, batterier, sprayburkar samt brännbart. För övriga sopor, till exempel grovsopor, är Högsbo ÅVC närmast.

HOBBYRUM

I hus 18 finns ett hobbyrum med diverse enklare verktyg om man behöver snickra eller måla något.

CYKELRUM

Skyddsrummen används som cykel- och barnvagnsrum. Observera att övriga saker inte får ställas här, till exempel brandfarliga saker som kemikalier men även mopeder o dylikt, detta på grund av dålig ventilation i skyddsrummen.

UTEPLATSER OCH GRILL

Föreningen har några uteplatser med bord och stolar, och mellan hus 14 och 16 finns en stationär grill till för oss medlemmar. Denna går att boka via samma bokningssystem som för tvättstugorna och gästlägenheten. Det finns en mindre grillplats vid hus 19 som är fritt fram att använda om den är ledig. Glöm inte att man inte får grilla på balkongerna.

GRÖNOMRÅDEN

Våra grönområden sköts av fastighetsskötare, men löpande tips och råd tas gärna emot hur vi kan få det mer trivsamt omkring oss. Det finns även möjlighet att få en pallkrage om så önskas, kontakta i så fall styrelsen.

DIN BOSTAD

Här kommer kortfattad beskrivning av vad som kan vara bra att veta gällande din bostad, på hemsidan finns mer och alltid uppdaterad information om samtliga områden.

FÖRRÅDSUTRYMME

Till varje lägenhet ingår ett källarförråd och ett vindsförråd. Glöm inte att brandfarlig vätska (såsom grillolja eller dylikt) och sprayburkar inte får förvaras i förråden på grund av brandrisk.

TV & INTERNET

Bredband från Telia om 250/100 Mbit är fritt tillgänglig för alla medlemmar. Bredbandsuttaget hittar du i hallen. Aktivering och support sker via Telias hemsida eller kundtjänst. Telia-enheter tillhör föreningen och lämnas kvar vid flytt.

PARKERING

Parkeringsplats hyrs med eller utan laddstolpar eller motorvärmare. Kontakta styrelsen om du vill ställa dig i kö till parkeringsplats. Utmed Lövskogsgatan finns även möjligheter för boendeparkering.

NYCKELBRICKA

Till varje lägenhet ingår som standard tre nyckelbrickor som används för att komma in i fastigheterna, samt de gemensamma utrymmena. Har du alltså bokat gästlägenheten, kommer du in med din nyckelbricka under din bokningstid. Administrationen av nyckelbrickor sköts av Locksafe som kontaktas på info@locksafe.se. Kontakta Locksafe för att nollställa PIN-koden på nyckelbrickan vid inflytt eller om du glömt din PIN-kod. Det är denna PIN-kod som används vid inloggning för bokning av gästlägenhet och tvättstuga. När PIN-koden är nollställd, kan du aktivera din tagg genom att blippa på porttelefonen och följa instruktionerna på skärmen.

PORTTELEFON

Locksafe sköter även administrering av porttelefonen. För att koppla ditt telefonnummer till porttelefonen mejlar du ditt namn, lägenhetsnummer och telefonnummer till info@locksafe.se så kommer de att lägga in det i systemet. Det innebär att när någon ringer på ditt namn på porttelefonen vid entrén och du vet med dig att du väntar besök, klickar du på 5 på telefonen så öppnas porten.

OM FASTIGHETERNA

Då vi bor i äldre fastigheter med bevarandevärde, kräver det omtanke och varsamhet när det gäller underhåll och renovering. Informationen i denna sektion är därför väldigt viktig för att hålla fastigheterna i gott skick.

UNDERHÅLL - VEM ANSVARAR FÖR VAD?

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för lägenhetens inre underhåll, detta finns mer information om i stadgarna. Till inre underhåll räknas bland annat rummens ytskikt, golv, inredning i kök och badrum samt lägenhetens ytter- och innerdörrar. Även badrummets golv- och väggbeklädnader med tillhörande tätskikt samt eventuella vattenskador orsakade av brister i dessa är under bostadsrättsinnehavarens ansvar.

Föreningen ansvarar för underhåll av de stamledningar för vatten, avlopp, värme och elektricitet som föreningen försett lägenheten med.

VID RENOVERING

Ska du...

...göra en väsentlig förändring? Då krävs styrelsens godkännande och en renoveringsansökan ska göras, se hemsidan för blankett. Det gäller bland annat uppsättning av markiser, byte av ytterdörr, nedtagning av vägg eller liknande.

...måla/tapetsera om? Det är olämpligt att ha fler tapetlager än 2-3 på grund av att väggen behöver andas. Av samma anledning får heller inte vinyltapet eller plastfärg användas. Se avsnittet ”Bra att känna till” om varför det är så.

...installera tvätt/diskmaskin eller göra om köket/badrummet? Låt en fackman göra installationen för att undvika oönskat vattenläckage men också för att din försäkring ska täcka eventuella fel som uppstår. Installera kolfilterfläkt, se avsnittet ”Bra att känna till” om för varför.

VENTILATION

Våra fastigheter har en väl fungerande självdragsventilation. Fördelarna med självdrag är att det är ett enkelt och underhållsfritt system. Självdragssystemet har dock några svagheter som är viktiga att känna till:

Sommartid kan det ge otillräcklig ventilation, då temperaturskillnaderna mellan ute- och inneluften är för små. För att ge tillräckligt drag i kanalerna sommartid är det lätt att förbättra ventilationen genom att vädra ordentligt.

Vintertid kan det ge upphov till drag eftersom friskluften tas in utifrån. Det är dock viktigt att tillräckligt med friskluft släpps in i lägenheten. Man får själv ansvara för att friskluftsventilerna hålls öppna i önskad omfattning – det är en kompromiss mellan luftkvalitet, drag och energiförbrukning i form av värmeförluster.

ANDRAHAND & FÖRSÄLJNING

Ska du hyra ut? Föreningens policy är att den som bor i föreningen också ska vara medlem. Styrelsen beviljar andrahandsupplåtelse under en begränsad tid förutsatt att anledning finns. Vanliga anledningar brukar vara tillfälligt arbete på annan ort, studier, samboprövning osv. Ansökan görs till styrelsen och behöver vara godkänd innan inflytt kan ske, och glöm inte att även under andrahandsuthyrning är du som bostadsrättsinnehavare ansvarig för lägenheten i eventuella försäkringsärenden.

Ska du flytta? Ska du sälja din lägenhet måste du meddela styrelsen minst en månad i förväg. Köparen ska skriftligen ansöka om medlemskap i såväl HSB som Brf Guldberget. Oftast är detta något mäklaren har koll på men det kan även vara bra att veta för dig som ska sälja. Observera att de enheter (router, TV-box osv) som hör till TV & Internet lämnas kvar vid flytt.

VÄRME, VATTEN & EL

I avgiften ingår värme, vatten samt elnätsavgift. Föreningen har IMD-el vilket innebär att vi har gemensamt tecknat elavtal, dock med individuell mätare för elförbrukning och där kostnaden för detta har en egen post på avgiftsfakturan. Uppvärmning sker med fjärrvärme med central i hus 16 varifrån värmen leds i kulvertar till våra vattenburna radiatorer. Det sitter en temperaturmätare i alla lägenheter som övervakar och reglerar för jämn temperatur. Upplever du störningar i värmesystemet i din lägenhet så kontaktar du kundservice@nordiqenergy.se

TRIVSEL

Föreningen har antagit trivselregler som finns för allas trevnads skull.
För allas trevnads skull gäller det att

- Rök inte i våra gemensamma utrymmen eller vid entréer
- Lämna inte entré-, vinds- och källardörrar öppna eller olåsta
- Förvara inga saker i entréer eller trapphus då det försvårar städning och kan utgöra fara vid ev. brand.
- Cyklar och elsparkcyklar parkeras i cykelställ. Cyklar och barnvagnar kan förvaras i cykelrummen som finns i varje hus
- Släpp inte in obekanta i fastigheterna
- Plocka upp efter ditt husdjur på gemensamma ytor
- Undvik att piska eller skaka mattor från balkongerna, använd istället piskställningen utanför Hus 19
- Vi skräpar inte ner på våra gemensamma grönområden, det gäller även fimpar och snus
- Grilla gärna, men gör det på den gemensamma grillplatsen utanför Hus 16 eller på betongplattan utanför Hus 19
- Plocka upp eventuella uteleksaker efter avslutad lek, detta för att underlätta skötsel av våra grönområden
- Mata inte fåglar från balkongen eller på våra gemensamma ytor, det minskar risk för skadedjur
- Visa hänsyn för dina grannar. Särskild hänsyn ska tas mellan 22.00 – 07.00. För allas trevnad görs störande arbete, till exempel borrning och bilning, under vardagar 08.00 – 17.00 eller 09.00 – 15.00 på helger.
- Var noga med hur du sorterar dina sopor och vad som går att slänga i soprummet.

BRA ATT KÄNNA TILL

DITT GOLV ÄR GRANNENS TAK

När husen byggdes på 40-talet så var ljudisolering och ljuddämpning inte något aktuellt problem som man behövde eliminera i konstruktionen. Bjälklagen har en acceptabel ljudisolerande funktion i sitt ursprungliga skick. Lägger man på en heltäckningsmatta ökar man ljuddämpningen. Tar man däremot bort linoleummattan och underliggande lumppapp och slipar och lackar trägolvet försämrar man ljudisoleringen i bjälklaget.

Träskor eller ortopediska skor med träsula var det aldrig tal om att nyttja inomhus då husen byggdes. Att man hade filttassar på stolsben och andra möbelben som flyttades var därför naturligt. Eftersom husen är byggda med dessa förutsättningar måste vi anpassa oss till detta för vår gemensamma trivsels skull.

INNER- OCH YTTERVÄGGAR

Ytterväggen i husen är en murad, massiv tvåstens tegelvägg. Skulle väggen ha murats i dag, skulle den med all säkerhet ha haft en ventilerad luftspalt ½ sten innanför fasadytan. Då denna luftspalt inte finns så bryts inte kontakten mellan murens utsida (som fuktas av regn) och murens insida (väggytan i rummet). Fuktighetsgraden i muren varierar och fukt lämnar väggen både utåt och inåt i rummet så länge insidan har en tapet som andas.

Det är därför man vid renovering av insidan inte kan måla över de gamla tapeterna med plastfärg eller tapetsera med täta vinyltapeter, eller inte heller kan tapetsera ytterligare tapetlager än 2-3 utan att först riva de gamla.

Vad skulle hända om man gjorde det då? Jo då hindrar man fuktvandringen och väggens uttorkning försvåras. Fukthalten stiger och resultatet blir att de gamla tapetlagren släpper under det täta skiktet, vilket i sin tur kan göra att mögelproduktion startar i de organiska pappersmaterialet i tapeten. Däremot går det utmärkt att tapetsera med papperstapet eller måla med icke plastbaserad färg på den rena putsytan, precis som man en gång gjorde när husen byggdes.

VENTILATION

Självdragssystemet är känsligt för störningar, t.ex. installation av spisfläkt. Fläkten kan vid otäta kanaler trycka in skämd luft eller matos till någon av grannarna. Undertrycket i lägenheten kan bli så stort att luft sugs in via någon annan ventilationskanal. Vid olyckliga omständigheter (t.ex. vindförhållanden) kan eget eller andras matos sugas ned i badrummet när köksfläkten startas. Ett annat problem med fast anslutna fläktar är att de stryper ventilationen när de inte är påslagna – kanalen genom fläkten är ofta så liten att den fungerar som ett spjäll. Allmänventilationen försämras alltså efter köksinstallationen. Föreningen kan därför inte acceptera fast anslutna köks- och badrumsfläktar. Välj istället kolfilterfläkt – moderna kolfilterfläktar är både effektiva och lättskötta.

VÄLKOMMEN!

HSB – där möjligheterna bor