



Välkommen till

Norrskenet

En Riksbyggen förening



Som nyinflyttad har du säkert många frågor om vår förening och förhoppningsvis kan det här välkomstbrevet svara på åtminstone några av de frågorna. Välkomstbrevet innehåller information om brf Norrskenet samt kontaktinformation. Om du inte hittar svaret på din fråga i den här skriften kan du kanske hitta det på hemsidan, www.brfnorrskenet.se. Du får dessutom gärna ta kontakt med styrelsen om det är något du undrar över.

Vi hoppas att du ska trivas i Norrskenet!

Styrelsen, brf Norrskenet

Vår bostadsrättsförening ligger i Granloholm, Sundsvall, på gångavstånd till centrum. Mellan våra hus finns ett antal lekparkar med planteringar, lekplan och grönområden. På sommaren är lekparkerna populära platser för de yngre barnen.

Vår bostadsrättsförening har 89 lägenheter, 40st 4 rok och 49 st 5 rok samt 90 garage och 26 motorvärmplatser. Lägenheterna är fördelade på ett flertal byggnader, vilka uppfördes 1981-1982. Byggnaderna är väl underhållna och vi har bland annat renoverat fasader, byggt eget fastighetsnät (fibernät) till samtliga lägenheter, byggt om ett av badrummen i samtliga lägenheter samt planerat grönytor och byggt ny stor lekplats. Föreningens har följande adresser: Piteåvägen 1-xx och Haparandavägen 2-xx.

Välkommen till Norrskenet

Välkommen till vår bostadsrättsförening som bildades 1982. Vi hoppas att Du ska trivas i området och i vår förening. Föreningen leds av en styrelse som väljs på årsmötet. På årsmötet är alla medlemmar välkomna och röstberättigade. Under året är det styrelsen som har huvudansvaret för att driva föreningen. Detta gör vi tillsammans med representanter från vår förvaltare Riskbyggen.

Som medlemmar i föreningen har vi alla ett ansvar. Vi har ett ekonomiskt ansvar för att föreningen ska gå runt med rimliga månadsavgifter. Vi har också ett trivselansvar. Om vi hjälps åt med att ta hänsyn till varandra, ta hand om vårt bostadsområde på ett ansvarsfullt sätt och deltaga aktivt i de gemensamma angelägenheter som berör vår förening skapar vi ett bra område att bo i. Det innebär också att området är attraktivt vilket ger oss många fördelar.

På denna sida vill vi i styrelsen ge lite tips och idéer till dig som flyttar in i området. Har du funderingar kan du vända dig till din gårdsgruppsrepresentant eller till någon i styrelsen.



Föreningsstyrelse

Se hemsidans första sida under Styrelsen.

Gårdsgupper

Området är indelat i olika gårdsgupper. På [områdeskartan](#) kan du se vilken gårdsgrupp du tillhör. Gruppens uppgift är att sköta sitt område vad gäller städning, gräsklippning, buskar etc. Till varje grupp finns ett förråd, där gemensam utrustning, skottkärror, gräsklippare etc, förvaras. På våren har varje gårdsgrupp en städdag då man snyggar till i sitt område.

Gårdsgroupsrepresentanter

Gårdsgrupp 1

Cecilia Björnfot, Piteåvägen 13

Gårdsgrupp 2

Jeanette Stenwall, Piteåvägen 29

Gårdsgrupp 3

Camilla Ramsell, Piteåvägen 77

Gårdsgrupp 4

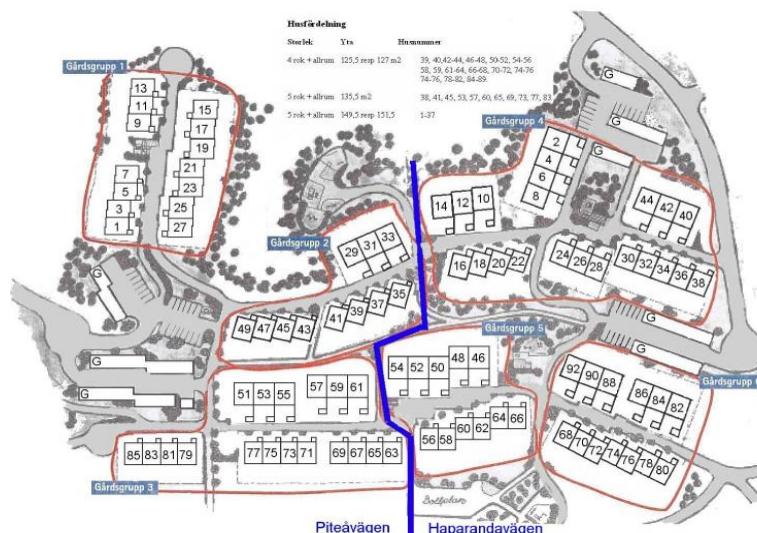
Lennart Grönblad, Haparandavägen 6

Gårdsgrupp 5

Robin Schyman, Haparandavägen 46

Gårdsgrupp 6

Sakarias Nilsson, Haparandavägen 92



Felanmälan 0771-860 860

Uppstår det något fel i den bostad du disponerar som föranleder dig att göra en felanmälan till Riksbyggen, som är vår bostadsrättsförenings förvaltare, är det några saker du bör tänka på.

- ⇒ Läs först igenom broschyren "Vem ansvarar för underhållet?". Den är en tolkning av bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet enligt §30 alt §31 i Riksbyggens normalstadgar. Där får du på ett enkelt sätt information om var ansvaret ligger för det fel du vill få hjälp med.
- ↓ ⇒ Om fel uppstått på något i bostaden som bostadsrättsinnehavaren ansvarar för så står det dig fritt att ringa och felanmäla detta men du får räkna med att du debiteras kostnaden. Det står dig också helt fritt att anlita någon annan som åtgärdar felet om du själv saknar kunskapen eller behörigheten, exempelvis elektriska installationer.
- ↓ ⇒ Om fel uppstått på något i bostaden som bostadsrättsföreningen ansvarar för så felanmäl och tag därefter kontakt med någon i styrelsen och informera dem om uppkommet fel. Kostnaden för reparationen av dessa fel debiteras självfallet föreningen.

Är du osäker på hur du ska agera så tag kontakt med någon i styrelsen så hjälper de dig gärna.

Sopsortering

Föreningen började med sopsortering i december 2014 och det finns två Moloker nedgrävda vid Haparandavägen ovanför bouleplanen invid häcken mot parkeringen samt två vid garagegaveln mitt emot undercentralen på Piteåvägen.

Sopsortering och grovsopor sköter varje hushåll själva och det finns sopsortering i närområdet vid G-butiken, ICA Ettan och COOP. Container för grovsopor finns under några veckor på vår och höst i övrigt hänvisas till kommunens anläggningar.

Gemensam utrustning

Vår bostadsrättsförening har en del trädgårdsredskap och annan utrustning som du kan låna. För att hålla gräsmattor i gott skick finns det olika typer av gräsklippare. Det finns också högtrycktvättar för att tvätta altaner mm samt redskap för snöskottning. Om ni ska ha fest så kan ni låna hopfällbara bord och stolar samt partytält.

Villkoren för att låna utrustningen är enkla:

- ↓ ⇒ Du vet hur man hanterar sakerna på ett säkert sätt
- ↓ ⇒ Du kontrollerar att utrustningen är OK innan du börjar använda den
- ↓ ⇒ Du återlämnar utrustningen i lika gott skick som du önskar finna den nästa gång du behöver den
- ↓ ⇒ Du återlämnar utrustningen snarast efter användandet och på rätt plats
- ↓ ⇒ Du säger till din gårdsgruppsrepresentant om utrustningen behöver repareras
- ↓ ⇒ Du använder utrustningen endast inom vårt bostadsområde

Det kostar inget att låna utrustningen (med undantag för släpvagnen) men det ställs alltså krav på att vi hjälps åt att vårda sakerna väl. Om ett redskap har ett mindre fel, typ löst sittande skruvar/bultar, så kan man skruva åt dem själv eller be en händig granne om hjälp.

För att komma in i förråden använder du din vanliga husnyckel. Till undercentralen krävs en särskild nyckel som du lånar av någon i styrelsen.

Timer till motorvärmare

Till varje garageplats finns en timer som ska användas. Har du ingen timer eller är din timer trasig så ta kontakt med Tony Nordström på Piteåvägen 83, tel 070-606 99 33, så får du en ny. Tony kan också visa dig hur man använder timern.

Timern har max tre timmars gångtid per dygn, men det räcker för att få bilen lagom varm. Styrelsen utgår från att alla boende hjälper till att hålla nere elförbrukningen i föreningen eftersom det direkt påverkar föreningens ekonomi.

Utan timer

Effekten 1200 W inkopplad 12 timmar per dygn i 160 dygn med ett elpris på 60 öre per kWh ger en kostnad på **1 382 kronor**.

Med timer

Effekten 1200 W inkopplad 3 timmar per dygn i 160 dygn med ett elpris på 60 öre per kWh ger en kostnad på **345 kronor**.

Alltså en besparing på **1 037 kronor** per år i vart och ett av våra 89 garage, det vill säga **92 293 kronor** på ett år!

Med jämna mellanrum genomför vi besiktningar av de elektriska installationerna i garagen för att se om någon bytt bottenplatta och "säkrat upp" eller vidtagit någon annan icke tillåten åtgärd. Vi kontrollerar också om timern används.

Trafik i området

Inom bostadsrättsföreningens område råder generellt **Förbud mot trafik med motordrivet fordon**. Moped är undantagen. Märken finns uppsatta vid områdets infarter. **Dock undantages trafik för i- och urlastning under 15 minuter.**

För allas trivsel och säkerhet anpassa hastigheten och kör inte in i området i onödan. Tänk på våra små medlemmar, de har alltid företräde inom området. Vid infarterna och inne i området finns ett flertal hastighetsnedsättande farthinder, ex. "vägbulor" och blomlådor. Det finns skäl att påminna fordonsförare som kör över och förbi dessa hinder att de kör helt på egen risk. Det är förbjudet att

parkera fordon på annan plats inom föreningens område än vad som är utmärkt som parkeringsområde.

Undantag medges om problem uppstår i någon form, ex. handikapp. Uppkommer önskemål om att få en mer anpassad parkering, tag kontakt med föreningsstyrelsen. Inom föreningen har vi ett antal besöksparkeringar som först och främst är ämnade för våra besökande, parkera därför så långt det är möjligt bilen i garaget.

Det är förbjudet att tvätta bilar och andra fordon inom området då dagvattenssystemet inte är anpassat för detta. Hjälps vi alla åt med att efterleva dessa enkla regler så kommer närmiljön och den allmänna trivselen att bli än bättre.

Har du några frågor eller förslag till förbättringar i ämnet *Trafik i området* så tar föreningsstyrelsen gärna mot dem.

Utemiljö, vatten och ventilation

Allt vi kan göra själva belastar inte föreningens kassa och därmed kan föreningen hålla månadsavgifterna nere. Det lönar sig för oss alla om vi kan hjälpas ut med underhållet av vårt område. Varje liten del bidrar.

Med ditt hus följer "rätten" till tre meter ut från huset. Detta område är det ditt ansvar att sköta. Resten är föreningens allmänning som sköts av oss gemensamt genom våra gårdsgrupper, andra överenskommelser bland närboende eller med hjälp av externa tjänster som köps av föreningen.

Vill du bygga verandor, staket eller annat som sträcker sig mer än tre meter ut från huskroppen ska detta godkännas av grannar och styrelsen. Prata med din granne innan du börjar spika.

Byt packningar i kranarna. Packningar finns att köpa på stora varuhus eller specialbutiker för VVS. Vattenskador är mycket dyrbart! Håll ögonen öppna! Kontrollera golvbrunnar, anslutningar under diskbänken, kopplingar till diskmaskiner och tvättmaskiner samt skarvar i våt tapeterna.

Vattnet till kranen utomhus ska stängas av inför vintrarna. Annars finns frysrisk och därmed risk för vattenskada. Avstängning till vattnet utomhus finns bakom spisen i 5:an och under diskbänken i 4:an. Huvudkranar till vatten finns bakom luckan i "långförrådet" i 5:an och tvättstugan i 4:an. Kranar finns för både "kranvatten" och värmen.

För att få ett "friskare" hus som hålls torrt och har bra inomhusluft är det viktigt att ventilations-spalterna ovanför fönstren är öppna och utrustade med bra filter. Filter i vädringsfönstren skall bytas. Man kan köpa det på löpmeter i järnhandel eller byggvaruhus. Ventilationsreglagen i bad och duschrum kan monteras ned och göras rena. Dra reglaget rakt ut. Det kan vara lite "pillrigt" att få tillbaks den.

Var noga med att hålla fläkten över spisen ren. Reningsfiltret direkt under flätkåpan kan monteras ned och diskas.

Underhållsfonden

För underhåll och förbättringar finns två sorters fonder, som successivt byggs upp med hjälp av medel som avsätts varje månad och som ingår i månadsavgiften. En *gemensam* fond för finansiering av planerat underhåll och förbättringar samt en *individuell* fond för till exempel upprustning och modernisering av den egna bostaden.

Avsättning till den individuella fonden upphörde 2013-01-01. Har du ej tagit ut inestående medel har du fortfarande rätt att göra det men insättningen till fonden har upphört.

Praktiska råd när du säljer eller köper bostadsrätt

Meddela Riksbyggen att du tänker sälja bostadsrätten och lämna så många av följande uppgifter som möjligt:

- Köparens namn, personnummer, nuvarande adress och telefon
- Din nya adress och telefon
- Överlåtelsesdatum, d v s datum då avtalet skrivs under
- Tillträdesdatum, d v s datum när köparen ska flytta in i lägenheten
- Pris ni kommit överens om för lägenheten

Kom ihåg att samtidigt säga upp garage och/eller parkeringsplats som du hyr mot särskilt kontrakt. Sådana kontrakt kan inte överlåtas tillsammans med lägenheten.

Bostadsrättsföreningen måste ha ovanstående uppgifter för att kunna ta beslut om att anta köparen som medlem i föreningen, vilket är en förutsättning för att försäljningen ska kunna fullföljas.

Som köpare övertar du ansvaret för förpliktelser mot föreningen, till exempel betalningsansvaret för reparationer som krävs och för slitage på lägenheten, dock inte sådana som omfattas av föreningens legala panträtt. Observera att detta gäller även sådant som inträffat före tillträdet.

Om du är osäker på lägenhetens tillstånd kan Riksbyggen mot ersättning göra en opartisk besiktning.

Innan du skriver på överlåtelseavtalet bör du ta reda på om säljaren har betalat alla avgifter till bostadsrättsföreningen. Om säljaren har avgiftsskulder och föreningen inte får betalt av säljaren för sin fordran kan föreningen låta kronofogdemyndigheten sälja bostadsrätten för att få ut sina pengar.

En bostadsrätt kan vara pantskriven, alltså ligga som säkerhet för ett lån hos bank eller annan långivare. Om bostadsrätten är pantskriven bör du se till att säljarens lån klaras upp i samband med överlåtelsen. Du kan annars bli tvungen att flytta, om låntagaren (den gamla bostadsrättshavaren) inte betalar sina räntor och amorteringar och kreditgivaren realiserar panten. Begär av säljaren att få ett aktuellt utdra ur lägenhetsförteckningen, där eventuella pantförskrivningar framgår.

Som köpare har du en undersökningsplikt, vilket betyder att du måste kontrollera att lägenheten och även fastigheten/huset i övrigt motsvarar det pris som du är beredd att betala.

Om säljaren är gift eller sammanboende bör du förvissa dig om att den andra parten inte motsätter sig försäljningen. En maken får som huvudregel inte, utan den andra makens samtycke, avhända sig egendom som utgör makarnas gemensamma hem. Motsvarande bestämmelse finns för sambor. I dessa fall krävs det skriftligt samtycke av den make/sambo som inte är bostadsrättshavare. Detta samtycke ska tecknas på överlåtelseavtalet eller bifogas detta.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt ska upprättas skriftligen och skrivas under av köpare och säljare. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt priset anges. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller dessa formkrav är överlåtelsen ogiltig.

I bostadsrättsföreningens årsredovisning finns uppgifter om fastighetens tillstånd, tillgängliga medel för kommande underhåll och annan ekonomisk information, som påverkar bostadsrätten värde. Årsredovisningen kan erhållas från bostadsrättsföreningen eller från Riksbyggen (länk till senaste årsredovisning finns under knappen Boende).

I de flesta överlåtelser finns det ingen särskild bestämmelse om det pris som får sättas på en bostadsrätt. Priset blir helt enkelt det som säljaren och köparen kommer överens om. Det är vad man brukar kalla marknadsprissättning. Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift av säljaren. Avgiften uppgår till ett belopp motsvarande 2,5% av gällande basbelopp.

Av säljare och/eller köpare begärd besiktning av lägenheten eller den förmedlingsprovision du

betalar till eventuell mäklare ingår inte i avgiften för överlåtelsen.

Då Riksbyggens hantering av överlåtelser är datoriserad, måste alltid anmälan om överlåtelse göras. Även om mäklaren upprättar själva överlåtelseavtalet är bostadsrättsföreningens och Riksbyggen handläggning beroende av denna anmälan.

Att bo i bostadsrätt

Som medlem i bostadsrättsföreningens Norrskenet äger du och de andra medlemmarna tillsammans bostadsrättsföreningens fastigheter och grönområden. Det innebär att medlemmarna via sin styrelse själva bestämmer över förvaltningen av fastigheterna och fattar beslut om vilka avgifter som ska betalas till föreningen.

Rättigheter och skyldigheter

Alla medlemmar i föreningen har samma rättigheter och skyldigheter. Tillsammans bestämmer vi, i enlighet med våra stadgar och ordningsregler, om det som gäller för vår förening. Föreningen gagnas av att många engagerar sig och försöker nå lösningar som fungerar för alla. När du flyttade in fick du ett exemplar av föreningens stadgar. Läs dem, de reglerar bland annat förhållandet mellan föreningen och dess medlemmar. Ordningsreglerna finns sist i den här skriften. På hemsidan www.brfnorrskenet.se hittar du dessutom både stadgarna och ordningsreglerna.

Felanmälan

Tänk på att du själv får betala vissa arbeten. Fråga Riksbyggen Boservice eller vår ordförande om du är osäker på vad som gäller.

- Riksbyggen Fastighetsservice: 0771 – 860 860
- Tele2 90 222
- Arkaden 060 - 600 71 71, bredband@arkaden.se

Styrelse

Verksamheten i bostadsrättsföreningen leds av styrelsen som består av personer som själva bor i föreningen samt en representant från Riksbyggen Sundsvall. Styrelsen väljs på ordinarie föreningsstämma (årsmöte). Se även avsnittet om styrelsen i avdelningen A-Ö.

Vem ansvarar för vad?

Styrelsen ansvarar för fastigheternas yttre underhåll (fasader, yttertak, gårdsytor, garage m.m) För tillfället är det Riksbyggen Fastighetsservice som sköter fastighetsförvaltningen i vår förening. Du har ansvar för det inre underhållet i din lägenhet. Byte av spis, kylskåp eller renovering av golv, väggar och tak är exempel på inre underhåll.

Månadsavgift

Varje månad betalar du en avgift ("hyra") som går till bostadsrättsföreningens kapital- och driftkostnader. Kapitalkostnaderna är räntor och amorteringar på föreningens lån. Driftkostnaderna är reparationer, fastighetsskötsel, vatten, värme och så vidare. I månadsavgiften ingår också avsättning för framtida underhåll. Via vårt fastighetsnät kan vi nyttja bredband och telefoni vilket ingår i månadsavgiften. Ett antal tv-kanaler (Comhems analoga grundutbud) ingår också i månadsavgiften.

Engagera dig!

Vi är ungefär 170 medlemmar och föreningen gagnas av att många engagerar sig och försöker nå lösningar som fungerar för alla. Det finns många sätt att engagera sig:

- Kontakt styrelsen om det är någon fråga som du vill att styrelsen ska behandla på ett styrelsemöte
- Kom till årsmötet
- Skriv en eller flera motioner till årsmötet(hålls i maj-juni varje år)
- Gå med i en arbetsgrupp, t.ex. gårdsgruppen eller starta tillsammans med styrelsen en ny arbetsgrupp.
- Ställ upp för val till någon post i styrelsen, som revisor eller ledamot i valberedningen.