

Välkommen till bostadsrättsföreningen Sundshusen

Kort fakta om föreningen

Föreningen bildades 1993 då husen byggdes. I föreningen finns 54 lägenheter; 24 treor, 24 tvåor och 6 med 1,5 rum. Fastigheten är friköpt med beteckningen Sundsgården 2.

Föreningen har en gemensam samlingslokal Solgården med tillhörande bastu och uteplats. Föreningen har 43 motorvärmplatser i tre carportbyggnader varav 16 har förrådsdel samt 8 fristående platser.

Föreningen har avtal med Riksbyggen avseende fastighetsförvaltning, såväl ekonomisk, teknisk och fastighetsservice.

Felanmälan	4
Felanmälan allmänna utrymmen (AKUTA FEL)	4
Felanmälan lägenheten (AKUTA FEL)	4
Felanmälan allmänna utrymmen (EJ AKUTA FEL)	4
Felanmälan lägenheten (EJ AKUTA FEL)	4
Felanmälan hiss	4
Felanmälan motorvärmare	4
Nycklar	4
Kodlås	5
Brandvarnare och övrig brandinformation	5
Medlemsmöte	5
Årsstämma	5
Förslag, frågor och synpunkter	5
Gemensam försäkring	5
TV	6
Bredband	6
El, vatten och värme	6
Avfallshantering	7
Parkeringsplatser/motorvärmare och elbilsaddning	7
Ansökan om parkeringsplats	7
Gästparkeringar	7
Parkeringsförbud på gårdarna	7
Ventilation och vädring	8
Köksfläkt	8
Trappstädning och trapphusförvaring	8
Tvättstugor	8
Förråd för cyklar och sparkar	8
Gemensamma utrymmen	9
Solgården	9
Uteplats	9
Bastu	9

Uthyrningsrum	9
Gräsmattor och planteringar	9
Snöröjning och halkbekämpning	9
Underhåll av lägenheterna	10
Ersättning vid byte av handdukstork	10
Ersättning vid byte av golvbrunn	10
Ersättning Avstängningsventiler diskbänk	10
Ombyggnation av lägenhet	11
Förråd lägenhet	11
Vid utflyttning	11
Kontaktombud	11
mitt.riksbyggen.se	11
Styrelsens information	12

Felanmälan

Felanmälan allmänna utrymmen (AKUTA FEL)

Vid akuta fel som inte kan vänta tills närmaste vardag exv vattenläcka, större avloppsstock, större elfel.

Kontakta i första hand någon i styrelsen. Om du inte får tag på någon i styrelsen (kontaktuppgifter finns på anslagstavlan och i mitt.riksbyggen.se under Min förening - > Kontakter) ring in felanmälan till Riksbyggen på 0771-860 860.

Jouren ska kontaktas endast för absolut akuta åtgärder som inte kan vänta till kommande vardag, då fastighetsskötare är i tjänst.

Felanmälan lägenheten (AKUTA FEL)

Om akut fel uppstår i lägenheten som avser sådant som Föreningen ansvarar för (inbyggda vatten-, avlopps-, elledningar eller radiator med tillhörande värmerör).

Ring in felanmälan till Riksbyggens felanmälan 0771-860 860.

Felanmälan allmänna utrymmen (EJ AKUTA FEL)

Fel som inte gäller exv läckande vattenrör, större avloppsstock, större elfel.

Ta kontakt med någon i styrelsen (kontaktuppgifter finns på anslagstavlan).

Felanmälan lägenheten (EJ AKUTA FEL)

Om fel uppstår i lägenheten som avser sådant som du som Bostadsrättshavare ansvarar för har du rätt att kontakta valfritt företag/ entreprenör för att åtgärda felet alternativt kan du anmäla det via inloggning på mitt.riksbyggen.se eller ringa till Riksbyggens felanmälan 0771-860 860.

Felanmälan hiss

Vid fel på hissarna ska anmälan göras direkt till Schindler på telefon 020-31 33 33.

Felanmälan motorvärmare

Om motorvärmaren inte fungerar, felanmäl till Z-park på 0920-982 58. Felanmälan är öppen vardagar 9-11 samt 14-16

Nycklar

Nycklarna till lägenheten passar även till ytterdörren i entrén, soprum, cykelförråd och Solgården. Separata nycklar gäller till tvättstugor (och förråd i hus 50). Vid behov av extra nycklar, som bekostas av lägenhetsinnehavaren, kontaktas Riksbyggens kontor som ger exakta prisuppgifter.

Kodlås

Bostadshusens samtliga entrédörrar är försedda med kodlås, ingen telefonfunktion är kopplad till dessa. Kodlåsen fungerar inte mellan kl 22 och kl 06. Dessa tider kan ytterdörren endast låsas upp med nyckel

Brandvarnare och övrig brandinformation

Brandvarnare finns monterad på varje våningsplan i samtliga trappuppgångar. Därutöver ansvarar varje lägenhetsinnehavare för att det i den egna lägenheten finns fungerande brandvarnare samt även gärna brandsläckare och brandfilt.

Medlemsmöte

Medlemsmöten genomförs minst en gång per år. Syftet med medlemsmötet är att samla in medlemmarnas tankar och synpunkter främst inför kommande beslut om renoveringar och investeringar. Ett medlemsmöte har ingen beslutande funktion, självklart kommer styrelsen att lyssna på medlemmarnas åsikter. Den som inte kan närvara kan skicka sina inspel till någon i styrelsen eller be en granne föra fram dem på mötet.

Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) hålls vanligen i december och kallelse görs i god tid innan via mitt.riksbyggen.se samt med inbjudan på anslagstavlan i entrén.

Föreningsstämman (årsstämman) är föreningens högsta beslutande organ. Stämman är beslutande bland annat avseende tillsättande och entledigande av styrelsen och revisorer. Det är stämman som tar ställning till styrelsens förvaltning och godkänner förvaltningen genom att besluta om ansvarsfrihet, eller om förvaltningen inte kan godkännas, nekar ansvarsfrihet.

Förslag, frågor och synpunkter

Föreningens medlemmar kan lämna förslag, frågor, synpunkter, idéer och formella skrivelser till styrelsen genom att kontakta/lämna förslaget i brevlådan hos ordförande. På anslagstavla i entréerna finns information om vilka som ingår i styrelsen. Det går även bra att lämna förslag via mitt.riksbyggen.se. Välj Kontakter och skicka e-post till ordförande. Skriv gärna Förslag/Synpunkt Sundshusen i ärendemeningen.

Gemensam försäkring

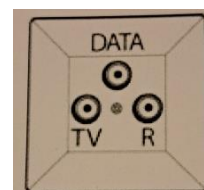
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg är två olika försäkringar. Varje lägenhetsinnehavare ansvarar för att teckna egen hemförsäkring. Bostadsrättsföreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg till alla medlemmar. Du som redan tecknat bostadsrättstillägg i din hemförsäkring kan därför annullera detta (hemförsäkringen ska vara kvar).

Föreningen har försäkrat fastigheterna som täcker skador som uppkommer på huset genom exempelvis brand och vatten. Däremot täcker inte försäkringen skador på de boendes egendom i lägenheten eller i förråd.

TV

Föreningens bostadshus är anslutna till Tele2 vilket ger tillgång till deras grundutbud av digitala tv-kanaler som i dagsläget är 15 kanaler. Denna kostnad specificeras separat på fakturan för månadsavgiften. För information om vilka kanalerna är, samt övriga kanalpaket som erbjuds mot kostnad, hänvisas till www.tele2.se

För anslutning av digital tv används det vänstra antennuttaget i väggkontakten, märkt TV. Vägghuset kan ha annan utformning. (Uttaget märkt R används inte längre).



Bredband

I dagsläget tecknar lägenhetsinnehavare eget avtal med någon bredbandsleverantör och betalar avgiften till denna.

Föreningen har tecknat gruppavtal med Telia. Bostadshuset kommer efter överenskommelse med Telia om startdatum att vara anslutna till bredband 250/250. Denna kostnad specificeras separat på fakturan för månadsavgiften. I gruppavtalet ingår en trådlös router. Om lägenhetsinnehavaren väljer att komplettera med någon tilläggstjänst betalas den till Telia via separat avtal och med separat faktura. För ytterligare info hänvisas till www.telia.se

Telias bredbandsuttag finns i hallen (2:or) eller i sovrum (3:or), se bild till höger.



Information om hur du ansluter bredbandet finns i låda tillhörande router som tillhör lägenheten. OBS! Lådan ska lämnas kvar vid utflyttning.

Användarnamn och lösenord till trådlöst wifi finns på routerns undersida.

El, vatten och värme

I månadsavgiften för lägenheterna ingår för närvarande kostnader för vatten. El och fjärrvärme specificeras separat på fakturan för månadsavgiften. En schablonförbrukning av el är inräknad i el-kostnaden. Därutöver avläses elförbrukning vid årsskiftet. Förbrukning överstigande schablonen debiteras på fakturan i februari efterföljande år.

Avfallshantering

I anslutning till entréerna på bostadshusen finns återvinningsrum. I dem finns separata återvinningskärl för brännbart/restavfall, kompost, tidningar/papper, förpackningar av metall, plast, glas och kartong samt insamlingsbehållare för småelektronik, batterier och glödlampor. Allt sorteras enligt uppsatta anvisningar.

I återvinningsrummet finns kompostpåsar att hämta för den egna källsorteringen i lägenheten.

Skrymmande avfall såsom uttjänta möbler, vitvaror, byggavfall mm samt olika typer av farligt avfall (kemikalier, elektronik, etc) ansvarar var och en för att själv transportera till någon av Luleå kommuns fyra återvinningscentraler, där Risslan är närmast.

Parkeringsplatser/motorvärmare och elbilsladdning

Föreningen har tre carportbyggnader med 35 motorvärmplatser varav 16 inklusive förrådsdel samt 8 fristående motorvärmplatser. Samtliga carportplatser är försedda med uttag för motorvärmare och elbilsladdning som båda kan fjärrstyras via mobilappen Zpark. Användarinstruktioner finns på anslagstavlan i entrén och i mitt.riksbyggen.se under Min förening -> Dokument -> Information.

Lägenhetsinnehavare ska alltid använda den egna parkeringsplatsen så att gästparkeringarna finns tillgängliga för besökande.

Ansökan om parkeringsplats

Ansökan om parkeringsplats görs hos föreningens ordförande. Det är möjligt att ställa sig i kö från tillträdesdagen, dvs den dag då överlåtelsen av lägenheten sker.

Gästparkeringar

Föreningen har fem gästparkeringar - en utanför carport vid hus 50, två utanför Solgården och två på stora parkeringen nära hus 46 i anslutning till gång- och cykelvägen. Varje lägenhetsinnehavare får parkeringskort som kan användas av gäster.

Gäster uppmanas att köra ut samma väg som de kom till parkeringarna, det vill säga att inte passera de olika husen.

Parkeringsförbud på gårdarna

För allas trevnad eftersträvas en bilfri gårdsmiljö. Vid entréerna och på gräsmattor råder därför generellt parkeringsförbud med undantag för parkering i samband med i-/urlastning eller av-/påstigning, max 30 minuter. Fordonet ska då ställas så att inte genomfarterna blockeras. Lämna inte bilen på tomgång. För övrigt ska biltrafiken inom området minimeras. Det är inte tillåtet att köra ut från parkeringarna genom att passera mellan husen (vilket synliggörs av den uppsatta skylten).

Ventilation och vädring

Bostadshusen har fläktstyrd till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning, så kallad balanserad ventilation. Tilluften filtreras och värms innan den kommer in i lägenheten genom tilluftsventiler i vardagsrum och sovrum. Frånluftsventilerna finns i kök, badrum och ev klädkammare. Det finns inga restriktioner gällande vädring men det bör givetvis beaktas att energiförbrukningen påverkas. Det är inte tillåtet att vädra genom att hålla dörren till trapphuset öppen, bland annat eftersom det riskerar att sprida matos i trapphuset.

Köksfläkt

För lägenheterna är endast spiskåpa med timerstyrt spjäll tillåtet, alla former av motorfläkt är förbjudna. En felaktig fläkttyp kan innebära att grannar får in matos samt att ventilationssystemets funktion påverkas. Kolfilterfläktar är heller inte tillåtna bland annat med anledning av att de håller kvar fukt och föroreningar i lägenheten.

Trappstädning och trapphusförvaring

Trappstädning görs en gång per vecka vilket noteras av utföraren på en lista uppsatt på anslagstavlorna i entréerna.

För att underlätta städningen får inga föremål förvaras i trapphus och inte heller utanför lägenheten. Detta är även mycket viktigt ur brandskyddssynpunkt, dels för att minimera rökutvecklingen vid brand, dels för att utrymningsvägarna ska vara fria från hindrande föremål.

Tvättstugor

I varje hus finns en tvättstuga som bokas med låscylinder (en cylinder per lägenhet) på bokningstavla utanför tvättstugan. Tvättstugan sköts enligt de skötselföreskrifter som finns uppsatta. Styrelsen har fattat beslut att två tvättpass i rad kan bokas. Det är en separat nyckel till tvättstugorna.

I hus 48 finns en grovtvättstuga för bland annat tvättning av mattor. Den bokas med låscylindern på bokningstavla utanför tvättstugan. Tvättstugan sköts enligt de skötselföreskrifter som finns uppsatta.

Förråd för cyklar och sparkar

Förråd för cyklar och sparkar finns i carportarna vid hus 46 och 48. All utrustning ska vara tydligt märkt med namn för att inte riskera att bli bortrensad i samband med förrådsrensning. Utrymmet används även för föreningens trädgårdsredskap, snöskyfflar, spadar mm vilka medlemmarna givetvis fritt kan använda för frivilliga underhållsinsatser. OBS! Gemensamma utrymmen ska inte användas för förvaring av bildäck eller andra privata ägodelar. Vid utflyttning ska samtliga cyklar/sparkar tas med av den utflyttande.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har flera utrymmen som är till för medlemmarnas trivsel.

Solgården

Solgården är föreningens gemensamma samlingslokal och ligger i anslutning till carport vid hus 50. Den kan bokas gratis av medlemmar. Utomstående betalar 600 kr per dygn. Bokningslista finns inne i Solgården.

Uteplats

Uteplats med trädgårdsmöbler och grillar finns på baksidan av Solgården. Dessa är endast avsedda för medlemmarna (med besökande). Tänk på att alltid rengöra grillarna samt att ta med eventuellt skräp/dylikt och släng dessa i avsedda kärl i soprum.

Bastu

Bastu med tillhörande relax/ombytesrum avsedda för medlemmarna finns i Solgården. Bokningslista finns inne i Solgården.

Uthyrningsrum

Finns i hus 46 och 50. Hyran är 200 kr per natt för medlem och 300 kronor för utomstående. Täcken, kuddar, sängkläder och handdukar får man hålla med själv. Uthyrningsansvarig är Gunilla Sandberg i hus 50, telefon 070-252 05 28.

Husdjur är av allergiskäl inte tillåtna.

Rummet ska städas innan återlämning av nyckel; dammsug, våttorka golv i rum och toalett samt rengör tvättställ och toalettstol.

Gräsmattor och planteringar

Klippning samt vår- och höstrensning av gårdsytor utförs av Riksbyggen. Övrig skötsel av rabatter, buskar, uteplatser mm utförs av medlemmarna gemensamt.

Snöröjning och halkbekämpning

Snöröjning med traktor utförs vid behov av inhyrd entreprenör. I avtalet med Riksbyggen ingår manuell skottning kring portar och soprum. Övrig ”finputsning” sker på frivillig basis av de boende. Ett bra sätt att få motion ☺

Halkbekämpning ingår i avtalet med Riksbyggen/entreprenören men kan inte alltid utföras omedelbart när halkproblem uppstår. I sådana lägen är det givetvis tillåtet för vem som helst att göra en halkbekämpningsinsats. Utanför carport vid hus 50 finns en sandbinge och en sandspridare för ändamålet.

Underhåll av lägenheterna

Ansvar för underhållet av lägenheterna är fördelat mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavarna vilket framgår av föreningens stadgar samt i föreningens dokument "Gränsdragningslista Underhåll Förening respektive Bostadsrättshavare". Dokumentet finns på mitt.riksbyggen.se under Min förening -> Dokument -> Information.

I en bostadsrättsförening gäller i princip att boende ansvarar för det som är inne i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för vattenledningarna, element och vattenburen handdukstork. Vid problem med dessa ansvarar föreningen för åtgärder.

Vid behov av reparationer kan även Riksbyggen anlitas för vissa tjänster som ska bekostas av lägenhetsinnehavaren. Det kan vara exempelvis byte av vitvaror (spis, kylskåp, frys, diskmaskin) och porslin (toalettstol, handfat) eller reparation/byte av strömbrytare, eluttag, kranar och packningar.

Ersättning vid byte av handdukstork

Vid ombyggnation (badrumsrenovering) ska återmontering av befintlig vattenburen handdukstork inte ske på grund av risken för legionella. Ledning för varmvattencirkulation hopkopplas. Arbetet utförs av bostadsrättshavaren anlitad entreprenör. Elektrisk handdukstork monteras (om bostadsrättshavaren önskar det). Bostadsrättshavaren ersätts för montering av elektrisk handdukstork, efter utfört och godkänt arbete, av föreningen med 2 000 kronor inkl moms (2024 års prisnivå, basindex: KPI, basmånad januari 2024). *

Ersättning vid byte av golvbrunn

Avser golvbrunn som tidigare inte bytts ut. Arbetet utförs av bostadsrättshavaren anlitad entreprenör.

Bostadsrättshavaren ersätts, efter utfört och godkänt arbete, av föreningen med 4 000 kronor inkl moms (2024 års prisnivå, basindex: KPI, basmånad januari 2024). *

Ersättning Avstängningsventiler diskbänk

Vid ombyggnation av köksinredning ska avstängningsventiler för kall- och varmvatten monteras (om sådana saknas). Arbetet utförs av bostadsrättshavaren anlitad entreprenör.

Bostadsrättshavaren ersätts, efter utfört och godkänt arbete, av föreningen med 1 000 kronor inkl moms (2024 års prisnivå, basindex: KPI, basmånad januari 2024). *

* Ersättningen räknas upp 1 januari resp. år med förändringen i KPI med jämförelsemånad januari resp. år

Ombyggnation av lägenhet

Innan ombyggnation av lägenheten påbörjas, som kan påverka väggar, golv, kök, badrum eller värme-, el- och ventilationsinstallationer ska du erhålla tillstånd från styrelsen för arbetena enligt föreningens stadgar § 36 Ändring av lägenhet.

Ansökan om tillstånd görs på blankett ”Tillståndsbegäran Ombyggnad”. Blanketten finns upplagd under mitt.riksbyggen.se under Min förening -> Dokument -> Blanketter o dylikt.

Förråd lägenhet

Varje lägenhet har ett eget förråd som finns högst upp i varje hus. Förråden är märkta med lägenhetsnummer. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att det finns lås på det egna förrådet.

Inga föremål får förvaras utanför det egna förrådet, varken i gången eller på våningsplanet utanför förråden vid hissen.

Vid utflyttning

Vid utflyttning ska samtliga ägodelar tas med av den utflyttande som även ansvarar för att det som inte önskas tas med blir borttransporterat till återvinningscentral. Det är inte tillåtet att lämna föremål på uteplatser/i och utanför förråd/soputrymmen eller annan gemensam plats.

Tänk även på att ta med cyklar och sparkar från de gemensamma cykelförråden för att inte riskera att de blir bortrensade i samband med förrådsrensning.

Lådan som tillhör router för bredband med tillhörande information ska lämnas kvar i lägenheten.

Kontaktombud

I varje hus finns två kontaktombud. Vilka de är kan ni se på tavlan i entrén. Kontaktombuden fungerar som en länk mellan medlemmarna och styrelsen. De har även till uppgift att kolla att vissa saker fungerar i respektive hus, exempelvis belysningen, att det finns kompostpåsar i soprummen och förbrukningsmaterial till tvättstugorna. Om kontaktombuden finner att något måste åtgärdas tar de kontakt med styrelsen. Kontaktombuden har tillgång till fler parkeringskort som tillfälligt kan lånas.

mitt.riksbyggen.se

Som nämnts tidigare kan exempelvis felanmälan göras och följas upp via inloggning på mitt.riksbyggen.se. Där finns även annan information att hämta som exempelvis denna broschyr, vilka som sitter i styrelsen, avier på månadsavgifterna, föreningens stadgar, årsstämmoprotokoll, dokument m m. Där finns även en del generell information om vad det innebär att bo i en bostadsrättsförening.

Styrelsens information

Allmän information från styrelsen till boende i föreningen anslås på mitt.riksbyggen.se och på anslagstavlorna i entréerna. För särskilt viktiga ärenden utdelas information till varje lägenhet.

På anslagstavlorna finns också information om vilka som ingår i styrelsen och övriga ansvariga exempelvis för brandskydd, VA med mera.

Med förhoppning om gott samarbete och god samverkan som syftar till gemenskap och trivsel för alla i vår förening.

Styrelsen i bostadsrättsföreningen Sundshusen!