

Välkommen till Riksbyggen Bostadsrättsförening Sångfågeln 1



Föreningens hemsida www.sf1.se

Inledning

Vi gratulerar Dig till Din nya lägenhet och hälsar Dig välkommen som medlem i Riksbyggens bostadsrättsförening Sångfågeln 1. Här följer lite information och regler som kan vara bra att känna till som nyinflyttad och som kanske även kan komma till nytta i framtiden för den som bor på vårt område. Genom att följa de regler som följer nedan bidrar vi till en ökad trivsel och en god gemenskap.

Historia

Vårt bostadsområde benämns Mariestrand och är en del av stadsdelen Mariehem. Dess geografiska utsträckning omfattas av ett område mellan Mariehemsvägen och norra delen av Nydalasjön. Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes 2007 och de första inflyttningarna skedde hösten samma år. Våra närmaste angränsande bostadsrättsföreningar är Sångfågeln 2 i norr och Mariebo 3 i söder.

Utformning och omgivning

Vår förening består av 95 lägenheter fördelade på två stycken höghus och sex stycken tvåvåningshus.

Mariestrand gränsar till Nydala friluftsområde där bad, fiske, sport och friluftsliv kan utövas. Här finns naturbad med sandstrand samt ett tempererat utomhusbad som är öppet sommartid. Promenad- och cykelväg finns runt hela Nydalasjön. Läget innebär möjlighet till gång- och cykelavstånd till två av Norrlands största arbetsplatser, Umeå Universitet och Norrlands Universitetssjukhus (NUS).

I närheten finns Mariehems centrum med utbud av bland annat matvaruaffärer, restauranger, apotek, fritidsgård, frisering och fotvård. **Mariehems Hälsocentral** finns på Morkullevägen 9, ett avstånd på ca 300 meter från vårt område. För barnfamiljen finns ett flertal förskolor och skolor i närområdet.

Boende i bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt innebär att man ingår i en gemenskap av människor som valt en specifik form av boende. Som bostadsrättsinnehavare har du nyttjanderätt till din lägenhet, men tomtmark, hus och även de enskilda lägenheterna ägs av bostadsrättsföreningen. Tillsammans äger vi husen där vi bor och tillsammans bibehåller vi och utvecklar vår trivsel.

Riksbyggen förvaltar våra fastigheter. De tjänster de levererar omfattar ekonomisk förvaltning i form av bokföring, budget, bokslut, medlemsregister, uthyrning av parkeringsplatser, administration av lägenhetsöverlåtelse, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel m.m.

Om du har planer på att bygga om din lägenhet måste du söka tillstånd hos styrelsen för detta. Detta gäller i synnerhet ingrepp i bärande konstruktioner, ändring av befintlig ledning för

värme, avlopp, vatten eller ventilation. Vid tveksamheter uppmanas du därför att alltid ta kontakt med styrelsen innan renovering. Ytterligare information finns på:

<https://www.riksbyggen.se/bostad/>

Utöver att eftersträva ett attraktivt och trivsamt område är det av största vikt att skapa en långsiktig hållbar ekonomi i föreningen.

Styrelse

Vid föreningens årsstämma, som brukar hållas under senare delen av april månad, sker val av styrelse. Vid stämman väljs 4 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter. Styrelsen kompletteras med 1 ordinarie ledamot från Riksbyggen. Vilka personer som ingår i styrelsen och valberedning framgår av anslag i varje trapphus.

Stadgar

Föreningens stadgar finns att tillgå på nätet via länken:

<https://sf1.se/wp/wp-content/uploads/2025/09/Stadgar-Sangfageln-1-2025.pdf>

Förutom Riksbyggens stadgar grundar sig föreningens regelverk i huvudsak på Bostadsrättslagen (BRL) och Lagen om ekonomiska föreningar (EFL). Det finns ytterligare information avseende regelverket på:

<https://www.riksbyggen.se/bostad/>

Välj fliken Köpa bostad → Köpa bostadsrätt → Lagar och regler

Anslagstavlor

I varje trapphus finns anslagstavlor uppsatta där information av gemensamt intresse för de boende anslås, exempelvis datum för årsstämman, städdagar och andra gemensamma planerade aktiviteter.

Hemförsäkring

Föreningen tecknade år 2015 ett tillägg till fastighetsförsäkringen som innebär att det kollektiva bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen. Det i sin tur innebär att bostadsrättsinnehavaren inte behöver teckna en sådan försäkring privat, men det är viktigt och nödvändigt att bostadsrättsinnehavaren tecknar en hemförsäkring.

Felanmälan

I händelse av skada eller felfunktion ska felanmälan göras till Riksbyggen på telefonnummer

0771–860 860, eller via Riksbyggens kundwebb. Inträffar problemet utanför ordinarie arbetstid (vardagar 08:00-17:00) bör man först göra en bedömning om ärendet är akut, eller om man kan vänta med att göra felanmälan under tid enligt ovan. Utanför normal arbetstid går felanmälan till Securitas och detta medför avsevärt större kostnader vid felavhjälpning än när Riksbyggen åtgärdar det hela. Råder osäkerhet på allvarlighetsgraden av det uppkomna felet så kan man kontakta någon i styrelsen för att klara ut hur man ska gå till väga.

Parkeringsplatser för boende

Det finns olika slag av parkeringsplatser för bil att hyra för boende. Det finns 28 platser med carport utan förråd, 46 platser med carport inklusive förråd samt 11 platser utan carport. För att erhålla en parkeringsplats skapar man ett konto på Riksbyggens Kundwebb www.riksbyggen.se loggar in på "Mitt Riksbyggen"> "Boende"> "Bilplatser och förråd"> Till köportalen där man hittar lediga objekt och skapar en köplats. Nya medlemmar i föreningen kan ställa sig i kö, så fort första hyresavin är utskickad.

De förhyrda parkeringsplatserna har uttag för laddning av elbil (effekt ca 3,7 kW) samt ett vanligt uttag avsett för motorvärmare. För att aktivera styrning av uttaget går man till väga på följande sätt:

Ladda ner appen Zpark i din mobil. Det gör man enklast genom att skanna in QR-koden som sitter på laddboxen, eller så går man till App Store eller Google Play och söker "Zpark". Fyll i ditt mobilnummer och logga in med koden du får via SMS.

Lägg till er plats genom att trycka på + symbolen i appen och sedan på kamerasymbolen. Skanna sedan QR-koden på enheten igen, eller ange platskoden som finns presenterad under QR-koden.

Accesskod. Efter att du registrerat din laddbox behöver du även skriva in en personlig accesskod innan du kan börja använda uttagen. Accesskoden, som består av en fyrsiffrig kod, får du av styrelsen. När accesskoden matats in ansluter du till din laddbox. Efter att du anslutit appen mot din laddbox så kan du styra dina uttag via din mobil.

Laddning. Anslut din laddkabel (typ 2) i bilen och till uttaget för laddning i boxen. Tryck på "Laddare" i appen. Efter några sekunder startar laddningen. Kostnad för den el du förbrukar är för närvarande 2 kr/kWh (2025-10-28). Priset anges i appen och kan komma att justeras beroende på framtida utveckling av elpriset. Förbrukningen sammanställs och debiteras på er kommande hyresavi. Det är inte tillåtet att ladda sin elbil från motorvärmaruttaget.

Motorvärmare. Tryck på värmare i din mobil. Här kan du aktivera motorvärmaren direkt (går i 90 minuter) eller schemalägga tider du önskar ha värmaren på.

Övrigt. Man kan bara använda ett uttag i taget, inte båda samtidigt. Uttaget för laddning av elbil är inte avsett för snabbaddning. Kapaciteten kan variera beroende på hur mycket ström som förbrukas övrigt i anläggningen. En lastbalansering finns för att skydda mot överbelastning och styrs automatiskt med sänkt effekt som följd.

Övriga parkeringsplatser

Utöver de förhyrda parkeringsplatserna finns ett antal övriga platser tillgängliga. Vid parkering på en sådan plats betalar man för den tid man står där genom att använda Parkster, vilket är en parkeringsapp som laddas ned på mobiltelefonen.

Vid respektive gästparkering kommer en skylt att finnas där det framgår vilken zonkod som ska anges i appen.

Man kan även att betala via SMS-parkering enligt skyltens anvisning.

Taxan för gästparkeringarna är satt enligt följande:

- Första timmen avgiftsfri med digital parkeringsbiljett, vilket innebär att inloggning i appen krävs för att nyttja den fria timmen. OBS! Den fria timmen kan bara nyttjas en gång per dygn.
- 6 kr/timme
- Högsta P-avgift 40 kr/dygn.

Parkering av motorcyklar och mopeder

Motorcyklar och mopeder parkeras på markerad plats i carportlängan mellan hus 154 och 162.

Förvaring av cyklar

Två förråd finns uppförda för förvaring av cyklar. I förråden finns även cykelkrokar monterade som företrädesvis används för de cyklar man använder mer sällan. I övrigt finns cykelställ och cykelbodar tillgängliga vid varje hus.

TV och Bredband

I samband med att lägenheterna togs i bruk 2007 tecknades ett avtal om Telia Fastighetsanslutning kallat "Huvudavtalet". Ett tilläggsavtal tecknades i Oktober 2025 och gäller för närvarande t.o.m. 2030-09-30. Det är 6 månaders uppsägningstid och om inte avtalet sägs upp 6 månader innan slutdatumet så förlängs det automatiskt med 1 år i taget. Detta avtal omfattas av följande tjänster:

- Kollektiv Digital TV "Stor"
- Kollektiv Bredband 150/150 mbit
- Kollektiv Bredbandstelefon
- 1 st. Digitaltvbox/hushåll
- 1 st. Router/hushåll

Kostnad för kabel-TV/bredband är 239 kr/mån och finns noterad som post på hyresavin.

Digitalboxen och routern ägs av föreningen och tillhör lägenheten. Dessa ska således lämnas kvar vid utflyttning. Önskar man använda 2st digitalboxar i lägenheten går det att teckna ett extra abonnemang hos Telia. Vid problem med Tv/bredband hänvisas till Telia Kundtjänst 90 200.

Uppsägning av Telia avtal vid utflyttning.

Tv-/bredbandspaketet som tillhandahålls av Telia tillhör bostadsrättsinnehavaren. Det är därför viktigt att den som säljer sin bostadsrätt ser till att avsluta sitt abonnemang till tillträdesdagen så att köparen kan teckna nytt eget avtal. Detta kan göras genom att aktivera abonnemanget [Aktivera dina kollektiva tjänster från Telia – Telia.se](http://Aktivera%20dina%20kollektiva%20tjanster%20fr%C3%A5n%20Telia%20-%20Telia.se)

Lägenhetsnummer

Alla bostäder i Sverige finns noterade i ett lägenhetsregister angivet med ett lägenhetsnummer, vilket också finns med i folkbokföringsregistret. Lägenhetsnumret består av 4 siffror, ex 1503, och är alltså ett nummer som används av myndigheterna. Förutom detta nummer finns även ett s.k. objektnummer som används vid kontakt med Riksbyggen eller med Telia (vid ex. support för TV eller bredband). Även här består numret av 4 siffror och är en del av lägenhetens kontraktsnummer. På hyresavin framgår vilket kontraktsnummer man har. För ett kontrakt med sifferserien 212524001-**0052**-02 är siffrorna 0052 själva objektnumret. I trapphusen finns ett anslag om vilka nummer som är knutna till respektive lägenhet i huset.

Nycklar

Extranycklar till lägenheten beställs på företaget Byggbeslag, Spårvägen 8, Umeå. För att genomföra beställningen måste kontrakt på lägenheten, eller senaste hyresavin, medtagas och visas upp tillsammans med legitimation.

Trapphusen

Trapphusen är allmänna ytor och ingår inte i din bostadsrätt. Cyklar, barnvagnar, skor och andra lösa föremål får inte förvaras i trapphuset. Syftet med denna regel är att minska risken för anlagda bränder samt för att säkerställa framkomligheten för räddningstjänsten vid en eventuell brand, eller annan akut situation. Håller vi trapphusen fria från lösa föremål underlättar det också arbetet för lokalvården. Styrelsen kan bevilja undantag för exempelvis rullatorer som kan ställas under trappan.

Post, inklusive reklam och gratistidningar, omhändertas av lägenhetsinnehavaren. Det är inte tillåtet att lämna kvar ”oönskad” post ovanpå postmodulen eller på hyllan bredvid.

Lägenhetsförråd

Till varje bostadsrätt upplåts ett förråd. Till lägenheterna i låghusen finns ett kallförråd i särskild byggnad, medan varje lägenhet i höghusen har ett varmförråd på bottenvåningen.

Hushållsel

Individuell mätning av hushållsel är installerad och innebär att bostadsrättsinnehavaren betalar för den faktiska del av elen man förbrukar. Bostadsrättsinnehavaren kan även följa den egna elförbrukningen via Internet genom att logga in på www.lgh.infometric.se. Till varje lägenhet är inloggningsnummer och lösenord tillsammans med en instruktion levererad och det är viktigt att denna information överlämnas vid byte av lägenhetsinnehavare. Har tidigare ägare av lägenheten inte lämnat denna information, så kan ni erhålla den via en felanmälan på Mitt Riksbyggen, eller kontakta energiavdelningen på Riksbyggen tel. 090-15 96 34.

Avloppet i lägenheten

Det är bostadsrättsinnehavaren som ansvarar för avloppet "innanför lägenhetens väggar". Blir det stopp i avloppet mellan våningarna till en annan lägenhet och/eller i övrigt stopp i huvudstammarna så är det bostadsrättsföreningen som får ta kostnaden för att åtgärda felet. Underhåller man avloppsledningarna från diskmaskin, diskbänk, tvättmaskin, tvättställ och dusch löpande så minskar risken för att det blir stopp. Då slipper man akuta åtgärder. Det har hänt att man bytt ut diskmaskiner som varit relativt nya i tron att de varit felaktiga, men det har efter hand visat sig att det inte var något fel på maskinerna utan stopp i avloppet. Huvudstammarna spolas med ett intervall på ca 8 - 10 år. Senaste spolningen genomfördes av Swoosh år 2016.

Ett enkelt sätt att hålla avloppet från köket i gott skick är bland annat att:

- torka ur det fett som finns kvar i stekpannan med hushållspapper innan den diskas. Papperet kastas i matavfallspåsen eller i det brännbara hushållsavfallet.
- använda "Miljötratten" som skruvas fast på en petflaska i vilken man håller i överblivet matfett. Flaskan med påskruvad kork kastas i den gröna soptunnan (hushållsavfall). Miljötratt finns att hämta i hyllan i matavfallsrummet.

Ventilation i lägenhet

I lägenheterna sitter ett antal "tallriksventiler" i rummen och på toaletterna. De är frånlufts- och tillflödesdon som är en del av ventilationssystemet och bör därför inte röras då obalans i systemet kan uppstå. För att ta bort smutsen som sitter i taket i närheten av ventilen ska man inte använda våt trasa då takfärgen kan suga åt sig vätskan och det skapas en bestående fläck i taket. Använd istället en dammvippa eller dammsug försiktigt runt ventilen.

Gästlägenhet

Gästlägenheten belägen i bottenvåningen på Mariehemsvägen 154, som medlemmarna kan hyra enligt villkor presenterade på föreningens hemsida www.sf1.se/gastlagenhet. I gästlägenheten finns även en bastu, som kan hyras separat under tid då gästlägenheten inte är bokad är bokad.

Varje lägenhet har en tagg som används vid bokning, antingen via [hemsidan](#) eller bokningsskärmen på Mariehemsvägen 154. Taggen är en värdehandling och tillhör lägenheten. Om du saknar inloggningsuppgifter eller glömt lösenordet; skicka ett mail till sangfageln1@gmail.com

Balkonger

Om man vill glasa in sin balkong måste först bygglov för detta sökas hos Umeå Kommun. Efter att godkänt bygglov erhållits går ärendet vidare till styrelsen för beslut. Inglasningen ska utföras i samma stil som befintliga inglasningar i området. Observera att droppränna måste monteras på inglasningen.

Blomlådor ska av säkerhetsskäl hängas på insidan av balkongen. Mattor skakas och piskas på piskställningen som finns vid varje entré.

Om parabolantenn monteras på balkongen så får denna inte sticka ut utanför balkongräcket, då detta kan medföra fara.

Styrelsen har tagit beslut om att inte tillåta målning av taket på balkongerna, då det har visat sig kunna vara menligt för grundmaterialet i taket.

Markiser

Det finns en standard fastställd när det gäller kulör på markiser. Kulören heter ORC U 171 enligt Sun Off:s färgprover. Uppsättningen ska utföras fackmannamässigt.

Grillning

Det är inte tillåtet att grilla på balkongen med undantag vid användning av elektriska grillar och gasolgrillar. På markplanens altaner måste grillen placeras så att den står utanför den ovanliggande balkongens yta.

För allas trevnad så gäller följande regler vid användning av den gemensamma grillplatsen.

- Det är endast tillåtet att använda kol eller briketter.
- Använd gärna elektrisk grilltändare. Eluttag finns på lyktstolpen vid grillplatsen.
- Ha alltid vatten i närheten ifall det skulle komma ut glöd på gräsmattan.
- Efter grillning ska grillgaller rengöras och eventuellt spill på grillen tas bort.

- Försäkra dig om att all eld/glöd är släckt efter att grillningen avslutats.
- Egen grill som använts vid grillplatsen tas bort senast ett dygn efter användandet.
- Använda engångsgrillar läggs i plåttunnan som står på grillplatsen.

Rökning

Rökning är inte tillåten i trapphus, i hiss eller i lägenhetsförråden. Sedan 2019-07-01 råder rökförbud på allmänna platser, exempelvis lekparken. Vi vädjar även till att inte kasta fimpar och snus på gården.

Sophantering

Vi källsorterar våra sopor enligt skyltning i miljörummet. Även matavfall hanteras separat. Soprummet är endast avsett för hushållsavfall. På Mariehems centrum finns en behållare där man kan lägga mindre elektronikprylar (max 20x30 cm). Övriga sopor/grovsopor lämnas på Gimonäs återvinningscentral. Regler för sophantering finns tillgängliga på hemsidan www.sf1.se/sophantering

Husdjur

Hundar och katter får inte rastas inom bostadsområdet. Hundbajspåsar slängs i kommunens hundbajstunnor och ska inte ens tillfälligt lämnas ute på gården, eller vid entréerna.

Hänsyn till grannar och omgivning

Vi är måna om att alla boende ska uppleva att de har en lugn och trygg boendemiljö. En bidragande faktor till detta kan vara att hålla en måttfull nivå på volymen vid användning av Tv, radio etc. Tänk även på att det är lyhört i trapphusen.

Normalt ska lugn råda både inomhus och ute på gården mellan klockan **22:00-08:00**. Om ni har planerat en fest eller andra trevligheter är det bra om ni innan aktiviteterna drar igång informerar era grannar om vad som komma skall. Acceptansen från omgivningen brukar öka markant om man blivit informerad.

Ibland är det nödvändigt att borra, spika, såga eller utföra någon annan form av hantverk i lägenheten som kan störa omgivningen. Dessa aktiviteter bör därför förläggas till tid mellan **08.00-20.00**. Om behov föreligger att utföra arbete utanför dessa tider är det lämpligt att först ta kontakt med de grannar som eventuellt kan bli påverkade.

Fyrverkeripjäser får ej avskjutas inom bostadsområdet.

Om man känner sig störd av någon granne så uppmanar vi att i första hand ta upp problemet med berörd granne. Det goda samtalet kan lösa många knutar. Vid allvarligare tillbud där omedelbar hjälp är nödvändig kontaktas Polisen. Efter sådan incident bör styrelsen informeras.

Övrigt

Med denna information har vi försökt täcka in en del som kan vara bra att känna till om vår förening och om vårt område. Mer information finns att inhämta på Riksbyggens kundwebb www.riksbyggen.se och på föreningens hemsida www.sf1.se

Det går naturligtvis bra att även höra av sig till någon i styrelsen om något problem uppstår, eller om oklarheter råder. *Trivselreglerna skall ses som ett komplement till bostadsrättsföreningens stadgar samt till de lagar och regler som alla bostadsrättsföreningar och boende är skyldiga att följa.*

Styrelsen 2025-10-28