

Lägenhetsbok för Brf Svenstorp nr 1

Inledning	2
Styrelsen	2
Stadgar	2
Felanmälan	2
Ekonomi	3
Försäkring	3
Motioner	3
Avfall	3
Ordning	4
Säkerhet	5
Tvättstugor	5
Bredband och TV	6
Avtal angående fastighetsskötsel	6
Nycklar och taggar	6
Ventilation	6
Parkeringsplatser	7
Extra förråd	7
Andrahandsuthyrning	7
Försäljning	7
Renovering av badrum	8
Vägledning för det inre underhållsansvaret	9-13

Inledning

Denna lägenhetsbok finns tillgänglig på www.svenstorp1.se. Den nya ägaren ska bli informerad om detta dokument vid tillträddandet av lägenheten och dennes skyldighet att ta till sig innehållet.

Brf. Svenstorp nr. 1 består av tre hus; A (grönt), B (gult) och C (rött) samt tillhörande mark inklusive parkeringsplatser inom kvarteret Åsgård.

Husen ritades 1943 av arkitekt Fritz Österlind. Stilen på husen är funktionalistisk. Bostadsområdet Ellstorp är en särskilt värdefull miljö genom att alla husen är konsekvent byggda i samma funktionalistiska stil. I vårt kvarter Åsgård har dock Fritz Österlind inte varit lika strikt ur arkitektonisk synvinkel.

1943 bildades Brf Svenstorp nr. 1 och husen byggdes under åren 1944–1946.

Styrelsen

Styrelsen utses av årsstämman och arbetar för att förvalta medlemmarnas intressen. Styrelsen kontaktas på mail eller telefon.

Mail: styrelsen@svenstorp1.se

Telefonnummer till samtliga ledamöter finns på entrétavlorna.

Stadgar

Föreningens stadgar finns tillgängliga på www.svenstorp1.se/stadgar.

Felanmälan

Felanmälan på våra byggnader och egendomar görs till styrelsen på mail eller på telefon vid akuta fel.

Ekonomi

Medlemsavgiften ska vara betald den sista vardagen i månaden för nästkommande månad. Ange avinummer (unikt för varje avi) vid betalning.

Försäkring

Vi uppmanar alla att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Motioner

Motioner till årsmötet ska vara inlämnade innan februari månads utgång.

Avfall

- Allt avfall som kan källsorteras ska sorteras i vårt miljöhus (trähuset mellan B- och C-huset). Din nyckeltagg fungerar hit. Här finns kärl för papper, plast, matavfall, glas, metall, glödlampor och batterier (ej bilbatteri).
- I sopnedkastet slänger vi endast hushållssopor som inte kan sorteras i miljöhuset. Detta görs i en välknuten påse för att undvika dålig lukt i trappuppgångarna.
- Avfall får ej slängas utanför behållarna i miljöhuset. Skräp utanför behållarna debiteras föreningen (vilket påverkar medlemsavgiften och dig som medlem).
- Avfall från rivning och reovering får inte lämnas i miljöhuset eller utanför våra byggnader utan ska omgående bortföras av medlemmen. Om detta inte görs kommer kostnaden för att föreningen ombesörjer detta att läggas på aktuell medlem.
- Speciell hämtning av julgranar sker efter jul.
- Närmaste återvinningsstation finns på Åsgårdsgatan (ca. 100 meter från A-huset).

Ordning

- Vi undviker att vara högljudda i form av musik, TV, fester m.m. mellan kl. 22.30 - 07.00.
- Större renoveringsarbete vars ljud kan störa grannarna undviker vi på lördag och söndag förmiddag.
- Vi undviker att duscha och bada mellan 23.00 - 05.00. Förståelse bör visas för de grannar som på grund av exempelvis skiftarbete eller sjukdom måste duscha under ovan nämnd tid.
- Kontakta styrelsen innan du installerar tvättmaskin och diskmaskin i din lägenhet så att det blir regelmässigt gjort. Tala med ditt försäkringsbolag för eventuell utökning av hemförsäkringen. Föreningen uppmanar alla att skaffa bostadsrättsförsäkring (ett tillägg till din hemförsäkring).
- Inglasning av balkonger är ej tillåtet.
- Balkonglådor får ej placeras utanpå balkongräcket. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för eventuell skadegörelse uppkommen genom fel upphängd balkonglåda eller bevattning som skadar grannarnas egendom eller förbipasserande nedanför.
- Det är inte tillåtet att grilla på balkongen, varken med gas-, el- eller någon annan form av grill.
- Katter och hundar får inte vistas lösa i Ellstorpområdet. Enligt lag ska samtlig spillning plockas upp. Hundrastgård finns i Ellstorpsparken.
- Det är förbjudet att mata fåglar på fönsterbleck och på gården. Anledning till detta är att matrester drar åt sig råttor och andra oönskade gäster.
- Det råder rökförbud i samtliga gemensamhetsutrymmen, d.v.s. trappor, källare, vindar, toaletter och tvättstugor.

Säkerhet

- För vår säkerhet håller vi alltid entrédörrar till källare och vind låsta. Källare och vindsförråd ska varje lägenhetsinnehavare förse med hänglås.
- Ytterdörrar får ej spärras upp för vädring eller dylikt.

Tvättstugor

- Tvättstugor finns i alla tre hus. Använd den tvättstuga som finns i det hus du bor i.
- I varje tvättstuga finns tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och torkrum. Torkrummet får nyttjas en timme efter avslutat tvättpass.
- Tvättpassen är 7-11, 11-14, 14-18 och 18-22 samtliga veckans dagar. Var vänliga och respektera dina grannar och håll tiderna. Har ej tvättning påbörjats 1 timme efter utsatt starttid så får annan medlem ta resterande tvättid.
- Tvättstugorna bokas i bokningstavlan med din nyckeltagg.
- Bokning kan även göras via appen Aptus Home. Kontakta styrelsen om du vill få tillgång till bokning via appen.
- Kom ihåg att avboka tvättid som du inte använder.
- Snabbtvättstuga finns i A-huset, ingång från baksidan. Din nyckeltagg passar hit. Snabbtvättstugan är avsedd för samtliga medlemmar och för enstaka tvättar. Snabbtvättstugan kan inte förbokas.
- Våra gemensamma tvättstugor får inte användas för sanering av skadedjur och annan ohyra.
- Efter avslutat tvättpass ska du rengöra/torka av maskiner (insida och utsida), bord, vaskar och golv samt rensa skölj- och tvättmedelsbehållare, filter (torktumlare) och golvbrunn. Tänk på att all utrustning i tvättstugorna ska hanteras varsamt.

Bredband och TV

- Föreningen är ansluten till fibernät (FTTH) via Sydantenn. I avgiften ingår Bredband 1000/1000 Mbit/s och ca. 15 TV-kanaler.
- Felanmälan av bredband och TV görs till Sydantenn:
<https://www.sydantenn.se/support>
- Sydantenn kontaktas på support@sydantenn.se eller 040-601 22 22
- I din lägenhet ingår en TV-box alternativt en CA-modul. Kontakta Sydantenn om du saknar box eller modul.
- Router ingår inte utan det ansvarar varje medlem för själv.

Avtal angående fastighetsskötsel

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med Lars Hansson i Skåne AB. I avtalet ingår bland annat städning av gemensamma utrymmen, trädgårdsskötsel, snöskottning, rondering, och underhållsarbeten.

Nycklar och taggar

Extra portnyckel eller nyckeltagg måste beställas av styrelsen och kostar 500 kr. Lägenhetsnyckel ansvarar medlem själv för.

Ventilation

- Husen har självdragsventilation. Ingående eller utgående ventilation får inte täckas över eller sättas igen.
- Ingenting får kopplas direkt mot ingående eller utgående ventilation.
- Föreningen rekommenderar kolfilterfläkt till spisen.

Parkeringsplatser

Önskar du parkeringsplats kan du teckna dig på kölista hos styrelsen. Om du hyr en parkeringsplats är det ditt ansvar att skotta parkeringsplatsen på vintern.

Extra förråd

Vi har ett fåtal extra förråd. Önskar du att hyra något sådant kan du anmäla dig till styrelsen.

Andrahandsuthyrning

Vid vissa tillfällen kan det vara praktiskt att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Exempel då det kan bli aktuellt med uthyrning i andra hand är: tillfälligt arbete/studier på annan ort, provboende med sambo eller vistelse på vårdinrättning.

För att få hyra ut sin lägenhet i andra hand måste styrelsen ge sitt godkännande. Ansökan om andrahandsuthyrning ska göras skriftligen. Beslut tas på ordinarie styrelsemöte, snarast efter det att ansökan inkommit.

Uthyrning i andra hand beviljas under begränsad tid högst 1 år i taget. Uthyrningen kan förlängas med ny ansökan innan hyrestiden löpt ut. Dock högst totalt 2 år. Observera att när en bostadsrättslägenhet hyrs ut i andra hand gäller reglerna i hyreslagen, vilken bl.a. säger att hyresgästen har besittningsskydd om den totala hyrestiden varar längre än två år.

Försäljning

Försäljning ska anmälas i god tid till styrelsen, bl. a. för att lägenheten ska besiktigas. Tänk på att ingen försäljning är klar förrän den nya medlemmen har godkänts på ett styrelsemöte. Styrelsen ska träffa säljare och köpare samtidigt för tillsyn av lägenheten och godkännande av ny medlem.

Renovering av badrum

- Vid renovering av badrum får bostadsrättsinnehavaren 3.000 kr av föreningen mot uppvisande av originalkvitto gällande byte till godkänd golvbrunn.
- Vid renovering av badrum så får bostadsrättsinnehavaren välja, om det gamla elementet är uttjänt, en handdukstork (istället för nytt element) som är kopplat på värmesystemet och som har avstängningsventiler på både inkommande och utgående sida. Föreningen ersätter då detta med 2.500 kr mot att originalkvitto uppvisas.
- Sätts en handdukstork in som enbart går på elektricitet ges ingen ersättning.

Vägledning för det inre underhållsansvaret

I en bostadsrättsförening gäller det i stora drag att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för det inre underhållet av den egna bostaden medan bostadsrättsföreningen ansvarar för resten. Om förråd och dylikt ingår i upplåtelsen gäller detta även för dessa utrymmen.

Gränsdragningen mellan vad som är bostadsrättsföreningens och bostadsrättsinnehavarens ansvar kan ibland vara svår att göra. Vi har därför i Brf Svenstorp nr. 1 sammanställt denna handledning, där en mera detaljerad genomgång av de komponenter som behöver underhållas görs. Det som behandlas är ansvarsfördelningen vid normalt underhåll och reparation. Ansvarsfördelningen kan bli annorlunda när det är fråga om reparationer efter skada. Detta får diskuteras i varje enskilt fall.

Huvudprincipen vad gäller underhållsansvaret för utrustning, installationer m.m. som tillförs bostaden utöver grundstandard är att detta ansvar åligger bostadsrättsinnehavaren.

De grundläggande reglerna för hur ansvaret fördelas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren finns i 7 kap bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Valda delar av dessa bestämmelser finns införda på de kommande sidorna.

Innebörden av bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet är att han/hon dels skall vidta de reparationer som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Bostadsrättsinnehavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer så att lägenheten hålls i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller föreningens stadgar utan bör bedömas utifrån en allmän värdering med hänsyn till husets ålder m.m.

I samband med större underhålls- eller ombyggnadsåtgärder kan föreningen åta sig att på föreningens bekostnad utföra vissa underhållsarbeten som normalt åligger bostadsrättsinnehavaren. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämma.

Matris över ansvarsfördelning på nästa sida →

Byggdelen	BRF:s ansvar	BRH:s ansvar	Anmärkningar
1. Balkong			
Målning av balkonggolvet och insida balkongfront		X	
Odlingslåda		X	
Målning av utsida balkongtak, balkongsida och balkongskärm	X		
2. Ytterdörr			
Dörrblad, karm och foder		X	
Ytbehandling utsida	X		
Ytbehandling insida		X	
Låscylinder, låskista och beslag		X	
Handtag		X	
Ringklocka		X	
Brevinkast och namnskytt		X	
Tröskel och tätningslist		X	
Porttelefon	X		
3. Golv			
Ytbehandling och ytbeläggning		X	Med ytbeläggning i våtrum avses exempelvis tråd- eller kemsvetsad golv- eller väggmatta, keramiska plattor med bakomliggande tätskikt. Vid vattenskada i våtrum gäller särskilda regler.
4. Väggar i lägenhet			
Hela innerväggar inkl. tapeter, målning eller annan ytbeläggning		X	För våtrum gäller samma anmärkning som under punkt 3. Golv ovan.

Byggdelen	BRF:s ansvar	BRH:s ansvar	Anmärkningar
Inre ytskikt av "yttervägg"		X	Gäller lägenhetsskiljande vägg och vägg mot det fria.
5. Innertak			
Ytbeläggning och ytbehandling		X	
6. Fönster och fönsterdörr			
Invändig målning av fönsterdörr, tröskel, karm och båge samt mellan bågar		X	
Fönsterdörr och fönsterglas		X	
Yttre målning	X		
Karm, båge och tröskel	X		
Handtag med beslag	X		
Fönsterbänk		X	
Tätninglist		X	
Persienn		X	
7. VVS-artiklar m.m.			
Tvättställ och kommod		X	
Blandare, kall och varmvattenarmatur, vattenlås, bottenventil, packning		X	
Dusch och duschslang		X	
WC-stol (porslin och sits)		X	
WC-stol (anordningar för vattentillförsel)		X	
Badkar och duschkabin		X	

Byggdelen	BRF:s ansvar	BRH:s ansvar	Anmärkningar
Tvättmaskin och torktumlare		X	
Ventilationsdon	X		BRH ansvarar för rengöring
Vädringsfilter m.m.		X	
Vattenradiator med ventil och termostat (element)	X		BRH ansvarar för målning
Kall- och varmvattenledning till armatur (kranar)		X	
Avloppsledning med golvbrunn och sil, inkl. avloppsrensning		X	
Rensning vattenlås och golvbrunn		X	
8. Köksutrustning			
Diskmaskin		X	
Diskbänksbeslag av plåt		X	
Kyl- och frysskåp		X	
Spis och mikrovågsugn		X	
Köksfläkt och spiskåpa		X	Fläkt får ej kopplas mot ventilation. Kolfilterfläkt rekommenderas.
9. Förråd m.m.			
Källar- och vindsförråd som tillhör lägenheten		X	Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, inredning m.m.
Gemensamma utrymmen (miljöhus, källargång)	X		
Parkeringsplats		X	Avser renhållning och snöskottning
10. Elartiklar			

Bygghedel	BRF:s ansvar	BRH:s ansvar	Anmärkningar
Elcentral och elledning till elcentral	X		
Elledning i lägenhet		X	
Belysningsarmaturer inkl. lampor och lysrör, eluttag och strömbrytare		X	
Byte av säkring		X	Avser säkring i lägenheten
Ledningar för bredband och TV från utsändningsstation till första inkopplingspunkt i lägenheten	X		
Ledningar för bredband och TV i lägenhet inkl. uttag.		X	
11. Övrigt			
Brandvarnare		X	
Inredningssnickerier, innerdörrar, socklar, foder och lister		X	
Badrumsskåp		X	
Klädhylla		X	
Gardinstång		X	
Torkställning		X	