**Välkommen till bostadsrättsföreningen**

**Björnbäret**

**Tulpangatan 3 - 189, Örebro**

**www.hsb.se/malardalen/brf/Bjornbaret**

**Presentation**

Björnbäret består av 93 radhus med adress Tulpangatan 3 - 189, vilka fördelas på 35 stycken

2-planhus och 58 stycken 1-planhus. Tomtmarken ägs av föreningen.

Inom området finns ett hus med två fina tvättstugor. I den ena tvättstugan finns en grovtvättmaskin.

I tvättstugans källare finns en bastu.

Föreningen har 34 garageplatser med motorvärmare, 62 p-platser med motorvärmare samt 24 p-platser utan el.

Flera välutrustade lekplatser finns i radhusområdet.

I närområdet finns skolor, dagis, affär, bensinmack och flera kyrkor.

Närhet till skog och elljusspår.

Till staden kommer man enkelt med buss, dessa avgår vid Ica, cykla till staden tar ca 20 min och att ta en uppfriskande promenad tar ca 50 minuter.

**Föreningen måste ha en styrelse**

* Bostäderna ägs och förvaltas av bostadsrättsföreningen Björnbäret, som består av de boende
* Bostadsrättsföreningens styrelse har den direkta ledningen och ansvaret för förvaltningen. Den har enligt stadgarna att besluta om avgifterna/hyra.
* Medlemmarnas inflytande i bostadsrättsföreningen utövas i första hand genom föreningsstämman.
* Ordinarie föreningsstämma hålls en gång årligen (maj)
* Vid årsstämman väljs ledamöter i styrelsen, revisorer samt suppleanter
* Extra stämma kan hållas om det är något som behöver behandlas (ex fönsterbyte)
* Styrelsemötet sker vanligtvis 1 g/månaden.

**Styrelsen består av:**

* Ordförande
* Vice ordförande
* Sekreterare
* Ledamöter
* Suppleanter
* HSB representant

Föreningens angelägenheter hanteras av styrelsen. Styrelsen utser vicevärd.

Se stadgarna § 21-26.

**Vicevärdens uppgifter är:**

* Att handlägga löpande ärenden.
* Vid behov hjälpa föreningens medlemmar med information.
* Kontakter med fastighetsservice mm

**Vicevärd nås på telefon 073-754 69 92**

Eller lägg en lapp i expeditionens brevlåda med ditt problem eller ide. OBS, glöm inte skriva namn och telefonnummer.

**Expeditionen:**

Finns på Tulpangatan 135, och den är öppen en kväll/månaden. Schemat för detta hittar du på expeditionens ytterdörr.

**Avgifter**

Bostadsrättsföreningens styrelse beslutar om hur stor årsavgiften skall vara. Den avvägs så att den motsvarar lägenhetens andel av föreningens kostnader för exempelvis räntor, amortering, drift och underhåll.

Kostnader som du som bostadsrättsinnehavare kan påverka för föreningen är:

Spara på vatten, genom att tex, diska rätt, släcka ljuset i gemensamma utrymmen, täta dina vattenkranar, sopsortera rätt, omgående anmäla felaktigheter till Vicevärden mm.

* Du får inbetalningskort för ett kvartal i taget. Du kan även be att få hyran dragen på autogiro
* Hyran skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
* I hyran ingår en viss summa för vatten och värme. Alla lägenheter har egen mätare för just vatten/värme. Varje kvartal får du som bostadsrättsinnehavare lämna in uppgifter på din mätarställning och en gång om året så kontrolleras det hur mycket du gjort över med mot hur mycket du betalat in. Detta kan innebära att du får tillbaka pengar eller får betala in extra.

 Se stadgarna § 11-12 och § 27-29

 **Överlåtelser**

Vid överlåtelse av lägenhet skall denna pärm överlämnas till styrelsen i samband med

Överlåtelseanmälan.

Det är viktigt att du kommer överens med den som tillträder/säljer hur ni skall kvitta den eventuella återbetalningen eller extrainbetalningen på vatten och värme.

**Bostadsrättsinnehavarens ansvarar**

Det är bostadsrättsinnehavaren som ansvarar för att bekosta och hålla lägenheten i gott skick. I stadgarna § 31 kan du läsa om allt som du som bostadsrättsinnehavare ansvarar för i bostaden.

**Renovering inomhus**

Vid renovering eller ombyggnation måste man följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation. Renoveringen skall utföras fackmässigt. Hör av dig till styrelsen **innan** du planerar en ombyggnad som berör de ovan nämnda funktionerna eller när du funderar på att förändra planlösningen i din bostad.

Se stadgarna § 37

**Bra att veta:**

När du rustar badrum så har du rätt till ersättning på ett visst belopp för byte av golvbrunn och rör. Se till att få fakturan specificerad och lämna den till styrelsen/vice värden så får du tillbaka en slant.

**Detta fås bara 1ggr/hushåll så stäm av med vicevärden om det har används tidigare!**

Om du skall renovera tänk på att använda auktoriserad hantverkare så att din försäkring gäller om det blir några problem efter renoveringen.

**Trädgård/tomt**

Det är bostadsrättsinnehavarens skyldighet att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen som tilldelats varje hus. Alla tomtytor tillhör föreningen.

Buskar och trädgrenar som växer från trädgård ut över gångbana och trottoar är bostadsrättsinnehavarens ansvar att klippa ner.

Spaljéer på husväggen bör sitta en bit ut för att låta luft passera mellan växt och husvägg. Det är också viktigt att klippa ner växterna så de inte växter in under tak.

Man ansvarar även för att klippa gräs och hålla prydligt på sin disponibla tomt. Om detta inte följs så kan styrelsen fakturera medlem för nerklippning och bortforsling av trädgårdsavfall.

**Altan/förråd/staket**

Vid önskan om förändring av, eller nybyggnation av ex. uteplats(altan)/förråd eller staket på tomten, måste en skriftlig ansökan med ritning lämnas till styrelsen i god tid innan bygget är tänkt att sätta igång. På ritningen skall även färgval framkomma.

Altan utan bygglov (med eller utan skärmtak) 15 m². För närmare anvisning kontakta styrelsen.

Inga förråd får vara större än 10 m².

Tänk på att förråd inte får angöra fasad eller grund. Styrelsen kan även kräva att kontakt tas med brandskyddsmyndigheten för att säkerställa bygget.

Bygget måste placeras på tomten innanför mur/plank och ej heller byggas högre än dessa.

Då byggnationen påverkar dina närmaste grannar, bör även ett godkännande ifrån dem inhämtas av dig som bostadsrättsägare. Skriftligt såklart, allt för att undvika senare missförstånd.

Eftersom du som bostadsrättsägare nyttjar föreningens mark är det upp till styrelsen att skriftligen godkänna ansökan. Vid försäljning av sin bostadsrätt överlämnar man skötsel av tomt och ev. byggnation till köparen.

Vill man byta sin ytterdörr, så rekommenderar styrelsen att man väljer en vit dörr, för att få en enhetlighet i området.

Tvåvåningshusens förråd och plank ut mot gränden skall målas i den gråa kulör som även vindskivorna på husen har. Be vicevärden om färgnummer och spar kvittot, så får du färgen ersatt av föreningen.

**Övrigt yttre**

Anordningar som man önskar montera på huset t.ex. markis, parabolantenn, altan, luftvärmepump etc. kräver också ett skriftligt godkännande från styrelsen.

Föreningen ansvarar för att husen hålls i gott skick, se stadgar § 32

**Tvättstugan**

Tvättstugan är disponibel mellan 07.00-22.00 alla dagar.

* Anteckningslista för tvättid finns uppsatt i tvättstugan. OBS endast 1 tvättid åt gången får sättas upp.
* För grövre tvätt t ex mattor, idrottskor etc. finns det 1st grovtvättmaskin.
* Efter användning så skall tvättmaskinerna rentorkas ordentligt, glöm ej fack för tvättmedel. Golvet städas noga.
* Är du osäker på maskinernas användning, kontakta vicevärden som hjälper dig med en demonstration.
* Lämna aldrig barnen ensamma i tvättstugan.
* **Att tvätta åt utomstående är absolut förbjudet.**
* Lämna tvättstugan efter dig som du vill att den skall se ut när du kommer.

**Bastu**

Bastun finns under tvättstugan. Den är disponibel mellan 07.00-23.00 alla dagar.

* Anteckningslista för bastutid finns uppsatt på dörren in till bastun.
* Efter att du har bastat färdigt så skall du torka av golvet
* Lämna bastun efter dig som du vill att den skall se ut när du kommer.

**Källsortering**

På bägge parkeringarna så finns det miljöstation för sortering av vårt avfall, detta är vad som skall sorteras.

* Komposterbart avfall
* Restavfall
* Tidningar
* Pappersförpackningar
* Färgat och ofärgat glas
* Batterier
* Lampor och lysrör
* Småelektronik
* Farligt avfall

Det finns noggranna instruktioner vid varje behållare i miljöstationen, följ dessa. Sköter vi vår sopsortering så slipper vi onödiga kostnader till föreningen. Pappåsar finns i miljöboden.

Övrigt avfall kan lämnas på t.ex. Mellringe återvinningsstation. Öppettider finner ni på <http://www.orebro.se/>

**Utrustning/Redskap**

Detta finns för utlåning

* Tapetserarbord (Bokas hos vicevärden)
* Släpkärra (Bokas på tid lapp i miljöboden)
* Hopfällbara bord (Bokas hos vicevärden)
* Stolar (Bokas hos vicevärden)
* Skottkärra (Finns i miljöboden)
* Stege (Finns i miljöboden)

**OBS!** Detta är för oss i Björnbäret och skall INTE lånas ut till vänner och bekanta

**Bil och parkering**

Alla hushåll är berättigade till en numrerad parkeringsplats med motorvärmaruttag

* Om du har behov av en extra motorvärmarplats, prata med vicevärden för att höra om det finns någon extra ledig. När ditt behov ändras vänligen lämna tillbaka den andra platsen omgående.
* **Till garage så är det en särskild kö som du automatiskt hamnar i när du flyttar in**.
* Lämna **ej** kvar motorvärmarkabeln när du åker iväg
* Du får endast köra in i gränderna vid trängande behov t ex sjuktransport, i och urlastning av tungt bagage.
* Det är **absolut förbjudet** att parkera i gränderna.
* Vi har ingen gästparkering så våra gäster får parkera på gatan

**Mopeder**

Mopedåkning i gränderna är förbjuden

**Håll gränderna öppna för utryckningsfordon och servicefordon exempelvis snöröjning!**

**Angelägenheter**

* Som regel stör man **inte** grannar efter klockan 22.00. Om du någon gång har en fest och att du kan störa framåt nattkröken, vidtala dina grannar före så slipper de vidtala dig efteråt.
* Tänk även på att inte ha TV, radio eller CD spelare på för hög volym. Din granne kanske skall upp tidigt nästa morgon.

**Gemensamma utrymmen**

* Tänk på att lämna tvättstugan och bastun i det skick som du själv vill finna den i.
* Om du upptäcker ett trasigt lås eller annat trasigt i våra gemensamhetsutrymmen anmäl detta till vicevärden omgående.

**Husdjur**

Till dig som har husdjur:

* Enligt ”lag om tillsyn över hundar och katter” ska hundar och katter hållas under sådan tillsyn som med hänsyn till deras natur och övriga omständigheter behövs för att förebygga att de orsakar skador eller avsevärda olägenheter
* Det finns människor som har djurskräck. Respektera det och håll fast ditt djur så att de kan lugnt passera.
* Sandlådan är till för barnen inte för djuren.

Till dig som inte har husdjur:

* Som god granne är det allra bäst för allas skull att vara tolerant och inte klaga på småsaker.

Hur skall jag agera:

* Prata med ägaren berätta hur du upplever situationen. Hjälper inte det då skall du vända dig till bostadsrättsföreningens styrelse.

**Tänkvärt**

Kom ihåg man kan inte ha regler för allt. Man måste visa hänsyn också. Tänk själv och agera med omtanke om andra.

Inga regler kan ersätta hänsyn och vanligt hederligt sunt förnuft.

**Stadgar bifogas**

Stadgar för bostadsrättsföreningen bifogas i pärmen. Utifall de saknas vänligen meddela vicevärden. I stadgarna kan du läsa mer specifikt om vad som gäller i bostadsrättsföreningen.