

Välkommen

till Bostadsrättsföreningen

Rudan 11 i Luleå

Rudan 11 består av 38 lägenheter samt 7 lokaler för uthyrning till affärsverksamhet (bottenplan). Föreningen bildades under 2006 då Svea fastigheter sålde fastigheten till hyresgästerna.

Viktiga dokument för ditt boende återfinns på föreningens hemsida. brfrudan11@gmail.com

Via hemsidan får du löpande aktuell information. Där hittar även du kontaktinformation, stadgar och aktuell årsredovisning. Där finns även köläget till garage och förråd.

Föreningens kontaktperson är Vicevärd 076–1260011

Felanmälan HSB tel. 010-3032000. Akut felanmälan 0770–330050

När du köpt din bostadsrätt innebär det att du köpt en andel i vår bostadsrättsförening Rudan 11. Du äger inte lägenheten, utan det är du och dina grannar som tillsammans äger fastigheten med lägenheter, gemensamma utrymmen och vår utemiljö.

Det du har köpt är *nyttjanderätt* för att bo i en viss lägenhet. Du betalar ingen hyra däremot betalar du en årsavgift som ska täcka din bostadsandel av föreningens kostnader för tex räntor och amortering på lån samt drift- och underhåll. Avgift fastställs av styrelsen.

Vi köper vissa tjänster från HSB, de har hand om vår administration samt viss fastighetsskötsel.

Vi äger fastigheten tillsammans vilket gör att vi alla bostadsrättsinnehavare har ett *gemensamt* ansvar för helheten, dvs för skötsel av och trivsel i huset.

Detta är positivt, som bostadsrättsinnehavare kan du påverka ditt boende och bidra till din egen och allas trivsel.

Med denna nyttjanderätt till lägenheten får du både rättigheter och skyldigheter. Skyldigheter handlar om att vårda och sköta om. Du har ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i men du har även ett ansvar för fastigheten som sådan. Med detta menas utrymmen både ute och inne, som du och dina grannar disponerar.

Rättigheter handlar om att du har en större frihet när det gäller renovering i lägenheten, men du behöver styrelsens godkännande om du gör större renoveringar. Detta är viktigt då det finns begränsningar vad gäller bärande konstruktion, avlopp/vatten samt ventilation och spisfläkt. Ansvarsfördelning mellan dig och styrelsen är reglerad i föreningens stadgar och bostadsrättslagen. På hemsidan finns våra stadgar. Fråga gärna styrelsen om något är oklart.

OBS! köksfläkt

Som standard är det en volymkåpa utan fläkt som ansluts till ventilationen. Om du sätter in en kolfilterfläkt så kan du inte ansluta direkt mot ventilationen utan återluften ska gå ut tillbaka i köket. På frånluftsventilationen som sitter i taket ska det vara ett frånluftsdon. Felaktig montering orsakar störning i ventilationen och kan innebära att matos trycks in till grannarna. Det stör även hela huset ventilationssystem.

Hur kan jag påverka mitt boende

En rättighet du har är även att kunna påverka helheten, vilket du kan göra på olika sätt. Ta gärna del i det som rör vårt boende och kom gärna med idéer.

Gå med i styrelsen

Styrelsen ansvarar för att sköta den ekonomiska föreningen. Att delta i styrelsens arbete innebär att du får inblick i och kan påverka. Styrelsen föreslås av valberedning och väljs på årsstämman. Bra att veta är att styrelsen inte behöver vara experter i allt och att det finns stöd och hjälp att få, särskilt från HSB. Aktuell styrelse hittar du på vår hemsida.

Föreningsstämman

Stämman hålls en gång per år, på våren/försommaren. Där presenteras en verksamhetsberättelse för året som även innehåller tydlig genomgång av föreningens ekonomi. Du har möjlighet att ställa frågor om du funderar över något. Stämman väljer ny styrelse för det kommande år. Styrelsens uppdrag är att förvalta bostadsrättsföreningen på bästa sätt, men alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra. Extrastämma kan åberopas vid särskild anledning.

Till stämman kan du skriva en motion

Att skriva en motion till föreningsstämman är inte svårt. En motion bör vara en fråga som berör föreningen och dess medlemmar och som inte kan beslutas på ett styrelsemöte. Tänk på att motionen ska innehålla ett konkret förslag för stämman att ta ställning till. Skriv eller prata med styrelsen om ditt förslag. En motion ska vara inne senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

Gemensamma utrymmen

Tänk på att vi tillsammans håller de gemensamma utrymmena i mycket gott skick för allas trevnad. Det höjer även värdet på varje enskild lägenhet.

För vår gemensamma trivsel har föreningen:

Bastu

Fin bastu som du kan boka på listan utanför bastun. Hur bastun fungerar samt hur vi håller god ordning finns det info om i bastun.

Köpmantorget 3 nära cykelförrådet källarplan.

Tvättstuga

Vi har en stor och bra tvättstuga som vi tillsammans sköter om och där vi är måna om att hålla god ordning

Tänk på att du avslutar ditt tvättpass med att städa undan efter dig:

- Torka av alla tvättmaskiner och bänkar
- Vaska eller dammsug golvet, det blir fort mycket damm
- Ta bort ludd från filtret i torktumlaren
- Använder du mangel, lämna mangelduken fritt hängande för att fukt inte ska finnas nära trävalsen den kan då bli skev och obrukbar
- Bokad tvättpass respekteras eftersom passet avslutas först efter genomgående städning

Tvättstugan återfinns i källarplan Skomakargatan 16

Innergård med inglasat uterum

Vi har även en gemensam innergård där det finns ett inglasat uterum. Där träffas vi gärna, du som bor här men även dina vänner är välkomna. Ta en fika, en lunch, ordna ett kalas/fest eller bara slappa i solen. Dynor till stolarna finns i "kistan" som står mot Köpmantorget. Vill du boka det inglasade rummet för dig själv så notera i kalender som finns i uterummet.

Plocka undan efter dig och torka borden. I plastback i bordet vid grillen finns trasa, hink och diskmedel. Vatten finns i trädgårdsslangen bakom Bodan.

Vi har EN grill på innergården som alla kan använda. Grillkol står du själv för. I plastbacken på bordet vid grillen finns vissa "verktyg" som kan vara bra att ha för din grillning. Är det något annat du behöver, hör av dig till den som är ansvarig för innergården (står på tavlan i det inglasade rummet). Rengör grillen efter dig.

Cykelförråd

Cykelförråd finns i källaren Köpmantorget 3, genomgång sker vid port eller garaget. Du använder din lägenhetsnyckel till dörren. Häng gärna upp din cykel på en krok.

Barnvagnsförråd

Återfinns vid varje huvudingång på våning 1 nära hissen.

Förråd

Finns att hyra, ibland med viss kötid. Kontakta /skicka mejl till vicevärd om du är intresserad av förråd. Förråd kan bokas först efter du flyttat in.

Garage

Finns att hyra med viss kötid. Ansökan sker via hemsidan eller via vicevärd. Garageplats kan bokas först när du flyttat in.

Regler för garageplats:

Kölista för garageplats Max 1 parkeringsplats per lägenhet. För att kunna stå i kölistan får man inte inneha en parkeringsplats sedan tidigare. Står man först i turordning och en plats blir ledig kan man tacka ja eller nej. Om du tackar ja blir platsen din och du avregistreras från kölistan. Om du tackar nej till erbjudande om plats går frågan vidare till nästa på kölistan och du får behålla din plats i kön. Du har rätt att tacka nej en gång, tackar du nej två gånger hamnar du längst ner i kölistan. Byte mellan parkeringsplatser är ej tillåtet.

Soprum

I vår förening är vi mån om ett **miljötänk** vad gäller sopsortering. Var noga med att via skyltar i soprummet vid de olika kärlen sorteras rätt. Felsorterade sopor ger merkostnad för föreningen som vi alla måste betala. Sopor som inte kan sorteras i de olika kärlen ansvarar du själv för att föra till återvinningen. Ingen städar efter dig!

Soprummet finns i garaget vid den stora porten.

Visa hänsyn till dina grannar

För vår trivsel även viktigt att känna till följande ordningsregler:

Borra och spika

Om du behöver borra och spika har föreningsstämman beslutat att detta endast får ske följande tider:

Måndag – fredag 07:00 – 20:00

Lördag – söndag 10:00 – 20:00

Att ha fest

Att ha fest är trevlig. Om ni planerar att ha en fest eller andra trevligheter är det bra att innan festen informera grannar gärna via lapp i trapphuset. Tänk på att minska ljudet ju senare festen pågår.

Störande grannar

Steg 1

Vid problem med störande grannar är det första steget alltid att ta upp detta grannar emellan. Många gånger kan saker lösas reda här.

Steg 2

Om det inte hjälper och störning fortsätter vid upprepade tillfällen trots kontakt med grannen kontakta styrelsen.

Föreningens ordnings-och trivselregler gäller inte bara för sig som bostadsrättsinnehavare utan även familjemedlemmar liksom gäster eller hantverkare som utför arbete åt dig i din lägenhet. Regler gäller även för den som efter tillåtelse hyr din bostadsrätt.

Annat matnyttigt som är bra att känna till

Nycklar och lås

Till varje lägenhet hör tre lägenhetsnycklar som är kopieringsskyddade. OM du behöver extra nycklar måste de beställas via vicevärden. Nycklarna passar till soprum, cykelförråd, barnvagnsförråd samt tvättstuga. Om du måste byta lås är du skyldig att anmäla detta till styrelsen för registrering. Måste du byta cylinder ska den beställas via vicevärden. Du betalar alla kostnader själv, inklusive nya nycklar.

Öppning av port

Porten öppnar du med kod dagligen mellan 06:00 – 21:00. Övrig tid använder du din nyckel. Kod får du vid inflyttning.

Porttelefon: Öppning av porten kan ske via din telefon. Skicka ett mejl till vicevärden och meddela ditt telefonnummer.

Hemförsäkring

Hemförsäkring ska alla medlemmar ha Bostadsrättstillägg ingår i avgiften. Föreningen är mycket restriktiv med vad föreningen kan betala i händelse av brand, stöld eller skadegörelse.

Brandskydd

Av stor vikt att du har en fungerande brandvarnare. Ha gärna även en brandsläckare och brandfilt. Utrymningsväg till innergården finns på plan 1 vid alla huvudingångar.

Bredband och TV

Bredband samt basutbud för TV ingår i din avgift för lägenheten, avtal via Allente. Om du vill ha fler kanaler kan du kontakta Allente.

Husdjur

Det är inte tillåtet att rasta djur på innergården.

Kameraövervakning

Vi har två kameror som täcker garaget mot lastbryggan och infart till garaget. Det finns även kameror vid "nedre" innergården mot Rudan 7, ingång för Diös hyresgäster och deras fem lokalhyresgäster samt våra sju lokalhyresgäster.