

Välkommen till Brf Ryttaren

Här har vi samlat praktisk information till dig som medlem i Brf Ryttaren. Du är alltid välkommen att kontakta styrelsen vid frågor och funderingar. Kontaktuppgifter hittar du i din trappuppgång.

Föreningen

De tre husen på Larmgatan och Dragongatan i centrala Umeå byggdes i början av 60-talet. Föreningen är en privat bostadsrättsförening och har alltså inga kopplingar till rikstäckande bolag, vilket innebär att vi är helt självständiga och fristående. Det är en synnerligen välmående förening med mycket god ekonomi.

Brf Ryttaren består av 45 bostadsrätter, fördelade på 3 hus i storlekarna 1 rum med kök till 5 rum med kök. I föreningen kallar vi dem hus A (Larmgatan 6A+B), hus B (Dragongatan 11A+B) och hus C (Dragongatan 11C+D+E). Det finns 3 hyreslägenheter. På området har föreningen dessutom 9 varmgarage, 10 kallgarage, 30 bilplatser med el och källarlokalerna för uthyrning.

Att bo i Brf Ryttaren

Vad är en bostadsrätt? Bostadsrätt är en rätt att nyttja en bostadsrättslägenhet. Själva huset ägs av bostadsrättsföreningen som sedan upplåter nyttjanderätten till lägenheten till medlemmarna i föreningen (bostadsrättsinnehavarna). Bostadsrättsinnehavaren blir genom sitt medlemskap i föreningen en indirekt delägare till fastigheten.

Bostadsrättsinnehavaren har som föreningsmedlem stora möjligheter att påverka förvaltningen av husen och kan i stort sett fritt bestämma över inredning och standard i sin lägenhet.

Kontakta styrelsen innan du sätter igång med större förändring/renovering av lägenheten exempelvis renovering av kök och badrum.

Till skillnad från vad som gäller vid hyreslägenhet, svarar en bostadsrättsinnehavare själv för underhållet av sin lägenhet. Innehavaren har också del i föreningens ekonomi avseende underhåll av fastighetens gemensamma delar.

Vi har gemensamt ansvar vilket innebär att vi alla vårdar våra fastigheter och ser till att felanmäla om något är trasigt till Norrskenet fastighetsförvaltning eller lägger en lapp i föreningens postfack på Larmgatan 6A. För att hålla ner kostnaderna i föreningen plockar vi t ex upp skräp och stänger dörrar.

Möt upp på årsstämman. Där har du chans att göra din röst hörd samt får ett trevligt tillfälle att träffa de andra i föreningen.

TV / Bredband / Internet / Fast IP-telefoni

Levereras av Telia och en del av kostnaden debiteras tillsammans med månadsavgiften. Vi har serviceavtal som omfattar service, underhåll samt felavhjälpning. Se sista sidan för kontaktuppgifter.

Porten

Ytterdörren kan öppnas med kod kl 06.00 – 22.00. Övrig tid öppnas porten med nyckel.

Balkong

Om du har en balkong gäller följande: Du får inte borra några hål för att fästa saker i betongplattan och inte heller borra/skruva i plåtdetaljerna. Blomlådor får inte hänga på balkongens utsida. Grillning får inte ske på balkongerna.

Tvättstuga

Finns i källaren på Larmgatan 6A och Dragongatan 11D. Tvättstugan bokas genom att låsa fast markören i bokningstavlan utanför respektive tvättstuga. Att tvätta är avgiftsfritt. Respektera den tvättid som du bokat samt att inte tvätta mellan 22.00 – 07.00. Om inte tvättning har påbörjats inom en timme så går tvättiden förlorad. Det finns dock möjlighet att göra en anteckning om senare start av tvätt och därmed behålla sin tid.

Glöm inte att städa tvättstugan efter du tvättat. Anvisningar finns uppsatt i tvättstugan. Flytta sedan markören till ny tid eller parkera den i den nedersta raden på bokningstavlan.

Bastu

Bastu med relaxrum finns vid tvättstugan på Larmgatan 6A och kan bokas på listan i trapphuset. Boka med ditt femsiffriga lägenhetsnummer och fyll i det antal timmar som du ska basta. Bastun är gratis att använda för föreningens medlemmar och hyresgäster.

Gästrum

Gästrummet finns vid tvättstugan på Larmgatan 6A och bokas i den kalender som hänger utanför rummet. Bokning gäller från kl 12.00 bokningsdagen till kl 12.00 nästa dag. Nyckel hämtas hos någon av de vars namn står på dörren till gästrummet. Avgiften är 75 kr per dygn som SBC för upp på första hyresavi som kommer nästa kvartal. Rummet städas innan nyckeln återlämnas. Städredskap finns i tvättstugan och i korridoren utanför.

Hobbylokal

Lokalen finns i källaren på Larmgatan 6B. Här kan du måla, valla skidor på föreningens val-labänk, snickra, använda slöjdbänk och utblås. Den som använder lokalen måste städa noggrant efter sig. Märk gärna pågående arbeten med namn så att dessa inte rensas bort av miss-tag. Lokalen får inte bli en lagerlokal.

Samlingslokal

Finns i källaren på Larmgatan 6A. Medlemmarna får låna lokalen kostnadsfritt. Rummet bo-kas på lista utanför. Nyckel hämtas hos någon i styrelsen.

Grillplats

Vi har två grillplatser – en på vardera gården. Följ uppsatta instruktioner och lägg askan i avsett kärl. Ingen bokning.

Bilparkering

Äger du bil kan du hyra parkering om plats finns ledigt. Bilar parkeras på avsedda platser för att inte skapa problem för andra som ska förbi eller för snöröjningen. Parkering utanför av-sedda platser är endast tillåten för i- och urlastning. Felparkeringar riskerar böter.

Ta kontakt med styrelsens ordförande om du vill hyra parkering, varm- eller kallgarage. Max ett (1) garage och en (1) bilplats är tillåtet/lägenhet.

Parkering finns för besökare. Besökare måste ha kort med parkeringstillstånd väl synligt i framrutan för att inte riskera böter. Vardagar får besökande stå max 24 timmar, under helg är det tillåtet att parkera från fredag-söndag. För kortare ärenden får boende i föreningen nyttja gästparkeringen till sin bil, detta gäller i max 1 timme. Observera att parkeringstillståndet ska vara synligt i framrutan.

Cykelparkering

I anslutning till varje hus finns cykelställ där cyklar ska parkeras. Cykelparkering inomhus finns i C-husets källare. Har du inte fått en nyckel kan du kontakta styrelsen.

Sopor

I föreningen sorterar vi hushållssopor, matavfall och sådant som kan återvinnas (tidningar, pappersförpackningar, plast, glas, metall, lampor och batterier). Det är viktigt att dessa slängs i respektive kärl. Soprummet hittar du bakom garagen, där hittar du även papperspåsar för matavfall. Debiteringen av hushållssopor betalas av föreningen efter vikt. För att hålla nere kostnaderna är det därför viktigt att vi alla hjälps åt med sopsorteringen.

Inga andra sopor får lämnas i soprummet eller utanför kärnen. Övrigt avfall så som elektronik, grovsopor, byggmateriel och farligt avfall lämnas vid kommunens återvinningscentraler. Mer information om återvinning i Umeå och öppettider hittar du på www.vakin.se.

Inbetalning av månadsavgift

Hyran fastställs av styrelsen inför varje nytt kalenderår och betalas in månadsvis i förskott och ska vara föreningen tillhanda senast sista dagen månaden innan. Faktura sänds ut från SBC. Det finns även möjlighet att begära autogirering eller e-faktura av inbetalning. Vid frågor rörande avgift, kontakta SBC. Se sista sidan för kontaktuppgifter.

Felanmälan

Om något är trasigt, anmäl detta till Norrskenet fastighetsförvaltning. Se sista sidan för kontaktuppgifter. Vid förslag till förändringar och förbättringar i föreningen kontakta styrelsen. Kontaktuppgifter hittar du i trappuppgången.

Ordningsregler

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som trapphus och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 22.00 på kvällen till kl 7.00 på morgonen. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du kommer att störa.

Säkerhet

Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.

Lämna inte källardörrar olåsta. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar via porttelefonen.

Var försiktig med eld. Du är skyldig att utrusta din lägenhet med brandvarnare.

Meddela gärna grannar eller styrelse om du är bortrest en längre tid.

Hundar och katter (och övriga husdjur)

För att både djurägare och andra boende ska trivas i vår förening är det viktigt att de som är djurägare sköter om sina djur väl och tar hänsyn till övriga boende. Tänk på att många är allergiska och kan även vara rädda för lösspringande djur. Djur får inte vistas i gemensamma lokaler t ex i tvättstugan, i trapphus, i gästrummet eller i relaxen.

Rökförbud

Med hänsyn till de boende som är allergiker och astmatiker är det rökförbud i samtliga av föreningens gemensamma lokaler. Ta hand om fimpar och snus för att vi ska ha en fin och fräsch gemensam utemiljö.

Vårstädning

När snön smält har vi en gemensam kväll där alla hjälps åt att vårstäda de gemensamma områdena inom föreningen. Styrelsen meddelar när det är dags att ta på arbetshandskarna. Detta sker någon kväll i maj. Om man inte har möjlighet att närvara vid den bestämda kvällen går det bra att göra sitt arbete vid ett tidigare tillfälle. I samband med vårstädningen bjuder föreningen på kaffe, saft och tilltugg.

Styrelse och styrelsemöten

Sammanställning och kontaktuppgifter till nuvarande styrelse framgår av lista vid postfacken i varje trappuppgång.

Styrelsen träffas cirka 1 gång per månad. Medlem som har synpunkter eller förslag på förbättringar kan skicka ett e-postmeddelande om detta till brfryttaren@telia.com eller lämna ett meddelande i föreningens postfack på Larmgatan 6A. I varje trapphus sätts informationsblad upp om styrelsens pågående arbete.

Årsstämma

Stämman hålls någon gång under mars-maj varje år, vanligtvis i föreningens samlingslokal på Larmgatan 6A. På årsstämman väljs styrelse för kommande år. Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie stämma ska ha lämnat in motion till styrelsen senast den 31 januari (motioner lämnas i föreningens postfack). Det är viktigt att alla deltar på stämman så att föreningen behåller allas engagemang.

Stadgar

Styrelsen rekommenderar alla som flyttar in i föreningen att ta del av stadgarna. Saknar du en kopia så kontakta någon i styrelsen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen är med i Bostadsrätterna, som företräder bostadsrättsföreningar. Som medlem får du deras tidning fyra gånger per år. Den ekonomiska förvaltningen sköts av SBC.

Andrahandsuthyrning

En bostadsrättslägenhet kan hyras ut av bostadsrättsinnehavaren om det är av tillfällig natur, tex om man studerar eller tillfälligt jobbar på annan ort. Styrelsen ska dock lämna sitt samtycke innan uthyrning kan ske och tillämpar detta restriktivt. En månatlig avgift tas ut under perioden för andrahandsuthyrning.

Försäkring

Föreningen har en försäkring som bla täcker brand, inbrott, vattenskada m m för de gemensamma delarna av fastigheterna. I försäkringen ingår sanering och bekämpning mot de vanligaste skadedjuret även i lägenheterna. Det ingår också en olycksfallsförsäkring vid olycksfall inom fastigheten. Föreningen har även ett bostadsrättstillägg som kompletterar medlemmarnas hemförsäkring.

Styrelsen vill bestämt rekommendera att alla bostadsrättsinnehavare har en egen hemförsäkring. Ta kontakt med styrelsen om du vill anmäla en skada till föreningens försäkring.

Reparationsfond

Föreningen har beslutat att det inte längre ska avsättas medel till reparationsfond. Ta kontakt med SBC om du vill veta hur mycket pengar som finns kvar i fonden eller om du vill ta ut pengar ur fonden. Dessa ska användas till reparationer i lägenheterna. Om du vill ta ut pengar från din inre reparationsfond till renovering kan du vända dig till föreningens ordförande, se informationstavla vid postfacken.

Underhåll

Föreningen sköter yttre underhåll, de boende sköter själva inre underhåll. Rengöring av vattenlås och golvbrunnar inne i lägenheten är boendes ansvar. Det inre underhållet är i princip "allt synligt" i lägenheterna. Kontakta styrelsen vid funderingar.

Vatten

Alla bostadsrättsägare har skyldighet att kontrollera droppande vattenledningar och kranar, så att kostnaderna inte blir omotiverat höga samt att vi inte drabbas av onödiga vattenskador. Avstängningskran finns i källaren vid varje trappuppgång. Mer information om vilken kran som är din finner du vid bokningstavlan till tvättstugan.

Fastighetsskötsel

Norrskenet fastighetsförvaltning har ansvaret för detta. De utför normalt fastighetsunderhåll samt snöröjning och gräsklippning men inget arbete i lägenheterna. Se sista sidan för kontaktuppgifter.

Vid utflyttning

Kontakta styrelsen vid utflyttning om vad som gäller vid överlåtelse samt för att erhålla en praktisk checklista. Tänk på att den som övertar din lägenhet ska godkännas som medlem innan inflyttning. Vid överlåtelse av lägenhet tar SBC ut en avgift vid pantförskrivning.

Kontaktuppgifter

Telia Kundsupport

Supporten når du på telefonnummer 90 200. Du kan också logga in på Mitt Telia på www.telia.se med e-legitimation.

Norrskenet fastighetsförvaltning

Felanmälan ska i första hand göras till Anders Espling, 070-536 46 64, och Ingela Magnusson, 070-673 87 37. I andra hand kontaktas någon annan i styrelsen.

SBC:s kundtjänst

Telefon 0771-722 722. De har öppet vardagar kl. 07.00 - 21.00.

Styrelsen

Sammanställning och kontaktuppgifter till nuvarande styrelse framgår av lista vid postfacken i varje trappuppgång.

Du kan skicka e-postmeddelande till styrelsen på brfryttaren@telia.com, lämna ett meddelande i postfacket på Larmgatan 6B eller kontakta någon i styrelsen.

Föreningen har en hemsida, <https://ryttaren.bostadsratterna.se/>. För medlemmar finns även en sida på Facebook, sök efter "BRF ryttaren".