

BRF BJÖRKBACKEN NR 1

Organisationsnummer 793200-0370

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN bildades 1944.

Föreningens organ är föreningsstämma, styrelse, revisorer.

FASTIGHETEN

Föreningens fastighet har beteckningen Illern 1, Östersund.

Tomtens areal är 8.585 m².

På fastigheten har uppförts fyra huskroppar inrymmande:

24 lägenheter om 2 rum och kök 52,5 m²

24	3	69,0
----	---	------

12	4	78,5
----	---	------

12	4	80,5
----	---	------

4 lokaler om sammanlagt 200 m². En lokal disponeras av föreningen som kontor.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT?

En bostadsrätt är en nyttjanderätt till en lägenhet som är kopplad till medlemskap och andel i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrätten/andelen representerar ett värde och kan säljas och köpas.

Bostadsrättshavaren äger således ej lägenheten - det gör bostadsrättsföreningen.

FÖRVALTNING

Administrativ/ekonomisk förvaltning utförs av Riksbyggen.

Kontakt med Riksbyggen; telefon 0771 860 860

På Riksbyggens kundwebb kan varje medlem skapa ett eget konto för att se sina avier, ta ut blanketter för autogiro och uttag ur fond för inre reparationer m m.

Gå in på riksbyggen.se och klicka på *kundwebb*
På inloggningssidan välj *skapa konto*
Fyll i förnamn, efternamn och e-postadress. Använd den e-postadress du normalt använder.

När du skapat ditt konto skickas ett mail till den e-postadress du angivit. I mailet finns en länk som går till sidan där du sätter ditt nya lösenord. e-postadressen tillsammans med ditt nya lösenord blir dina nya inloggningsuppgifter och ska användas vid inloggning på Riksbyggen Kundwebb.

På kundwebben;
Klicka på *boendewebb*
Klicka på *mitt boende* där hittar du *avier och fakturor*
Klicka på *kontakt* där hittar du *blanketter* för uttag ur fond för inre reparationer, autogiro m m.

Teknisk förvaltning sker genom Riksbyggen

KONTAKT MED RIKSBYGGEN

Telefon 0771 860 860

Den tekniska förvaltningen har bland annat följande omfattning:

STÄDNING

TRAPPHUS

1 gång/vecka; våtmoppning golv, avtorkning
trappräcken, borttagning störande fläckar på
dörrar och väggar

FÖNSTER TRAPPHUS OCH ENTRÉ

2 gånger/år; tvättning glas på alla sidor, samt
foder, nischer och snickerier

TVÄTTSTUGOR

1 gång/år; storstädning

KÄLLARE

4 gånger/år; sopning av åtkomlig golvyta

SMÅREPARATIONER I LÄGENHETER

VÄRME

Ventiler till radiatorer justeras och luftas vid behov

VATTEN

Vid översvämning vidtas erforderlig akut åtgärd

AVLOPP

Stopp i avlopp rensas fram till stamledning

SPIS

Är spisen ur funktion, kontrolleras säkring

EL-ARBETEN

Åtgärdas om huvudsäkring gått eller brytare löst ut

BYGGMÄSTERI

Vid akuta fel på lås utföres erforderlig åtgärd

WC

Spolanordningar, ventiler m m justeras eller bytes

UTHYRNING/UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

Uthyrning i andra hand medges om bostadsrättshavaren

- Studerar på annan ort, max 4 år
- Tjänstgör på annan ort, max 2 år

Upplåtelse av lägenheten till anhörig

- Så länge försörjningsplikt föreligger
- Anhörigs studier efter det att försörjningsplikt upphört, max 4 år

Upplåtelse av lägenheten får ske under obegränsad tid till anhörig när bostadsrättshavaren har åtaganden på annan ort, förutsatt att bostadsrättshavaren och den anhörige är folkbokförda på bostadsrättslägenhetens adress

Observera att tillstånd för upplåtelse fordrar styrelsens medgivande även om ingen avgift tas ut!

Korttidsuthyrning/-upplåtelse i andra hand, vare sig i enskilt eller genom förmedlingsorgan är ej tillåten.

LÅSSYSTEM

Med lägenhetsnyckeln bereds tillträde till lägenhets-, entré-, källardörr där lägenheten är belägen.

Bostadsrättshavaren ansvarar för utkvitterade nycklar, och kan direkt hos förvaltaren beställa extra nycklar samt ersättningsnycklar för borttappade nycklar. Alla kostnader för detta betalas av bostadsrättshavaren.

Bostadsrättsföreningen håller förvaltaren underrättad om behöriga bostadsrättshavare samt ägarbyten.

FÖRVALTARE

Gärden & Persson AB, avd Lås & Säkerhet

Odenskogsvägen 31, 831 48 Östersund

Telefon 063-149900, e-mail las.sakerhet#gardinpersson.se

Förvaltarens ansvar:

- Registerhållning för antal nycklar per lägenhet
- Tillverkning av nycklar som beställs av behörig bostadsrättshavare
- Vid tillverkning av ersättningsnyckel genomföra åtgärd som eliminerar identiteten hos förlorad nyckel
- Information till bostadsrättsföreningen om av bostadsrättshavare utkvitterade nycklar

Bostadsrättsföreningens ansvar:

- Information till förvaltaren om behöriga bostadsrättshavare
- Meddela förvaltaren om utökning/begränsning av nyckelbehörigheter, vilket bekostas av bostadsrättshavaren
- Information till förvaltaren om ändrade ägarförhållanden
- Vid försäljning av bostadsrätt ansvara för överlämning av utkvitterade nycklar till köpare

Bostadsrättshavarens ansvar:

- Beställning av nycklar hos förvaltaren
- Ofördröjligen informera förvaltaren om förlorad nyckel
- Vid försäljning av bostadsrätt överlämna utkvitterade nycklar till bostadsrättsföreningen

FÖRVALTAREN SKALL OMEDELBART INFORMERAS NÄR NYCKEL FÖRLORATS. UPPGE DÅ VILKA NYCKLAR SOM FINNS I BEHÅLL! NYCKELNS IDENTITET FINNS PÅ SARGEN PÅ NYCKLENS HUVUD.

Upplåsningsjour, fastighetsjour, trygghetsjour, parkeringsservice,
Avtal om detta har tecknats med **SECURITAS.**

UPPLÅSNINGSJOUR

Hos Securitas förvaras huvudnyckel till samtliga lägenheter, entréer, och lokaler samt förteckning över bostadsrättshavare.

Bostadsrättshavare kan begära upplåsning och skall då kunna legitimera sig.

Kostnaden för uttryckningen betalas av **bostadsrättshavaren.**

FASTIGHETSJOUR

Efter kontorstid samt på helger kan jour påkallas vid t ex:

- Fel på elsystem
- Vattenläcka
- Värmen fungerar inte
- Trasig fönsterruta
- Låset kärvar

Kostnaden för uttryckningen betalas av bostadsrättsföreningen.

TRYGGHETSJOUR (störningsjour)

Jour kan påkallas vid t ex:

- Hög musikkvolym
- Högljudda fester, utom- och inomhus
- Spring i trapphus
- Skällande hund
- Långvarigt, bullrande reparationsarbete utanför kontorstid

Kostnaden för uttryckningen betalas av bostadsrättsföreningen.

PARKERINGSSERVICE

- Kontroll att långtidsparkering ej sker på andra platser än uthyrda platser.

Kontrollavgift för felaktig parkering betalas av fordonsägaren.

JOURTELEFON TILL SECURITAS 010 470 57 79

VICE VÄRD

Föreningen har en vice värd. Han ansvarar för:

- Tillsyn av byggnader, installationer och maskinerier genom rondering av allmänna utrymmen och tvättstugor
- Beställning av föreningens reparationer och underhållsarbeten
- Föreningens kontaktperson för medlemmar vid planering av underhåll
- Föreningens kontaktperson vid genomförande av styrelsen beslutade investeringar.

-

Vice värden är tillgänglig under kontorstid.

REPARATIONER

Långvariga och bullrande reparationer för utföras *endast* vardagar under kontorstid.

BREDBAND, TV-KANALER

ComHem levererar bredband och tv-kanaler.

Trådlös router för bredband (100 mb/sek) och telefoni skall finnas i lägenheten. Saknas routern kan den beställa från ComHem på telefon 0775-171720, uppge namn och adress.

Bredbandet tillåter 5 e-postadresser. Flera kan vara uppkopplade med dator, surfplatta, telefon eller spel.

BOSTADSRÄTTSFÖRSÄKRING

Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring som ingår i årsavgiften.

KÄLLARFÖRRÅD/FÖRVARING

Till varje bostadsrätt hör två källarförråd.

I varje huskropp har inrättats ett utrymme för förvaring av cyklar och sparkstöttingar. Annan egendom får ej förvaras där eller i annat allmänt utrymme (t ex källargångar). Sådan egendom transporteras bort som sopor. Före bortforsling informeras de boende i resp hus, samt lämnas skälig tid för tillvaratagande av egendomen.

TVÄTTSTUGOR

I varje hus finns tvättstuga. Bostadsrättshavaren disponerar tvättstuga i det hus som lägenheten är belägen.

Bokning av tid för tvätt sker med bokningsplugg på tidtavla utanför tvättstugan. Bokningsplugg tillhandahålles av föreningen.

Städning SKALL ske i enlighet med anslag i tvättstugan.
Minderårig får EJ använda tvättstuga.

DISKMASKIN/TVÄTTMASKIN

Vattenskador som uppkommer från diskmaskin eller egen tvättmaskin åtgärdas och bekostas av medlemmen själv.

Den som har diskmaskin och/eller egen tvättmaskin bör därför ha hemförsäkring med s k bostadsrättstillägg. Föreningen har tecknat kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Tvättning i egen tvättmaskin skall vara avslutad senast klocka 22.

ENTRÉDÖRRAR

Entrédörrarna är försedda med öppningsautomatik. Efter ett lätt tryck/drag öppnas dörren automatiskt och står öppen ett antal sekunder. Dörren kan öppnas med fjärrkontroll, som kan beställas genom föreningen.

AVFALL

Hushållsavfall lämnas i källsorteringsanläggningen. För att ej förorsaka föreningen merkostad för hämtning av avfall är medlemmarna skyldiga att sortera sitt avfall enligt de anvisningar som anslås i källsorteringsanläggningen.

En gång per år utställes på gården en container, där medlemmarna kan lämna grovsopor.

Under löpande år får grovsopor EJ lämnas i källsorteringsanläggningen då kommunen ej hämtar grovsopor vid fastigheter. Grovsopor skall genom egen försorg lämnas på återvinningsstationen i Odenskog.

PARKERINGSPLATSER

Föreningen har 48 parkeringsplatser, varav 13 i carport, med motorvärmareuttag.

Parkeringsplats upplåtes genom förhyrning. Parkeringsplatsen följer ej bostadsrätten.

Avtal om bilplats upphör den dag bostadsrätten överlåtes. Bilplatsen får ej uthyras i andra hand. Dödsbo får inträda i avtalet under 2 kalendermånader räknat från månaden efter dödsfallet.

Bilplatsen får ej användas för uppställning av fordon som ej är trafikdugliga, t ex med körförbud.

För upplåten parkeringsplats erlägges en fast månadsavgift inklusive elförbrukning.

Parkering inom föreningens fastighet är tillåten endast på upplåtna parkeringsplatser.

Det åligger medlemmarna att upplysa gästande att parkering på gården ej är tillåten.

GRILLNING PÅ BALKONG

I enlighet med brandförsvarets rekommendation är grillning på balkong tillåten endast med elgrill.

RÖKNING

Rökning är ej tillåten vare sig i allmänna utrymmen eller i trapphus.

HÄNSYN

Det är viktigt att medlemmarna visar varandra hänsyn. Det betyder att tänka på ljudnivåer från radio, tv, musikinstrument, allmänt uppträdande samt ha respekt för de enkla regler föreningen har.

2 februari 2017

Styrelsen