

HUSBOKEN BRF Skellefteåhus 12

Husboken BRF Skellefteåhus 12	3
Andrahandsuthyrning.....	3
Anslagstavlorna	3
Avgifter	3
Avlopp.....	4
Inglasade balkonger och altaner	4
Barnvagnsrum	4
Bastu och motion 5B	4
Biltvätt	5
Brandsäkerhet	5
Bredband	5
Bygga om	5
Cykelrum.....	6
Elförbrukning	6
Entré	6
Fastighetsskötsel	6
Felanmälan	6
Fritidslokal 1 Krongatan.....	7
Fritidslokal 2 Krongatan.....	7
Frågor	7
Förrådsutrymmen.....	7
Försäkring	7
Förvaltning.....	7
Garage och parkeringsplats.....	7
Glasåtervinning.....	8
Grannsamverkan	8
Grovsoprum.....	8
Hantverkare.....	8
Hemförsäkring.....	8
Hobbyrum.....	8
Husdjur	9
Hänsyn	9
Inbrott.....	9
Kabel-TV	9
Källarförråd.....	9
Köksfläkt	9
Larm.....	10

Lekplats.....	10
Matning av fåglar.....	10
Mattvätt.....	10
Mattställning	10
Motion	10
Nycklar.....	10
Nyinflyttad?	10
Ohyra	10
Ombyggnad	10
Pantförskrivning	11
Pappersinsamling	11
Parabolantenn	11
Parkering	11
Portkod	11
Renovering	12
Revisorer.....	12
Rökning.....	12
Solskydd.....	12
Sophantering	12
Stadgar.....	13
Stammar	13
Styrelse	13
Städning.....	13
Störande grannar.....	13
Synpunkter	14
Säkerhetsdörr	14
Telefonlistan	14
Tillträde till lägenheten för tillsyn eller arbete.....	14
Tvättstugor	14
Underhåll	15
Utrymningsvägar	15
Valberedning	15
Värme och vatten	15
Årsstämma.....	15
Återvinning	15
Överlåtelse av bostadsrätt	16

HUSBOKEN BRF SKELLEFTEÅHUS 12

För att ge dig som bor i föreningen tips och regler har styrelsen upprättat en "Husbok" med svar på de flesta frågor om själva boendet.

Andrahandsuthyrning

Beträffande uthyrning i andra hand av lägenhet följer vi bostadsrättslagen och hyreslagen. Det innebär att du måste ha så kallade skäl. Om du avser att hyra ut din bostadsrätt i andra hand ska du skicka in en ansökan om detta till Riksbyggen. Gör din ansökan om andrahandsuthyrning digitalt via "Mina sidor" Riksbyggen.se. Medlemmarna skickar sin ansökan direkt till Riksbyggen vilket snabbar upp hanteringen. Det går självklart att använda den gamla metoden med brev, blankett kan laddas ner via vår hemsida <http://www.skehus12.se>, men det kan ta betydligt längre tid. Styrelsen prövar ansökningar och ger tillstånd till uthyrningen såvida inte föreningen har befogad anledning att neka tillstånd.

Om du får tillstånd, tänk på att

- du är ansvarig för att månadsavgiften betalas.
- du är ansvarig för att din hyresgäst inte stör grannarna.
- du bör upprätta ett skriftligt kontrakt med din hyresgäst.
- du bör avtala bort dennes besittningsskydd.
- du är ansvarig för att din hyresgäst sorterar sopor enligt anvisningarna. Extra avgifter kan debiteras om inte dessa följs.

OBS! En administrationsavgift för andrahandsuthyrning tillkommer.

Avgiften vid andrahandsuthyrning från 2021 beräknas till 10 % av basbeloppet.

Anslagstavlorna

I varje port finns en anslagstavla. Det som rör föreningen anslås här av styrelsen. Du kan även finna aktuell information vid våra miljöstugor och hemsida www.skehus12.se

Avgifter

Som medlem av föreningen, och därmed indirekt delägare i fastigheten, betalar du en månadsavgift, beräknad så att föreningens kostnader för driften av huset ska täckas.

Avgiften fördelas på 12 månader och betalas via antingen bank- eller postgiro. Blanketter skickas ut av Riksbyggen inför varje kvartal. Observera att blanketterna som är märkta 1, 2 och 3 ska användas i den ordningen.

I avgiften ingår värme, vatten, bredband över fiber till lägenhet och Kabel-TV. Kostnad för egen hushållsel tillkommer.

Avlopp

Under 2001 till 2003 byttes kök- och avloppsstammarna i huset. För att de ska hålla sig fräscha ska vi undvika att hålla stekflott i slasken eller toaletten. Låt det stelna och släng det i stället i hushållssoporna. Anmäl till fastighetsskötarna om du får stopp i avloppet!

Rensa golvbrunnen i badrummet. 2019 byttes bottenavloppsrören fram till kommunledning.

Inglasade balkonger och altaner

Du har nu inglasad balkong till din lägenhet och är det några saker du måste tänka på.

Fasadens harmoni förstörs om alla har olika färger och utformningar på balkongväggar och markiser. Förändringar kräver styrelsens tillstånd. Naturligtvis får inglasade balkongen inte användas som grillplats med gasol- eller kolgrill, brandfaran är för stor. Om du röker tobak på balkongen, får röken aldrig bli ett obehag för dina grannar. Det bästa är att helt undvika rökning då det lätt sprider rök till närliggande balkong. Föreningen ansvarar försäkringsmässigt för skador på fasaden och glaspartier, om lägenhetsinnehavaren inte kan anses vållande. Underhåll innanför inglasning av byggda trädetaljer är lägenhetsinnehavarens underhållsansvar. Använd befintlig färgnyans. Fönsterpartiet in mot lägenheten är fortsättningsvis föreningens ansvar.

Skärmar mellan lägenheter på markplan ägs av föreningen och monteras av fastighetsskötare vid behov.

Och om helhetsintrycket handlar det även när det gäller förbud för parabolter utanför räcknet.

Flera medlemmar i föreningen har frågat hur länge den särskilda balkongavgiften ska betalas

Svaret är att den kommer att fortsätta betalas till 2046/2047 någon gång

Beräkningen är gjord enligt följande:

Balkongerna byggdes ut och glasades in under perioden april 2015 till april 2017. Totalt kostade projektet 46,3 miljoner kronor. Balkongavgiften beräknades på 30 miljoner kronor. Avskrivningstiden för totala projektet är 50 år och för den del som balkongavgiften grundar sig på 40 år. Det innebär att balkongavgiften uppgår till cirka 1,6 miljon kronor per år. Vilket i sin tur leder till att föreningens medlemmar slutbetalar balkongerna någon gång 2046/2047.

Barnvagnsrum

I källarna finns ett kombinerat barnvagns- och cykelrum, men på försök finns även några

”barnvagnsholkar” vid några av cykelskämtaken. Mer information om plats i den lämnas av fastighetsskötarna.

Bastu och motion 5B

Bastulokalen bokas via hemsidan eller på plats med ”tagg” som kvitteras ut hos

fastighetsskötarna. Årsavgiften är 200 kr.

Gratis motionslokal finns på adressen Myntgatan 3B och 3H (nyckelpant).

Biltvätt

I det varma mittengaraget finns en miljövänlig biltvättsanläggning. Alla som bor på föreningen kan nyttja denna biltvättplats. Du kontaktar fastighetsskötarna för att få en "tagg" som kan laddas med valfritt antal tvättar. Bokning sker på hemsida eller i lokalen.

Brandsäkerhet

Brandsäkerhet är viktigt, speciellt i en så stor förening som Brf 12. Föreningen är skyldig att vidta förebyggande åtgärder i brandsäkerhetssyfte. Inga brandfarliga ämnen får förvaras i förråd. Eftersom alla utrymningsvägar måste hållas fria är det förbjudet att ställa saker utanför dörren till lägenheten, i trapporna eller vid entrédörren.

Lägenhetsinnehavarna uppmanas att montera brandvarnare i lägenheten. Batterierna räcker i max 10 år, så kolla brandvarnaren regelbundet. Föreningens brandskyddsansvarige är fastighetsskötare Rickard Burman.

Bredband

I huset är det installerat ett fastighetsnät som föreningen äger. I varje lägenhet finns ett nätverksuttag som är anslutet till fastighetsnätet. Som medlem i föreningen har du gratis tillgång till internet via en gruppanslutning hos internetoperatören. Bredband 2 administrerar och sköter din anslutning. Frågor om din anslutning och om du upplever störningar i nätet ring Kundtjänst hos Bredband 2 på telefon 0770-811. Du kan därför inte kontakta våra fastighetsskötare i störningsärenden. OBS! Ange Riksbyggen Skellefteåhus nr12 och att vi har fastighetsavtal.

För felanmälningar har Bredband 2 öppet:

Helgfria vardagar: 09:00 – 18:00

Helger: 10:00 – 14:00

Bygga om

Om du tänker genomföra omfattande renovering, ändring av bärande innerväggar eller byte av fläktar. Kontakta förvaltaren på Riksbyggen för rådgivning. Styrelsen vill påminna om att reparation och installation av el och vatten i lägenheten måste utföras på ett fackmannamässigt sätt, för att undvika krav på ersättning från föreningen. Skador som upptäckts i tid måste omedelbart anmälas till fastighetsskötare.

Cykelrum

Våra skärmtak för cykel är avsedda för de som använder sin cykel dagligen eller ofta. Vi vill inte se sparkstöttingar, rullatorer eller trasiga cyklar i dessa.

Cykel- och barnvagnsrum finns i källarna. För långtidsförvaring och vinterförvaring hänvisas till skyddsrummen. Den vanliga portnyckeln går till källaren med skyddsrum. Din cykel får inte låsas fast i rör eller ledningar.

Elförbrukning

Elektricitet kostar pengar och husets årliga elförbrukning uppgår till en stor summa. Det skadar inte att tänka på vad vi kan göra för att hålla nere elförbrukningen, exempelvis släcka när vi lämnar gemensamma lokaler. Individuell mätning som vi har, innebär att en särskild utrustning är installerad i alla lägenheter. Mätdata registreras kontinuerligt och debitering av förbrukningen i varje lägenhet sker på månadsavin. Det främsta syftet med individuell mätning är att minska energianvändningen totalt sett. Har du många strömkrävande produkter som exempelvis vattenkokare, kaffebryggare och spis igång samtidigt, finns risken att en "fas" går i lägenheten. Huvudsäkringens består av tre 16A säkringar och centralen finns i källaren i dörren märkt "Elcentral". Du kan på de flesta centraler öppna dörren med din lägenhetsnyckel och byta defekt säkring. Extra säkringar finns på platsen.

Entré

Mellan kl. 22.00 och 02.00 kan ytterdörren bara öppnas med nyckel. En prydlig entré ger ett positivt intryck av huset och under vintertid är viktigt att vi alla hjälper till att hålla stentrappan utanför dörren fri från is och snö.

Fastighetsskötsel

På Riksbyggen Moröhöjden har vi egna vaktmästare anställda som sköter området på ett utmärkt sätt. Telefontid 08.30-09.00, telefon 77 57 31, övrig tid via telefonsvarare. Tala i så fall in ditt meddelande så ringer någon fastighetsskötare upp dig.

E-post: vaktmastaren@skehus12.se. Vid akuta problem på dagtid ring 070-6758136.

Felanmälan

Kontakta i första hand fastighetsskötarna. Vid akuta problem på kvällar och helger kan man ringa till Riksbyggen Felanmälan på 0771-860 860. Riksbyggen skickar ut jourhavande fastighetsskötare som åtgärdar det akuta problemet. Notera att du själv kan få stå för kostnaden för akut utryckning om ca 2 000 kr om det inte är föreningens

ansvarsområde eller inte anses vara akut.

Fritidslokal 1 Krongatan

Den nedre fritidslokalen är reserverad för styrelse, studiecirklar, konferenser och trivselaktiviteter. Vid speciella tillfällen och kvällar genomförs trivselaktiviteter, bridgekvällar eller hockeyvisning.

Fritidslokal 2 Krongatan

Ska du ha fest eller annan tillställning? Hyr vår övre fritidslokal på Krongatan 1, så slipper du störa grannarna. Du kan även hyra den med musikanläggning till en blygsam kostnad för medlemmar. Den som bokar måste vara myndig och medlem i Riksbyggen Brf 12. Kontakta fastighetsskötarna för bokning och information.

Frågor

Är det något beträffande huset eller lägenheten som du undrar över, kontakta i första hand ekonomiska eller tekniska förvaltaren på Riksbyggen i Skellefteå på telefon 0771-860 860, Har du frågor om föreningen kan du även gå in på föreningens hemsida eller kan du ställa dina frågor till fastighetsskötarna eller via e-post styrelsen@skehus12.se.

Förrådsutrymmen

Till varje lägenhet hör ett förråd, de flesta i källaren, samt ett matkällarutrymme som Endast fungerar under den kalla delen av året. Du ansvarar själv för det som förvaras i dessa utrymmen samt att de är låsta.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad (se även hemförsäkring)

Förvaltning

Bostadsrättsföreningens ekonomiska och tekniska förvaltning sköts av Riksbyggen, som innefattar avgifts- och hyresadministration, in- och utträde och den löpande bokföringen. Förvaltarna finns på telefon 0771-860 860

Garage och parkeringsplats

Föreningen har varmgarageplatser, kallgarage och skärmtaksplatser samt vanliga parkeringsplatser med motorvärmare och/eller elbilsladdare. Parkeringsärenden och kölista sköts av våra fastighetsskötare. Styrelsen har på grund av stor efterfrågan beslutat att begränsa antalet långtidskontrakt för parkering till maximalt tre per lägenhet. Två bilparkeringar och en släpvagns/husvagnsparkering per lägenhet. Övriga parkeringsmöjligheter omvandlas till korttidskontrakt med 3 månaders uppsägning.

Glasåtervinning

Flaskor och glasburkar får inte slängas med hushållsavfall, utan ska läggas i soprummets glasbehållare. Det finns en behållare för färgat glas och en annan för ofärgat glas. Glaset får inte innehålla matrester. Kom ihåg att först avlägsna lock och kapsyler.

Grannsamverkan

Goda grannar vill alla ha. Det bästa sättet att få det är att själv vara en. Att hålla koll på varandras lägenheter vid resor och dylikt är enkelt och tryggt.

Grovsoprum

Vi har inget grovsoprum. Har du vitvaror och andra grovsopor måste du själv frakta bort dessa. Alternativt spara dessa på lämplig plats, ex förråd. Kolla när kommunen har hämtningsveckor av grovsopor.

Hantverkare

Vid rörmokeriarbeten som kräver avstängning av vattnet ska övriga boende i god tid meddelas dag och tid. Det är också nödvändigt att i god tid meddela fastighetsskötarna, eftersom det endast är de som får göra själva avstängningen. Parkering för hantverkarna kan lösas om de kontaktar fastighetsskötarna för tillfälligt parkeringskort. Sätt upp ett anslag vid entrédörren några dagar innan och förvarna grannarna, även i angränsande uppgångar, när det kommer att föras oväsen under längre tid, t ex en köksrenovering, i din lägenhet. Meddela dag och klockslag för arbetets början och slut och hur man kan kontakta dig om man har frågor. Vid större renoveringar kan det vara en fördel att först prata med vår tekniske förvaltare på Riksbyggen Skellefteå 0771-860 860 för att undvika missförstånd eller skador på fastigheten.

Fastighetsskötarna har en borrhammare (slagborrmaskin) som du kan låna om du vill borra i betongen själv.

Hemförsäkring

Som bostadsrättshavare ska du ha en hemförsäkring.

Bostadsrättstilläggsförsäkring är tecknat kollektivt av föreningen. Denna försäkring skall ej förväxlas med den hemförsäkring som den boende måste ha för sitt eget lösöre (kläder, husgeråd, möbler etc.)

Hobbyrum

Slöjdlokaler finns i källaren Myntgatan 5D och på Krongatan 18. För tillgång och nyckel kontakta fastighetsskötarna.

Husdjur

De flesta tycker det är trevligt med hundar, katter och andra husdjur. Men det är viktigt att också tänka på att det finns många som är allergiska mot pälsdjur.

Att ta upp hundbajset är en självklarhet. Funderar du på att skaffa något ovanligt husdjur är det bäst att först kontakta förvaltaren och rådfråga kommunens miljöförvaltning.

Hänsyn

Det kan vara viktigt att påpeka att biltrafik inne på området innebär att du som bilförare måste visa särskild stor hänsyn till gående och lekande barn inne på området. Kryp-fart gäller.

Inbrott

Inbrott är något vi helst slipper. Att hålla ögonen öppna kan vara en förebyggande metod. Var uppmärksam på uppställda portar och källardörrar. Se till att du alltid lämnar en låst dörr efter dig. Titta till källarförråd ibland och om du upptäcker att det skett ett inbrott i källaren sätt upp information om detta på anslagstavlan så att övriga boende kan kolla sina förråd.

Lås alltid din lägenhetsdörr, även när du är hemma.

Ring alltid polisen och anmäl stölden på telefon 114 14.

Kabel-TV

Vi har för närvarande avtal med Tele2 och ett antal öppna digitala kanaler som du kan se om din TV har en digital mottagare inbyggd eller box utan kort. Dessa kanaler ingår i lägenhetsavgiften. Till det kommer ett avtalat utbud av Tele2 Medium 8 favoriter, som ingår i lägenhetsavgiften, där du själv måste göra ett aktivt val av kanaler hos Tele2. Är din bild dålig bör du höra efter om grannen har samma problem. Om ni båda har samma fel, anmäl då felet till fastighetsskötarna. Endast digitala kanaler – du måste se med box kopplad mellan TV och uttag.

Källarförråd

Tänk på att inte förvara saker som är stöldbegärliga i förrådet. Det är din tecknade hemförsäkring som gäller

och försäkringsbolag är lite kinkiga när det gäller värdesaker i förråd. Förråd i skyddsrum kan tillfälligt behöva

tömmas vid besiktning/reparation eller av skyddsrumsbetov vid kris.

Köksfläkt

När vårt hus byggdes vid 60-talets slut var köksfläkten ännu inte en självklarhet. Ventilerna i köken anpassades istället för att klara av köksoset. Det innebär att det inte är tillåtet att installera vilken köksfläkt som helst, för då saboteras husets ventilationssystem.

En så kallad Alliancefläkt för lägenheter går däremot bra.

Larm

Vid akutsituation- brand, inbrott, personskada - ring SOS alarm 112.

Lekplats

Inne på våra gårdar finns lekutrustning för barn och på några platser finns mycket modern utrustning. Dessutom finns kommunens lekplats i skogen vid förskolan.

Matning av fåglar

Matning av fåglar får inte ske på innergårdarna och altaner på föreningens mark, eftersom matrester riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur. Sätt ut maten i skogen i stället så känner sig fåglarna trygga och mätta.

Mattvätt

Vi har en gemensam grotvättmaskin i tvättstugan källaren 3L och på Krongatan. Använd denna när du tvättar mattor eller tyngre textilier.

Mattställning

Ett antal mattställningar finns i området. Använd inte balkongen när mattorna är dammiga. Det kanske är jobbigt att släpa på mattorna, men det är hänsynsfullt mot grannarna.

Motion

Det finns gratis motionsutrustning i källaren Myntgatan 3 B och 3 H (nyckelpant).

Nycklar

Det finns två slags nycklar till fastigheten. Hushållsnyckeln går till källare och till tvättstugor. En programmerad RFID plastbricka går till nyckelfria dörrlås i varmgarage, till tvätt, bilvätt och bastu. Reservnycklar beställs hos fastighetsskötarna.

Nyinflyttad?

Då ska du till att börja med vara hjärtligt välkommen! Om du redan har läst igenom denna handbok och söker det senaste på vår förening, kan vi hjälpa dig med en aktuell information om du regelbundet tittar in på denna hemsida www.skehus12.se. Vill du ha mer fakta om själva boendet kan du även prata med fastighetsskötarna eller vår förvaltare på Riksbyggen i Skellefteå.

Ohyra

Det förekommer faktiskt även i vårt moderna tidevarv att ohyra av olika slag dyker upp i hemmet. Skulle din lägenhet drabbas, eller om du upptäcker ohyra i något gemensamt utrymme, är du skyldig att genast kontakta Anticimex telefon 0911- 23 27 00. Tala om att föreningen har en fastighetsförsäkring så drabbar inte saneringskostnaden dig.

Ombyggnad

Funderar du på att renovera eller bygga om i din lägenhet? Då är det en hel del att tänka

på. Många arbeten måste av försäkringsskäl utföras av behörig personal och vissa väggar har en bärande funktion. Är du på något sätt tveksam om vad du får ändra i lägenheten kontakta förvaltaren på Riksbyggen. Styrelsen vill påminna om att reparation och installation av el och vatten i lägenheten måste utföras på ett fackmannamässigt sätt, för att undvika krav på ersättning från föreningen. Skador som upptäckts i tid måste omedelbart anmälas till fastighetsskötare.

Se till att göra de störande momenten under dagtid och på vardagar. Se Hantverkare.

Pantförskrivning

Pantförskrivning av bostadsrätt/lösen av lån. Om du belånar din bostadsrätt ska pantförskrivningen registreras hos förvaltaren som skickar en bekräftelse samt vidimerad kopia av föreningens registreringsbevis till banken. Vid lösen av lån ska kvitto eller en makulerad pantförskrivningshandling visas upp för förvaltaren så att pantförskrivningen kan avregistreras.

Pappersinsamling

Behållare för returpapper finns i våra miljöstugor. Det går bra att slänga oförpackade tidningar i behållarna. Lägg annars tidningarna i en papperskasse. Är behållarna fulla, kan du lägga tidningarna i tidningscontainer vid ICA-butiken. Ställ aldrig en tidningskasse på golvet i soprummet eller i gången!

Parabolantenn

Vi är ganska välförsedda med TV-kanaler tack vare kabel-TV. Därför har styrelsen tagit beslutet att av estetiska skäl och för säkerhetens skull inte godkänna egna parabolantennar på balkongräcke eller fasad.

Parkering

Såväl parkeringsplats som garage ägs och sköts av vår förening. Är du intresserad av plats på parkering eller i garage, kontakta fastighetsskötarna. Parkeringsövervakningen inom bostadsområdet utförs av Aimo Park AB. Hela bostadsområdet är "område med förbud att parkera". I vårt bostadsområde är all parkering förbjuden om man inte har hyrt plats eller står på besöksparkering (max 12 tim.). Man får dock stanna för aktiv lastning/lossning av fordon. Fordonet skall avlägsnas så snart lastning/lossning avslutats.

Portkod

Gruvgatans portar har kodlås eftersom objudna gäster tidigare uppehållit sig i trappuppgång. Fler uppgångar kan komma att förse med kodlås om behov uppstår.

Renovering

Funderar du på att renovera eller bygga om i din lägenhet? Då är det en hel del att tänka på.

T ex kräver vissa förändringar bygglov och många arbeten måste av försäkringsskäl utföras av behörig personal. Om vattnet behöver stängas av ska du alltid kontakta fastighetsskötarna - och i god tid!

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t.ex. om du vill ta ner en vägg eller utföra arbete på fastighetens rör-, värme eller ventilationssystem, förändringar i proppskåp etc. Kontakta vår förvaltare på Riksbyggen eller fastighetsskötarna för information.

Revisorer

En bostadsrättsförening måste ha revisorer för granskning av bokslut och resultatdisposition. En auktoriserad revisorfirma och en eller flera lekmannarevisorer antas vid vårt årsmöte på senhösten.

Rökning

För allas trivsel håller vi trapphus och andra gemensamma utrymmen rökfria. Det är också trevligt att slippa se fimpar slängda utanför entrén och på gräsmattan. Rökning på balkongen kan vara mindre trevligt för övriga lägenhetsinnehavare. Det gäller att vädra ordentligt efter rökningen så att lukten inte stiger rakt upp eller blåser till din grannes balkong. Det bästa är att undvika rökning på balkongen då det lätt sprider rök till närliggande balkonger

Solskydd

Markiser kan sättas upp i stället för inglasning av marklägenheter med vissa färgreservationer. Observera att du måste ha styrelsens tillstånd för att få sätta upp en markis! Kontakta vår förvaltare på Riksbyggen.

Soppantering

I vår förening har vi miljöstugor med återvinning och sortering. Miljörummen är avsedda och dimensionerade för vårt hushållsavfall. Soporna ska vara källsorterade och läggas i rätt behållare. Det ger bättre trivsel och håller våra kostnader nere. Sopor och avfall får inte lämnas vid sidan av behållare eller utanför miljörummet. Är det fullt kan man använda ett annat miljörum eller vänta till efter tömning. Alla kartonger ska vikas ihop. Större kartonger från möbler och nätbeställningar ska lämnas på återvinningscentral. Det finns en vid ICA Moröhallen. Observera att det inte är tillåtet att ställa dit miljöfarligt avfall som

bilbatterier och kasserade kyl-/frysåp. Möbler, vitvaror och större mängder efter renoveringar ska fraktas upp till Degermyrans avfallsanläggning eller sparas till årliga grovsophämningsdagar på vår och höst. Portnyckeln går till miljöstugorna.

Kontakta fastighetsskötarna om du känner dig osäker.

Extra tömningar och städningar samt avgifter för felsorterat avfall kan leda till högre avgifter som självklart drabbar alla. Tack för visad hänsyn!

Stadgar

Föreningens stadgar följer Riksbyggens normalstadgar och Bostadsrättslagen.

Stammar

Avloppsstammar renoverades 2001 och är i gott skick. Bottenavloppsstammar har bytts ut 2019. Bottenavloppet sträcker sig från avloppsstammarna från lägenheterna till kommunens avlopp.

Styrelse

En bostadsrättsförening måste ha en styrelse. Riksbyggen Skellefteåhus nr 12 har en vald styrelse som utses på föreningens medlemsmöte på senhösten. Styrelsearbetet i en förening av vår storlek kan vara ganska så betungande. Vi som jobbar i styrelsen gör detta på vår fritid. Tänk på att vi också har behov av privatliv så kontakta oss på de angivna kanalerna, såsom e-post och brev, som framgår under rubriken Synpunkter.

Städning

Städning av trapphus görs av städfirma. Övriga gemensamma lokaler städas av fastighetsskötare. Tänk på att om du lämnar en gemensam lokal, exempelvis tvättstuga, utan att plocka bort skräp efter dig, tar det tid från fastighetsskötarna som har andra viktiga funktioner i området.

Störande grannar

Som regel är det obetänksamhet som ligger bakom när grannen stör. Det brukar lösa sig med en påringning. Hjälper inte det, eller det är ofta förekommande, bör du meddela Riksbyggen skriftligt, med tydligt angivande av datum och klockslag varje gång du blivit störd. Det är en förutsättning för att kunna vidta rättsliga åtgärder mot störande grannar. Skulle det vara kraftig störning som inte kan accepteras i ett flerbostadsområde och störningen sker nattetid, kan vaktbolag tillkallas som sista åtgärd. Den som stör eller den som lämnar en oriktig anklagelse, kommer då att debiteras uttryckningskostnad. Se anvisning och telefonnummer på anslagstavlan vid ingången.

Du får inte störa dina grannar någon tid på dygnet. Efter 22.00 och före 07.00 på morgnarna spelar vi inte hög musik eller borrar och spikar i väggarna. Tänk på att det finns grannar som arbetar skift. När du har fest vill vi att du i första hand hyr vår festlokal på Krongatan 1. Enstaka planerade fester kan få förekomma men prata med grannarna innan eller sätt upp ett meddelande i trappen.

Synpunkter

Att ha åsikter och synpunkter är bra. Formulera gärna dina tankar i ett brev till styrelsen, Riksbyggen Skellefteåhus 12, Hörnellgatan 16, 931 30 Skellefteå eller e-post till styrelsen@skehus12.se

Säkerhetsdörr

Det kan kännas tryggt att ha en rejäl säkerhetsdörr i bostaden med Sjutillhållarlås. Tänk dock på att det vid en nödsituation är svårare att ta sig ut och räddningspersonal att ta sig in. Använd inte sjutillhållarlås när du är ensam hemma.

Telefonlistan

Viktiga telefonnummer är:

Fastighetsskötarna 0910-77 47 31 Telefontid 08.30-09.30

Fastighetsskötarna vid akuta problem på dagtid ring 070-675 81 36.

Kvälls och helgtid är det jourtjänsten Dag & Natt 0771-860 860 som ni kontaktar.

Förvaltare på Riksbyggen 0771-860 860. De flesta frågorna får ni svar på direkt om ni pratar med fastighetsskötarna som ifall de inte har något direkt svar kan ta reda på vad som gäller.

Tillträde till lägenheten för tillsyn eller arbete

Bostadsrättsföreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra arbete. Om bostadsrättshavaren underlåter att bereda föreningen tillträde till lägenheten när det behövs kan förordnas om handräckning. Detta framgår av föreningens stadgar. I stadgarna står det att föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt. Detta gäller även andrahandshyresgäster.

Tvättstugor

Det är viktigt att alla som använder tvättstugan känner till hur maskinerna fungerar. Risken för skador och irriterande stopp minskar då. Är du osäker på något som rör tvättstugan kan du be fastighetsskötarna hjälpa dig till rätta, de tar även emot felanmälan.

Ordningsregler och bokningsregler finns anslagna i tvättstugorna. Följ de reglerna så ökar

förutsättningarna för en gemensam trevnad i huset! Tvättstugan bokas med en bokningscylinder - en för varje lägenhet. Lägenhetsnumret står på cylindern. Sätt upp ett meddelande på den tvättstuga som du har bokat om du vet att du kommer lite senare. Då borde chansen vara större att den fortfarande är ledig när du kommer för att tvätta. En tvättstuga går att boka via hemsida.

Håll tvättiderna!

Städa tvättstuga och torkrum när du är klar! Glöm inte göra rent filtret i torktumlaren! Det är alltid trist att behöva städa efter andra. Kontrollera gärna en extra gång att maskiner och hinkar i torkrum är tömda!

Underhåll

Se hemsidan "Vem ansvarar för vad?"

Utrymningsvägar

Utrymningsvägar är markerade med självlysande skyltar i områdets lokaler.

Valberedning

Vid varje årsstämma väljs en valberedning som ska föreslå kandidater till styrelsen och revisorer, som nästa årsstämma sen ska välja. Se årsredovisningen.

Värme och vatten

Energiförbrukningen är möjlig att påverka så att kostnaderna för föreningen minskar. Till exempel kan vi se till att inte ha för höga temperaturer i lägenheterna, att undvika att diska under rinnande vatten. Om någon kran börjar bli motspänstig när du ska stänga den och står och droppar ska du ringa fastighetsskötarna så fort som möjligt. Föreningen tar kostnaden för att byta packningen - att låta kranen droppa är dyrare!

Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls på senhösten varje år inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse. Tid och plats anslås på entréernas anslagstavlor minst två veckor före stämman.

Eventuella motioner ska vara inlämnade till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång 30 juni. På årsstämman behandlar vi bland annat årsredovisningen samt väljer styrelse, revisorer och valberedning.

Återvinning

Se sopphantering.

Överlåtelse av bostadsrätt

När du säljer din bostadsrätt ska ett exemplar av handlingarna (överlåtelseavtal, gåvobrev, bouppteckning) skickas till förvaltaren. Styrelsen ska godkänna in- och utträdesansökan.

Om bostadsrätten är pantförskriven måste denna först avnoteras. Om köparen ska överta lånet måste långivaren skriftligen godkänna detta. Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande skall i tillämpliga delar gälla vid byte eller gåva.

Skellefteå 2025-08-18