

FÖRENINGSGENOMGÅNGNING/ORDNINGSGENOMGÅNGNING

BRF BJÖRKBÄCKEN NR 1

Organisationsnummer 793200-0370

BOSTADSRÄTTSGENOMGÅNGNINGEN 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

Total bostadsyta 4.824 m²

4 lokaler om sammanlagt 315 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.

KAPITALTILLSKOTT

Varje bostadsrätt har en andel i föreningen. Andelens storlek framgår av förvärvshandlingen.

Bostadsrättsföreningen amorterar årligen på sina lån, vilket är ett kapital-tillskott.

Varje bostadsrätt har i förhållande till sin andel del i kapitaltillskottet.

Det samlade kapitaltillskottet under innehavstiden är avdragsgill vid avyttring av bostadsrätten.

Det är av vikt att kontrollera uppgiften om kapitaltillskottets storlek på den kontrolluppgift som lämnas om avyttringen.

FÖRVALTNING

Administrativ/ekonomisk förvaltning utförs av Riksbyggen.

Kontakt med Riksbyggen; telefon 0771 860 860

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

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 enskilt eller genom förmedlingsorgan är **ej tillåten**.

LÅSSYSTEM

Med lägenhetsnyckeln bereds tillträde till lägenhets-, entré-, källardörr i den huskropp 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

Gärdin & 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.

4

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

Kostnaden för uttryckningen betalas av **bostadsrättsföreningen**, *men föreningen förbehåller sig rätten att efter utvärdering utkräva ersättning av bostadsrättshavaren.*

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
- Belysning i allmänna utrymmen; kontroll och åtgärd. Tvättstugor; kontroll av ordning samt komplettering av städutrustning. Miljöstation; kontroll av ordning samt komplettering av kompostpåsar.
- 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 får utföras *endast* under vardagar under kontorstid.

BREDBAND, TV-KANALER

Com-Hem levererar bredband och tv-kanaler.

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

Bredbandet tillåter 5 e-postadresser.

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.

Föreningen har tecknat kollektiv försäkring med s k bostadsrättstillägg för att täcka medlemmens ansvar för skador enligt föreningens stadgar, t ex vattenskador.

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 utställs 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 dels 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.

Anmälan till köplats för parkering eller plats i carport görs till förtroendevald.

BALKONGPLATTOR, skötselinstruktion

RENGÖRING

Rengör med varmt vatten och rengöringsmedel, t ex gulsåpa eller målartvätt.

SNÖSKOTTNING

Vid snöfall, sopa plattan så att det inte bildas snö och is.

Använd INTE vass spade.

MATTOR OCH TRALL

Täta mattor ska INTE användas.

Trätrall ska förses med filttassar.

Tunga och vassa utemöbler hanteras varsamt och förses med filttassar

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.

GDPR-register för personuppgiftshantering

Föreningen har följande register;

Entréregister, tvättstugelista, kölista parkering, medlemsregister.

Personuppgiftsbiträde för följande register;

Nyckelregister, medlemsregister, lögenhetsregister, parkeringsplatsregister.

Uppgifterna i registren är tillgängliga endast för föreningens funktionärer.

18 oktober 2020

Styrelsen

BALKONGPLATTOR, skötselinstruktion

RENGÖRING

Rengör med varmt vatten och rengöringsmedel, t ex gulsåpa eller målartvätt.

SNÖSKOTTNING

Vid snöfall, sopa plattan så att det inte bildas hård snö och is.

Använd **INTE** vass spade.

Vid isbildning, använd tösalt.

MATTOR OCH TRALL

Täta mattor ska **INTE** användas.

Trätrall ska förses med filtassar.

Tunga och vassa utemöbler hanteras varsamt och förses med filtassar.

POLICY

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKALL VERKA FÖR ATT;

- Fastigheten hålls i gott skick
- Årsavgiften täcker framtida underhåll
- Skuldsättningen hålls på en låg nivå

För att hålla *fastigheten i gott skick* upprättas en underhållsplan som utgår från de underhållsåtgärder och standardförbättringar som brf genomfört/genomför och omfattar;

Huskroppar och installationer;

- Gemensamma utrymmen
- Lägenhetsförråd
- Fastighetsförråd
- Miljöstation
- Utemiljö

I *årsavgiften* skall ingå avsättning för framtida underhåll, vilket innebär att de boende avsätter medel för betalning av den förslitning som sker under boendetiden.

Genom avsättning för framtida underhåll, kan *skuldsättningen* hållas på en låg nivå.

Vid det årliga budgetarbetet analyserad underhållsplanen för bedömning om beräknade avsättningar åt tillfyllest.

Utvecklingsåtgärder/standardförbättringar, t ex införande av solceller, skall finansiering ske genom upplåning.

Reparationer skall utföras löpande så snart behov uppstår.

Utveckling av installationer för bredband och tv, samt anläggningar för fordonsuppställning skall *inte* påverka årsavgiften för boendet, utan skall finansieras genom särskilda avgifter.