

Välkommen till oss i Brf. Stallhagen 1

Föreningen består av 44 lägenheter i fastigheterna Brogatan 42 och 44 med garageplatser och förråd i den gamla "q-märkta" stallbyggnaden samt ett gemensamt kretsloppsrum med Brf. Stallhagen 2. Vi som bor här hoppas att ni ska trivas med oss.

I brevet vill vi ge er en översiktlig, allmän information om vår förening.

Välkomstbrevet är ett komplement till stadgarna och ordningsreglerna för att informera om en del av det som gäller i föreningen, var man vänder sig i olika frågor, hur vi delger löpande information med mera.

I respektive entré och i den digitala informationstavlan finns information om föreningens styrelse, telefonnummer, styrelse- och årsmötestider, protokoll samt övrig obligatorisk information som måste anslås.

Även om ett trivsamt och säkert boende till största delen bygger på sunt förnuft är det viktigt att ni tar er tid att ta del av de enkla bestämmelser som finns. De har kommit till för allas trivsel samt för att vi ska hålla god ordning och inte minst för att hålla våra boendekostnader nere.

Ordningsregler

Styrelsen har fastställt och dokumenterat föreningens ordningsregler vilka är ett komplement till lagar och stadgar. Varje medlem i föreningen är skyldig att ta del av samt efterleva gällande regler (Se separat dokument, senast reviderat januari 2023).

Möten och träffar

Föreningens styrelse har regelbundna styrelsemöten under året. Årsstämman hålls normalt under april månad och annonseras bl. a. på anslagstavlan i entrén. Vi ser naturligtvis helst att alla medlemmar deltar. Var uppmärksam på de tider som gäller om ni vill lämna in motion/er till årsmötet.

Under våren/försommaren och oftast även på hösten arrangeras en städdag där olika sysslor utförs. Här ges samtidigt möjlighet att träffa nya och gamla grannar, att ta del av förtäring mm. Även städdagen aviseras i entréerna och självklart är det trevligt om så många som möjligt kan delta.

Månadsavgiften

I månadsavgiften ingår uppvärmning, varmt och kallt vatten, digitalt basutbud för kabel-TV, fast internetanslutning med hög kapacitet samt en kollektiv bostadsrättsförsäkring, f. n. via Länsförsäkringar, tillgång till gemensam tvättstuga. Alla boende tecknar egen hemförsäkring.

När det gäller Internet får ni den information som behövs hos bredbandsbolaget Bahnhof. Support och felanmälan via telefon 010-510 00 00, alternativt www.bahnhof.se.

För kabel-TV finns utbud och kanalplatser från Tele2. Begäran om support samt felanmälan görs av respektive lägenhetsinnehavare via www.tele2.se.

Möjlighet för eget IP-telefoniabonnemang finns från båda leverantörerna.

Sophantering

Ni får ta del av den information som finns uppsatt i kretsloppsrummet (särskilt om hur vi sorterar komposterbart avfall, hushållssopor, glas, papper och kartong med mera).

Föreningen har ett gemensamt kretsloppsrum med brf Stallhagen 2. Sopor är generellt stora kostnader för föreningen och de tenderar att fortlöpande öka. Redan från föreningens start har vi källsorterat våra sopor för att hålla kostnaderna nere. Påsar för komposterbart avfall förvaras och hämtas i garaget.

Så kallade grovsopor fraktar var och en själv lämpligast till någon av Umeås återvinningscentraler. I samband med vår- och höststäddag finns möjlighet för borttransport av grovsopor.

Förråd

Respektive lägenhets förråd är ett kallförråd placerat ovan garaget. Det finns två trappuppgångar, en omedelbart till höger vid ingången till garaget och en på långsidan mitt emot kretsloppsrummet.

Tvättstuga

Det finns en rejält tilltagen tvättstuga i bottenvåningen på Brogatan 44. Om ni behöver utnyttja tvättstugan är det viktigt att ta del av den information avseende tvätttider, bokning, städning mm som finns anslagen i tvättstugan samt att ni följer de anvisningar som finns. Bokning sker numera via app i egna telefonen eller via den digitala anslagstavlan i entréerna.

Garage och parkering

Garageplats i kallgarage med laddboxar för el-och hybridbil och vanlig motorvärmare samt parkeringsplats utomhus med motorvärmare alla förhyrs på separata avtal via styrelsen och är inte knutna till bostadsrätten. I föreningens garage finns parkeringsplatser som motsvarar antalet lägenheter, d v s totalt 44. I första hand ska varje lägenhetsinnehavare ges möjlighet att teckna ett separat avtal för en garageplats. Styrelsen ansvarar för kö samt fördelning av platser.

I garaget finns även ett avskilt, låst utrymme för cykelförvaring och möjlighet att pumpa däck.

I garageavgiften ingår el med 300 kWh/år för vanlig motorvärmare och 1500 kWh/år för laddhybrid/elbil. Förbrukning utöver det debiteras med av styrelsen bestämt pris/kWh.

Föreningens besöksparkering är i första hand avsedd för korttidsparkering vid besök till boende i föreningen. Varje lägenhet har tilldelats 2 parkeringskort, f.n. gula, för besökande som avser att använda parkeringen. Styrelsen har gemensamt med styrelsen i brf Stallhagen 2 beslutat att varje lägenhet därutöver kan beställa ytterligare 2 kort till självkostnadspris.

Särskilda regler har utarbetats för parkeringen och ni informeras speciellt om dessa via ett skriftligt godkännande. Föreningen har träffat avtal med ett parkeringsbolag som ansvarar för regelbunden tillsyn. Enligt avtalet har bolaget rätt att utfärda p-böter vid överträdelser.

För att minimera slitaget på garageporten vid in- och utpassering till garaget utan bil, mc eller cykel bör man nyttja gångdörrarna. Vid varje garageplats är det viktigt att hålla god ordning. Förvaring av brandfarligt material ska ske i låst plåtskåp, dit räknas bland annat spolarvätska.

Husdjur

Har ni hund eller katt ska de kommunala allmänna bestämmelser som gäller respekteras. Till exempel får inte djuren rastas inne på området. Kattsand och hundbajspåsar läggs välpaketerat i hushållssoporna.

Renoveringar

Som ägare till en bostadsrätt äger ni rätten att bo i lägenheten. Det innebär även en viss frihet att förändra lägenheten efter egna önskemål. Det finns dock begränsningar, till exempel bärande väggar får inte röras. Förändringar av el, vs och ventilation ska alltid meddelas styrelsen och sådant arbete ska utföras av auktoriserade företag. Kontakta någon i styrelsen om ni är osäkra. Blankett; "Begäran om tillstånd för ändring av lägenhet" finns på föreningens hemsida www.stallhagen1.se.

Vid eventuell förändring eller renovering av våtrum ska alltid kontakt alltid tas med styrelsen för att erhålla information om vilka tekniska lösningar som medges.

Om det skulle uppstå skador på den grå lägenhetsdörren, dörrens karm eller vita dörrkarmar, och bättringsmålning blir aktuell – så har den grå färgen kulör S 3005-Y20R och den vita S 0502-Y. Färg för sådana mindre reparationer med dessa kulörer kan erhållas av någon i styrelsen.

Vaktmästare, service mm

Vi har ingen fast vaktmästare utan styrelsen anlitar externa företag för fastighetsförvaltning, snöröjning, städning o.s.v. För enklare åtgärder som vi bör kunna klara av själva så samordnas dessa genom styrelsen. Information om detta kan som tilläggsinfo finnas i bland annat årsmötesprotokollet.

Kommer ni på något som bör åtgärdas eller förbättras så kontakta någon i styrelsen. Det går även bra att lägga en lapp till någon i styrelsen.

Vid behov av service av egna skivor kan man spara en slant genom att vara beredd att uppge fabrikat, modellbeteckning, produkt- och serienummer på det man vill ha service på.

Lägenhetsnummer, post och tidningar

Lantmäteriet fastställer respektive lägenhets nummer och föreningen ansvarar för att dessa blir förtecknade och uppsatta. Posten har riktlinjer för namnsättning mm av postboxar. Därutöver krävs att det skyltas för reklam/ingen reklam och gratistidningar som utdelas av Posten och reklamföretag vilket gäller såväl postboxar som vid lägenhetsdörrarna.

Föreningen ansvarar för att aktuell boendeförteckning förs och sätts upp i respektive digital anslagstavla

För att få enhetlig och korrekt skyltning av postboxar och vid lägenhetsdörrarna så svarar föreningen även för detta. Som ny boende i Stallhagen 1 bör man därför snarast informera styrelsen om hur man vill ha det med reklam och gratistidningar.

Brf. Stallhagen 1
Brogatan 42 och 44
903 23 Umeå

Nycklar

Med lägenheten följer 3 nycklar till lägenhetsdörren (nr 1 - 3) och 2 nycklar till postfacket.

Kontrollera om tidigare ägare beställt fler så ni får tillgång till alla nycklar.

Finns behov av fler nycklar bekostas dessa av innehavaren. Lägenhetsnycklar kan bara beställas hos AB Byggbeslag Lås & Säkerhet, Spårvägen 11, www.byggbeslag.se.

Om det blir aktuellt så ta med kontrakt på lägenheten, legitimation och en nyckel.

Taggar

Tillkommit har 3 taggar som passar till husets entrédörr, dörren till kretsloppsrummet (den nedre läsaren är vår) samt till entrédörren till garaget.

Dessutom har 2 taggar för bokning av tvättstugetid via anslagstavlan samt öppning av tvättstugan tillkommit.

Borttappade taggar anmäls omgående till styrelsen, nya taggar köps via styrelsen f. n. 200,-/st.

Allmänt

Trapphus och gemensamma utrymmen får inte användas till någon förvaring. Detta gäller främst för brandsäkerhet men även för att städning och framkomlighet för alla ska fungera.

För allas trevnad - vilket är en gammal praxis på de flesta håll - önskas lugn och ro mellan klockan 22.00 och 07.00. Om det är läge för en fest är det alltid en stor poäng med att först informera grannarna.

Styrelsen för Brf. Stallhagen 1