

2012-11-05

Brf. / Ryttaaren

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). Det finns 3 hyreslägenheter. På området har föreningen dessutom 9 varmgarage, 10 kallgarage, 21 bilplatser med el, 7 bilplatser utan el och källarlokalerna för uthyrning.

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.

Porttelefon

Ytterdörren kan öppnas med kod kl 06.00 – 22.00, med nyckel alternativt genom att anropa lägenhetsinnehavaren via porttelefonen. Porttelefonen är kopplad och styrs via hemtelefonen alternativt mobiltelefonen och det är FMT-förvaltning som programmerar in rätt telefonnummer så att detta fungerar. När din telefon ringer, tryck "5" för att öppna porten. Se sista sidan för kontaktuppgifter.

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. 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 SCB 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 vallabänk, snickra, använda slöjdbänk och utblås. Den som använder lokalen måste städa noggrant efter sig, lokalen får inte bli en lagerlokal.

Samlingslokal

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

Bilparkering

Äger du bil kan du hyra parkering med eller utan el. Bilar parkeras på avsedda platser för att inte skapa problem för andra som ska förbi eller för snöröjningen. Parkering utanför avsedda platser är endast tillåten för i- och urlastning. Felparkeringar riskerar böter.

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 stå 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.

Hyra parkeringsplats

Ta kontakt med styrelsen om du vill hyra varm- eller kallgarage, parkeringsplats med eller utan el eller ställa dig i kö för detta. Max 1 garage och totalt 2 bilplatser är tillåtet/lägenhet.

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 på 1070 kronor samt vid pantförskrivning 428 kronor.

Att bo i Brf Ryttaren

Vad är en bostadsrätt? Bostadsrätt är en rätt att nyttja en bostadsrättslägenhet. Själva huset ägs av en bostadsrättsförening, som upplåter nyttjanderätten till lägenheten till medlemmarna i föreningen (bostadsrättsinnehavarna). Bostadsrättsinnehavaren blir genom sitt medlemskap i förening 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 samt renovering av lägenheten.

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 fastigheten.

Gemensamt ansvar

Det innebär att vi alla vårdar våra fastigheter och ser till att felanmäla om något är trasigt till FMT-förvaltning eller lägger en lapp i föreningens postfack på Larmgatan 6A .

För att hålla ner kostnaderna i föreningen plockar vi tex. 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.

Felanmälan

Om något är trasigt, anmäl detta till FMT-förvaltning. 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 t.ex. i 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. Din lägenhet ska vara utrustad 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 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.

Cykelparkering

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

Sopor

I föreningen sorterar vi hushållssopor och matavfall, 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.

På återvinningsstationen på Dragongatan 3 mot Dragonskolan lämnas: Tidningar, broschyrer, brevpapper och dylikt. Pappersförpackningar mjölk- och äggförpackningar, sockerförpackningar och liknande samt plåtburkar, hårdplast, batterier och glas

Elektronikavfall kan lämnas norr om stadshuset i avsedd container. Övrigt avfall så som grovsopor och farligt avfall lämnas vid Återvinningscentralen, ÅVC. Mer information om återvinning i Umeå och öppettider hittar du på www.umeva.se.

Om du inte har möjlighet att lämna grovsopor går det bra att beställa hämtning hos UMEVA, märk upp med "grovavfall", namn och adress. Hämtning sker inom 17 dagar mot en avgift som betalas av beställaren (ej föreningen).

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

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

Styrelsemöten

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

Årsstämma

Stämman hålls i mars 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. Stadgarna finns tillgängliga på föreningens hemsida www.sbc.se/ryttaren. Vid frågor eller om du önskar en papperskopia, kontakta 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, t.ex. om man studerar på annan ort eller dylikt. Styrelsen ska dock lämna sitt samtycke innan uthyrning kan ske och tillämpar detta restriktivt.

Hyresinbetalning

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

Försäkring

Föreningen har en försäkring som bl.a. täcker brand, inbrott, vattenskada, m.m. för de gemensamma delarna av fastigheterna. I försäkringen ingår sanering och ohyresbekämpning mot de vanligaste skadedjuren 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. 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 eller på föreningens hemsida.

Fastighetsskötsel

FMT-förvaltning har ansvaret för detta. De utför normalt fastighetsunderhåll samt snöröjning och gräsklippning, men inget arbete i lägenheterna. Se sista sidan för kontaktuppgifter.

Kontaktuppgifter

Telia Kundsupport

Supporten når du på tel. 020-240250.

FMT-förvaltning

Felanmälan kan göras via webben på www.fmtforvaltning.se eller på telefon 090 -13 67 40, kl. 8-16. Akuta fel kan anmälas på 070-583 23 04.

SBC:s kundtjänst

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

Föreningens hemsida

www.sbc.se/ryttaren

Användarnamn: Brf Ryttaren

Lösenord: 6343

Styrelsen

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

- brfryttaren@telia.com
- Postfacket på Larmgatan 6B
- Direkt till någon i styrelsen