

version: 250105

Välkommen till BRF Laggarebacken

Vi har en gemensam outlook-mail där vi sparar information, styrelseprotokoll, protokoll från årsstämma, manualer och andra dokument som alla bostadsrättsinnehavare regelbundet måste ta del av. Inloggningsuppgifter delges ny BRF-medlem efter överlåtelse.

För att hålla nere driftkostnaderna och månadsavgiften, har föreningen enats om att respektive bostadsrättsinnehavare ska sköta så mycket som möjligt av driften själva. Vi har beslutat att bostadsrättsinnehavaren ska ansvara för nedanstående.

Förtydligande av punkterna kommer längre ned i dokumentet:

- Skötsel av egna "tomten", såsom att klippa häck, gräs mm.
- Klippning var tolfte vecka av gräsmattan nedanför lekplatsen.
- Städning av sop- och komposttrum en månad per år.
- Deltagande på en städ-/arbetsdag på våren och en på hösten.
- Snöskottning utanför egen entré och garage samt en anvisad del av gemensamma gångvägar.
- Målning av hus utvändigt (fasad, snickerier och fönster). Föreningen tillhandahåller färg, byggnadsställning, träolja mm.
- Byta filter i ventilationsvärmexlaren två ggr/år (lämpligen vid byte mellan vinter- och sommarväxlare).
- Stänga av ventil till vattenutkastare innan vintern och tömma sista delen av röret genom att öppna utvändigt vattenutkastare.
- Att alla utvändiga byggarbeten och invändiga arbeten som berör konstruktion eller installationer har godkänts av styrelsen.
- Att delta i styrelsearbetet.
- Tillbyggda delar av bostäder har bekostats av respektive bostadsrättsinnehavare och är deras ansvar att underhålla (för närvarande fem av tolv bostäder).
- Hyreshöjningar beräknas med andelstal där tillbyggnadernas yta inte ingår.

Besiktning

Yttre besiktning av våra fastigheter görs årligen innan årsstämman. Efter att besiktningen är gjord får varje bostadsrättsinnehavare ett protokoll med åtgärder som ska göras under året, innan nästa besiktning görs.

Byggarbeten och invändiga arbeten som berör konstruktion eller installationer

Som bostadsrättsinnehavare måste du få godkännande av styrelsen innan du påbörjar några arbeten som berör konstruktion eller installationer i din bostadsrätt eller i tillhörande byggnader.

Färg

I föreningen är det varje bostadsrättsinnehavare som ansvarar för målning av egen fastighet med tillhörande byggnader (t. ex garage och förråd). Föreningen köper färg hos Happy Homes på Vimpeln. De har våra uppgifter och vi handlar på faktura, (uppgi att du bor i BRF Laggarebacken). Tar du slut på en färgburk i förrådet ansvarar du för att köpa ny. Detta tillhandahåller föreningen: röd täcklasyr, vit fönsterfärg (till fönster och veranda/altan), vit och svart plåtfärg, grundfärg samt träolja. Penslar och annat som du behöver för att måla köper du själv.

Fasad

Upptäcker du skador på din fasad, meddela styrelsen som samordnar reparation och kontakt med snickare.

Försäkring

Vår förening har försäkring hos IF. Föreningens försäkring täcker underliggande konstruktioner såsom stommar och grund, inkommande vattenledning och radiatorer. Uppstår skador eller annat som behöver tas med föreningens försäkringsbolag hör av dig till styrelsen.

Gräsklippare

I förrådet bredvid soprummet finns vår gemensamma gräsklippare. Kontakta ansvarig (se separat lista) om något inte fungerar på gräsklipparen. Alla i föreningen hjälps åt att klippa de gemensamma ytorna i föreningen. (Se lista i soprummet.)

Kompostrummet och soprummet

I föreningen har vi ett kompostrum för matavfall. Där slängs matrester och blandas med kompostströ. Vi har ansvariga för kompostrummet som ser till att tunnorna töms och köper strö. I soprummet får endast brännbart avfall slängas. Städning av båda rummen hjälps vi åt med enligt schema.

Tak

Varje år görs yttre besiktning där man också ser över mossväxt osv. Går takpannor sönder finns nya i förrådet. Det finns också takrengöringsmedel i förrådet med instruktioner hur man gör. Även hängrännor ska hållas rena.

Trädgård

Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar för skötsel av sin egen trädgård samt för anvisad gemensam yta. I förrådet finns en kompostkvarn som kan användas för att hacka mindre grenar och kvistar.

Snöskottning

Du ansvarar för att skotta utanför din entré och garage samt anvisad del av gemensamma gångvägar (som ska skottas till full bredd). Det är viktigt att vi hjälps åt

med snöröjningen så att räddningstjänst, post, sopbil mm kan komma fram till våra hus. Stor snöskyffel finns att låna i förrådet.

Styrelsearbete

Bostadsrättsinnehavare i BRF Laggarebacken ansvarar för att delta i föreningens styrelsearbete. Varje parhus har ständigt en medlem i styrelsen, de två lägenheterna turas om att vara med två år i taget. Det är viktigt att posterna roterar.

Städdag

Alla bostadsrättsinnehavare ska närvara vid föreningens städdagar, en på våren och en på hösten. Under städdagen städar vi på gården, krattar löv, målar och genomför allmänt underhåll på våra gemensamma ytor.

Utbyggda bostäder

Tillbyggda delar av bostäder har bekostats av respektive bostadsrättsinnehavare och är deras ansvar att underhålla (för närvarande 5 av 12 bostäder). Vid skada i utbyggnad när föreningens försäkring går att använda står respektive bostadsrättsinnehavare för självriskan.

Vatten/VVS/radiatorer

Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar för kontinuerligt underhåll av radiatorer. Vid problem tar bostadsrättsinnehavaren kontakt med styrelsen. Vid behov kan du behöva fylla på vatten i radiatorsystemet om trycket blivit för lågt.

Utvändig vattenutkastare stängs av innan frosten för att inte frysa sönder. Det sitter en ballofix-kran under diskbänken i köket som går till denna utkastare. Den stänger du på hösten och öppnar på våren.

Ventilation

I ventilationssystemet i varje bostad, som du hittar i din tvättstuga, behöver du som bostadsrättsinnehavare själv hålla koll på några saker:

Under mars månad kan du öka ventilationen från 1 till 2. (Det är inte lika mycket självdrag när det blir varmare ute.)

I maj/juni byter du till sommarväxlare i ventilationen. Det är lagom att göra när du upplever att det börjar bli för varmt inomhus. Då tar du ut växlarpaketet i ventilationsvärmväxlaren och sätter in plåtskivan i stället (sommerväxlaren). Vid detta byte kan du också passa på att byta filter i ventilationsvärmväxlaren, det finns filter i förrådet bredvid soprummet.

I september, eller när det börjar bli kallt ute byter du tillbaka till vinterväxlaren igen och minskar ventilationsreglaget från 2 till 1 igen (när det blir kallare ute ökar självdraget och då behövs inte lika mycket mekanisk ventilation). Det finns en separat bruksanvisning i den gemensamma Outlookmailen under mappen

ventilation. Byt de två filtren i ventilationsvärmväxlaren. Behöver du hjälp hör av dig till ventilationsansvarig i föreningen. Lista finns i soprummet.

Bredband

Alla lägenheter har fiber indraget. Varje lägenhetsinnehavare avgör själv vilken bredbandsleverantör man vill ha och bekostar det själv.

TV

Föreningen har en gemensam TV-antenn på taket av soprummet. Det finns indragit antennkabel till varje lägenhet. Kanal 1,2 och 4 är tillgängliga.

Gästparkering

Föreningen har två parkeringsplatser vid vändzonen (Laggarestigen) som är avsedda för gäster som besöker någon i föreningen.