***FÖRENINGSINFORMATION med***

***ORDNINGSREGLER***

**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

Total bostadsyta 4.824 m2

5 lokaler om sammanlagt 290 m2. I **A-huset** (Björkbackavägen 4) är föreningens sekretariat inrymt. **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 inte lägenheten – det gör bostadsrätts-

föreningen.

**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 avdragsgillt 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* samt *teknisk förvaltning* ombesörjes 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***

***ORDNINGSREGEL***

*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 ***inte tillåten.***

**LÅSSYSTEM**

Med lägenhetsnyckeln bereds tillträde till lägenhets-, entré-, källardörr i den huskropp lägenheten är belägen. **Föreningen har ingen funktion för upplåsning.**

Det åligger bostadsrättshavaren att anordna för tillgång till reservnyckel.

**LÅSSYSTEM 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 ansvar att av säljare utkvitterade nycklar kvitteras av köpare

**Bostadsrättshavarens ansvar;**

* Beställning av nycklar hos förvaltaren
* Ofördröjligen informera förvaltaren om förlorad nyckel
* Vid försäljning av bostadsrätt överlämnar säljaren till köparen utkvitterade nycklar enligt av förvaltaren registrerade uttag av nycklar
* Saknas nyckel bekostar och vidtar säljaren åtgärd för komplettering

***LÅSSYSTEM ORDNINGSREGEL***

* 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.

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

**TRYGGHETSJOUR (störningsjour) SECURITAS**

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

**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.
* ***I vice värden åtaganden ingår INTE att fullgöra de åtgärder som enligt stadgarna åligger bostadsrättshavaren.***

**Vice värden är tillgänglig under kontorstid.**

***REPARATIONER ORDNINGSREGEL***

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

**BREDBAND, TV-KANALER**

Tele2 levererar bredband och tv-kanaler.

Trådlös router för bredband (100 mb/sek) och telefoni skall finnas i lägenheten. Saknas routern kan den beställas från Tele2 telefon 90222, 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 inte* 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.

***TVÄTTSTUGOR ORDNINGSREGEL***

Städning SKALL ske i enlighet med anslag i tvättstugan.

*Tvättning i egen tvättmaskin skall vara avslutad senast klocka 22.*

*Minderårig får INTE använda del allmänna tvättstugan.*

**KOLLEKTIV FÖRSÄKRING**

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

**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.

***AVFALL ORDNINGSREGEL***

**Under löpande år får grovsopor INTE lämnas i källsorteringsanläggningen eftersom vare sig kommunen eller entreprenören INTE hämtar grovsopor vid fastigheter. Grovsopor skall genom egen försorg lämnas på återvinningsstationen i Odenskog.**

**PARKERINGSPLATSER**

Föreningen har 49 parkeringsplatser, varav 13 i carport, alla med motorvärmareuttag.

Parkeringsplats upplåtes genom förhyrning. Parkeringsplatsen följer inte bostadsrätten.

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

Bilplatsen får inte användas för uppställning av fordon som inte 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.

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

***BALKONGPLATTOR, skötselinstruktion ORDNINGSREGEL***

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 ORDNINGSREGEL**

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

**RÖKNING ORDNINGSREGEL**

Rökning är inte 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, lägenhetsregister, pantsättningsregister.

Uppgifterna i registren är tillgängliga endast för föreningens funktionärer.

***Februari 2024***

***Styrelsen***

***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 ät 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.