

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.

Huskropparnas olika adresser benämns i dagligt tal och information med följande beteckningar:

A-huset Björkbackavägen 4

B-huset Samuel Permans gata 29

C-huset Björkbackavägen 2

D-huset Samuel Permans gata 27

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.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

framgår av föreningens stadgar - några av de viktigaste är:

§ 11 underhåll

§ 12 förändring av lägenheten

§ 13 sundhet och ordning

§ 15 uthyrning i andra hand

§ 19 förverkande av nyttjanderätt

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltning sker i föreningens regi.

Teknisk förvaltning sker genom Riksbyggen

KONTAKT MED RIKSBYGGEN

Telefon 077 186 086 0

Skriftligt meddelande lämnas i brevlåda märkt R på A-huset vid kontorsingången.

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

NYCKELSYSTEM

Till varje lägenhet hör 4 nycklar.

Med lägenhetsnyckeln bereds tillträde till ytterdörr och källardörr i samtliga hus samt tvättstugedörr dels i det egna huset dels till grovtvättstugan i hus D.

Huvudnyckel saknas, varför bostadsrättshavaren själv ansvarar för att reservnyckel finns tillgänglig utanför lägenheten.

Föreningen har hos Riksbyggen deponerat en reservnyckel till varje lägenhet. För att nyttja nyckeln vid t ex utlåning, kontaktas Riksbyggen på larmtelefon 077 186 086 0, varvid Securitas rycker ut. Riksbyggen/Securitas har en förteckning över bostadsrättshavare med födelsetal (för identifiering), lägenhetsnummer och nyckelnummer. Kostnaden för nyckelförvaringen svarar bostadsrättsföreningen för, medan bostadsrättshavaren svarar för uttryckningskostnaden.

Gärdin & Persson AB, låsverkstaden, har föreningens uppdrag att ombesörja nyckeladministrationen med uppföljning i ett elektroniskt nyckelhanterings-system.

Beställning och uttag av extra nyckel kan göras på följande sätt,

- Besök Gärdin & Persson AB, låsverkstaden, Odenskogsvägen 31-33 i Östersund. Om nyckel medförs kan kopiering ske. Öppettider vardag 0630-1800, lördag 1000-1400.
- Maila beställning på las.sakerhet@gardinpersson.se
- Ring 063-149900 fråga efter låsverkstaden
- Fax 062-149908.

För mail-, telefon- eller faxbeställning uppge det som står stämplat på nyckeln, namn, adress och personnummer.

Hämtning av nycklar kan göras endast av behörig bostadsrättshavare mot uppvisande av legitimation, eller av befullmäktigat ombud.

Vid försäljning av bostadsrätt informeras mäklare om antalet uttagna nycklar, samt Gärdin & Persson AB om ägarbytet.

- Säljaren överlämnar uttagna nycklar till Gärdin & Persson AB, låsverkstaden
- Köparen kvitterar ut nycklarna hos Gärdin & Persson AB

- Om det fattas nycklar vid överlämnandet, skall Gärdin & Persson AB göra cylinderomläggning och tillverka nya nycklar vilket bekostas av bostadsrättshavaren.

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 dels den tvättstuga i det hus som lägenheten är belägen, dels grovtvättstugan i hus D.

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.

Grovtvättstuga finns i D-huset, bokning sker på särskild tidtavla utanför grovtvättstugan. Den som önskar särskild bokningsplugg för denna tvättstuga kontaktar låssystemansvarig.

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.

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.

1 à 2 gånger per år utställs på gården en container, där medlemmarna kan lämna grovsopor.

PARKERINGSPLATSER

Föreningen har 45 parkeringsplatser med motorvärmareuttag med separata elförbrukningsmätare.

Parkeringsplats upplåtes genom förhyrning. Parkeringsplatsen följer ej bostadsrätten.

För upplåten parkeringsplats erlägges dels en fast månadsavgift, dels en elförbrukningsavgift efter årlig avläsning.

Parkering inom föreningens fastighet är tillåten endast på upplåtna parkeringsplatser.

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

RÖKNING

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

Vid avflyttning från lägenhet kontrolleras om lägenheten behöver saneras efter rökning. Om så är fallet kräver föreningen att lägenheten saneras på den avflyttandes bekostnad.

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.

Den som anser sig störd av grannar, skall kontakta någon i styrelsen. Ärendet behandlas då från den utgångspunkt som har utvecklats genom praxis i hyresnämnden; "Störande uppträdande, är sådant uppträdande som av *granne* uppfattas som störande".

Januari 2010

Styrelsen