

ATT BO I BRF GRÄNDEN

Syfte med dokumentet

Styrelsen vill med detta dokument beskriva hur man ser på skötseln av föreningens fastigheter. Detta ett komplement till föreningens stadgar och är till för att skapa en god samsyn hos medlemmarna.

Ansvarsfördelning

Styrelsen, som är utsedd på en föreningsstämma, är ansvarig för hur föreningens fastigheter förvaltas och sköts. Riktlinjerna är fastställda i föreningens stadgar, bostadsrättslagen och medlemmarnas intentioner.

För att minimera föreningens drifts- och skötselkostnaderna vill styrelsen ha hjälp av medlemmarna till en rimlig nivå.

Ändringar och underhåll

Att ändra i sin lägenhet / hus

Tillstånd skall alltid ges av styrelsen om man tänker göra ändringar som påverkar konstruktionen såsom

- bärande delar
- befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten
- väsentligen ändrade lägenhetens ursprungliga form och utseende

Vem ansvarar för vad

Föreningens stadgar beskriver vad som ingår i styrelsens respektive medlemmens ansvar (§27, §29, §32).

Texten nedan är ett försök att förtydliga delar av stadgarnas ambitioner.

Invändigt

Styrelsen ansvarar för värmesystemet inkluderande radiatorer. Det gäller även lägenheternas anslutningspunkter för el och vatten samt husens ventilationssystem.

I övrigt har varje medlem ett egenansvar för underhåll och skötsel av det invändiga. Varje medlem underhåller för insidan av fönstren och ytterdörrens lås.

Utvändigt – lägenhet

Styrelsen ansvarar för fasader, fönster, dörrar, fläktar och tak.

Det finns en underhållsplan som uppdateras av styrelsen, som ligger till grund för de prioriteringar av underhåll som sker. Utöver detta tillkommer reparationer.

Utvändigt - tomten

Varje medlem är skyldig att sköta tomten runt respektive lägenhet. Stadgarna beskriver detta: *"Bostadsrättshavaren ansvarar för att hålla trädgården i gott skick vilket bland annat innebär att utformning mm. ska passa in i området och att träd eller annan växtlighet inte får störa grannar eller riskera att skada föreningens hus."*

Detta innebär att man skall undvika höga träd. Kan ett träd bli högt så skall grannarna informeras då det planteras.

Klängväxter på väggarna MÅSTE hållas efter. Dessa får INTE nå taket eller fönster. Om växterna förstör fasad, fönster eller tak så kommer styrelsen att se till så att detta rättas till på medlemmens bekostnad.

Häckarna skall hållas efter med årlig klippning gällande höjd och bredd. I möjligaste mån skall häckarna ha samma höjd och bredd. Hänsyn måste tas till kommunens regler då tomten gränsar mot vägar och cykelbanor.

Markis kan sättas upp utan styrelsen godkännande men det rekommenderas att ha en dialog med sin granne.

Om man önskar bygga/placera något på tomten så måste detta kunna avlägsnas vid utflytt.

Styrelsen måste godkänna allt som man tänker montera på väggar eller tak.

Felanmälan

När något händer med de delar av fastigheterna som skall hanteras av styrelsen, så skall en felanmälan skickas in. Detta beskrivs tydligt på vår hemsida <https://brfgrändenlund.se/>. Beskrivning av felen skickas till felanmalan@brfgrändenlund.se.

Information

Föreningen använder Riksbyggen som partner för den ekonomiska förvaltningen. Riksbyggen tillhandahåller en hemsida som vi utnyttjar. Via denna hemsida hanterar vi alla ekonomiska transaktioner men den används även till att arkivera dokument såsom styrelseprotokoll och annan information.

Tanken är att alla medlemmar skall använda denna hemsida för information, som endast skall komma åt av oss medlemmar.

Denna hemsida heter "Mitt Riksbyggen" och anropas med <https://mitt.riksbyggen.se/>. Man använder sitt Bankid för inloggning. Om detta inte fungerar så skicka en felanmälan, så hjälper styrelsen er så snart som möjligt.

Här finns bland annat information om lägenheterna och laddstationer och här finns även föreningens stadgar.

Allmän information om vad som rör Brf Gränden skickas ut via epost. Därför är det viktigt att styrelsen tidigt får reda på era nya eller ändrade epost-adresser

BRF Grändens egen hemsida <https://brfgrändenlund.se/> är gjord för att snabbt få tillgång till allmän information om föreningen och vem man skall kontaktas då något händer.

Det är även viktigt att byte av telefonnummer når styrelsen, eftersom att ringa är det snabbaste sättet att nå en medlem om något akut händer.

Sophantering

Lunds renhållningsverk ansvarar för att sopkärlen töms i våra sopstationer. Skötsel av sopstationer måste hanteras av oss själva, vilket innebär att alla måste se till så att kärlets lock alltid går att stänga och att det är rent runt sopkärlen.

Tömningsrutinerna är att varje vecka töms restavfall (dvs hushållssopor) och matavfall och jämna veckor sker tömning av övriga kärl. Batterier töms vid behov

In- och utflytt

Då en lägenhet säljs skall styrelsen informeras. Den nya ägaren skall godkännas som medlem i föreningen innan försäljningen kan avslutas.

I samband med in- och utflytt så skall lägenheten besiktigas och ett protokoll skapas. Samtliga nycklar skall kontrolleras och överlämnas till den nya medlemmen.

Den nya medlemmen skall ges en översikt om Brf Gränden och vad som gäller.

Då TV och bredband sköts via föreningen så skall den gamla medlemmen säga upp avtalet med Tele2 och den nya medlemmen beställa ett nytt.

GDPR blanketten skall signeras av den nya medlemmen. Därefter tar styrelsen bort information i sina system om den gamla medlemmen enligt GDPR reglerna.

Parkering

Till varje lägenhet finns en parkeringsplats med tillhörande laddstation. Laddstationen är ansluten till lägenhetens el-abonnemang.

Övriga parkeringsplatser är **gästparkeringar**. Har man två bilar så kan gästparkeringarna användas med omdöme. Det skall alltid finnas möjlighet för våra gäster att hitta en parkeringsplats.

Det är INTE tillåtet att, utan styrelsen godkännande, hyra ut sin parkeringsplats

Yttre underhåll

Vägar och gångbanor

Vägar och gångbanor består av grus och gatsten. Underhållet av dessa ingår i styrelsen uppdrag.

Skötsel

Årligen behandlas grusvägens ytor med Dustex (bindemedel för damm). Detta arbete beställs av styrelsen.

Snöröjning

Om det kommer snö så måste vi hjälpas åt att få undan snön. Föreningen har **inget** avtal med ett företag som hjälper oss. Styrelsen kan vid behov beställa hjälp från extern snöröjare.

Gemensamhetsdag

Två gånger per år anordnas en utefixaredag (en vårdag och en höstdag). Syftet är att ta hand om föreningens gemensamma ytor, vägar och förråd. Det finns idag en trädgårdsgrupp som planerar och håller i aktiviteterna. Deltagande är frivilligt men om man inte kan delta den dagen och ändå vill bidra så kan man kontakta styrelsen.

Nycklar

Syfte

Då husen byggdes så installerades **ett** nyckelsystem för alla bostäder och förråd. Detta system levererades via företaget Great Security Lund.

Föreningen har krav på sig att hålla reda på dessa nycklar till varje lägenhet och övriga utrymmen. Det innebär att det är viktigt, att styrelsen blir uppdaterad om vad som händer med de nycklar som kvitterats ut och om nya kommer till.

Rekvisation från styrelsen behövs om nya nycklar skall beställas.

Hantering av nycklar från den ursprungliga installationen

En liggare skall finnas där det finns information om de nycklar som medlemmarna har gällande hur många och nycklarnas löpnummer.

Ersätta ursprungligt nyckelsystem i bostaden

Om ett hushåll tänker välja ett eget låssystem och frånga det ursprungliga systemet, så skall detta anmälas till styrelsen och ursprungliga nycklar och cylindrar skall överlämnas till styrelsen vid utflytt.

I och med att styrelsen inte har någon möjlighet att komma in i bostaden vid akuta situationer, då medlemmen inte är hemma, så bör man fundera på möjligheten att be en granne ta hand om en reserv nyckel.

Om föreningen måste byta dörr och om överflyttning av det egna låssystemet medför ett merarbete, så får medlemmen stå för denna kostnad.

TV – och bredband

Tele2 (f.d. Comhem) levererar TV-och bredbandstjänster till föreningen. Ett gruppavtal finns. Det innebär att denna tjänst ingår i den månatliga avgiften till föreningen.

Den avtalade bredbandskapaciteten är 250/50. Till detta kommer grundutbudet av Tv-kanaler. Önskar en medlem fler tjänster av Tele2 så får man beställa detta av Tele2 i ett eget avtal.

Vid supportbehov eller ändringar/byte så måste man kontakta kundservice på Tele2 (telefon 0775-17 17 20).

Störande ljud

Det är viktigt att vi alla ser till att inte skapa ljud som stör vår omgivning. Lunds kommun har regler för detta som även vi skall följa.

Då man är medveten om att det kan bli högljutt eller om man har något som kan ge ifrån sig störande ljud, så kontakta grannarna och berätta detta innan det sker.

Tänk på att vi har lägenheter i närheten av sopförråden så undvik att kasta något i sopkärlen för sent. Ljudet från krossade glas är väldigt störande.

Hundar och katter

Kommunens regler gäller även i vårt område. Lösspringande hundar är inte tillåtna och egna katter skall ses efter så att de inte stör grannarna.

Ohyra

På föreningens hemsida finns information om vad som gäller då ohyra upptäcks.

Förråd

De centralt belägna förråden ansvarar styrelsen för. Det är inte tillåtet att använda dessa som egna förråd. Det är inte tillåtet att placera något där utan att styrelsen har godkänt det.

Vattenskador

Om en bostadsrättsinnehavare får en vattenskada så skall detta felanmälas. Därefter anmäler styrelsens ansvarig för försäkringar detta till Länsförsäkringar. Följande kommer därefter att ske:

- Utredning – omfattning och orsak till vattenskadan bestäms
- Utrivning – det som är förstört tas bort
- Uttorkning – skadade ytor torkas för att återställning skall kunna ske

Dessa tre U ansvarar föreningen för.

Därefter tar bostadsrättsinnehavaren över och beslutar om resterande återställning.

Bostadsrättsinnehavaren har en självrisk på 3 000kr för återstående arbete.