



# LÄGENHETSBOOK FÖR BRF SVENSTORP NR 1

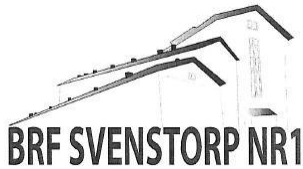
För allas trivsel har vi i styrelsen beslutat att de regler, ordningsföreskrifter och råd som finns i föreningen ska finnas tillgängliga för alla medlemmar via Internet ([www.svenstorp1.se](http://www.svenstorp1.se)). Det finns också en, icke uppdaterad, lägenhetspärm som ska tillhöra respektive lägenhet. En uppdaterad version finns på [www.svenstorp1.se](http://www.svenstorp1.se).

Den nya ägaren ska bli informerad om detta dokument vid tillträddandet av lägenheten och dennes skyldighet att ta till sig innehållet.

Vi ser gärna att du påverkar ditt boende genom att delta i våra medlemsmöten.

/ Styrelsen

Inledning.....	2
Ekonomi .....	2
Försäkring.....	2
Motioner.....	2
Avfall.....	3
Ordning.....	4
Säkerhet.....	4
Tvättstugor .....	5
TV.....	6
Styrelsen.....	6
Felanmälan av egendom, TV & internet.....	6
Avtal angående fastighetsskötsel .....	7
Nycklar.....	9
Ventilation i kök.....	9
Parkeringsplats .....	9
Extra förråd .....	9
Uthyrning i andra hand.....	10
Försäljning.....	10
Renovering av badrum .....	10
Internet .....	10
Vägledning för det inre underhållsansvaret i Brf Svenstorp 1 .....	11



## Inledning

Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 1 är en privat förening där vi alla bostadsrättsinnehavaren är delägare.

Fastställan av medlem görs av styrelsen.

Brf. Svenstorp nr. 1 består av tre hus; A (grönt), B (gult) och C (rött) samt tillhörande mark inklusive numrerade 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 1944 – 1946.

## Ekonomi

- Medlemsavgiften (hyran) ska vara betald den sista vardagen i månaden för nästkommande månad.
- Om vi sparar på värme och varmvatten bidrar detta till en lägre avgift.
- Vädring av lägenhet och trapphus under höst, vinter och vår gör vi under en kort tid för att spara energi.

## Försäkring

Vi uppmanar alla att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

## Motioner

Motioner till årsmötet ska vara inlämnade senast februari månads utgång.



## Avfall

- Soporna sorterar vi enligt följande: hushållssopor, glas, papper, metall, plast, wellpapp, skrymmande avfall och matavfall.
- Vi kastar endast hushållssopor i sopnedkassen i en väl knuten påse för att undvika odör i trappuppgångarna.
- Glas, papper, metall och plast kastar vi i behållare placerade i vårt miljöhus (trähuset mellan B och C-huset). Din ytterdörrsnyckel passar hit.
- Avfall får ej slängas utanför behållarna i miljöhuset – skräp utanför behållarna debiteras föreningen (=dig som lägenhetsinnehavare). Avfall/föremål som ej får plats i behållarna, får vi själva ombesörja bortforsling av. Vid behov av hjälp, kontakta styrelsen.
- Avfall från rivning och renovering får ej lämnas i miljöhus ej heller i källargången eller utanför våra fastigheter. Detta skall omgående bortföras av medlemmen eller av denna utsedd person. Om detta inte görs kommer kostnad för att Brf ombesörjer detta att läggas på aktuell medlem.
- Speciell hämtning av julgranar sker efter jul.
- Kattsand ska kastas som grovsopor (gröna kärlen) i vårt miljöhus.
- Glödlampor och batterier (ej bilbatteri) bör lämnas i miljöhus i där för avsedd behållare.
- Miljöfarligt avfall såsom färg, olja, lösningsmedel (linolja, thinner, lacknafta, mm) ska lämnas till miljöstationer.
- Kyl, frys, spis som kasseras. Kör det gärna själv till t.ex. Spillepengen om du har möjlighet.  
Styrelsen behöver annars kontakta VASYD, [kund@vasyd.se](mailto:kund@vasyd.se) eller avfallsenhetens kundtjänst, tel. 020 – 34 21 91, så kommer VASYD och hämtar mot en kostnad (2013-10-02 var den 150kr). Vitvaran ska placeras vid miljöhuset och märkas med ett unikt nummer (som fås via styrelsen/VASYD). Du ska sedan betala in beloppet till föreningen på vårt bankgiro (märk inbetalningen med ”Vitvara + *ditt lägenhetsnummer*” .

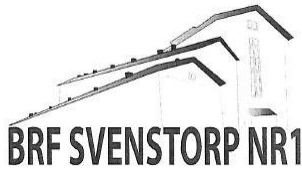


## Ordning

- Vi undviker att vara högljudda i form av stereo, TV, fester mm 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 kl 22.30 - 06.00. Förståelse bör visas för de grannar som p.g.a. skiftarbete eller t.ex. 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.
- Parabolantennor får ej monteras utanpå huset.
- Balkonglådor får ej placeras utanpå balkongräcket. Lägenhetsinnehavaren svarar 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.
- Katter och hundar får inte vistas lösa i Ellstorpsområdet. Enligt lag ska samtlig spillning plockas upp. Rastgård finns i Idaborgsparken.
- Det är förbjudet att mata fåglar på fönsterbleck och på gården. Anledning till detta är att matrester drar åt sig råttor och möss som vi inte vill ha besök av.
- Det råder rökförbud i samtliga gemensamhetsutrymmen d.v.s. trappor, källare, vindar, toaletter och tvättstugor.

## Säkerhet

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



## Tvättstugor

- Finns i A-, B- och C-husen. Använd den tvättstuga som finns i det hus du bor i.
- I varje tvättstuga finns tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och torkrum.
- Tvättstugorna bokas med kolvlås. Ta alltid bort din tvättkolv och sätt den på parkering när du inte använder den. Detta för att inte blockera tvättider i onödan.
- 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.
- Torkrummen får utnyttjas 7-12, 12-15, 15-19 och 19-22
- Fläktar, torkskåp och torktumlare skall vara avstängda senast klockan 22.
- Snabbtvättstuga med teckningslista finns i A-huset, ingång från baksidan. Din nyckel passar hit. Snabbtvättstugan är avsedd för samtliga medlemmar och för enstaka tvättar.
- Utrustningen i snabbtvättstugan innefattar 1 tvättmaskin, 1 torktumlare och 1 torkskåp.
- Våra gemensamma tvättstugor får inte användas för sanering av skadedjur och annan ohyra. Har du problem så kontakta själv ett saneringsföretag (t.ex. Anticimex).

Efter avslutat tvättpass ska Du rengöra / torka av:

- Maskiner (insida & utsida )
- Bord
- Vaskar
- Golv

Rensa:

- Skölj- & tvättmedelsbehållare
- Filter (torktumlare)
- Golvbrunn

Tänka på att:

- Utrustningarna i tvättstugorna ska hanteras varsamt !
- Eventuella klagomål ska ske till den som tvättat på föregående tid.



## TV

Föreningen är ansluten till ett kabelnät via Sydantenn.

Föreningen står för kostnaden för 15-20 kanaler. Exakt utbud finner du i kanalplanen på vår hemsida.

Dessa sänds ut digitalt och analogt. Hur du tar emot sändningen beror på din TV-apparat och eventuell digitalmottagare. Är du osäker – kontakta Syd-antenn.

Det finns också möjlighet att individuellt teckna extra kanaler digitalt. Detta hanterar du och betalar direkt via Syd-antenn [www.sydantenn.se/?page\\_ID=97](http://www.sydantenn.se/?page_ID=97) eller 040 - 14 18 80.

## Styrelsen

Kontakta styrelsen vid frågor etc.  
Mail: [styrelsen@svenstorp1.se](mailto:styrelsen@svenstorp1.se)  
Telefonnummer finns på entretavlorna.

Föreningen har en hemsida, [www.svenstorp1.se](http://www.svenstorp1.se), denna uppdateras löpande.

Aktuell förteckning över föreningens styrelserepresentanter finns anslaget i respektive trappuppgång. Vid brådskande ärenden, vänd dig direkt till styrelserepresentanterna.

## Felanmälan av egendom, TV & internet

Felanmälan på våra egendomar sker till styrelsen.

Digitala TV-kanaler som inte fungerar anmäls till styrelsen.

Analoga TV-kanaler som inte fungerar anmäls till styrelsen.

Internet som inte fungerar hos enstaka medlem anmäls av medlemmen till Bahnhof på telefonnummer 08 - 555 771 50 eller e-mail [kundservice@bahnhof.se](mailto:kundservice@bahnhof.se)



Internet som inte fungerar hos hela hus anmäls till styrelsen. Styrelsen kontaktar sedan Bahnhof.

För mer information om kundservice hos Bahnhof, läs här:

<http://bredband.bahnhof.se/page/kundservice>

## Avtal angående fastighetsskötsel

Ansvarsfördelning mellan dig som bostadsrättsinnehavare och bostadsrättsföreningen finns även att läsa i kapitlet ”Vägledning för det inre underhållsansvaret i Brf Svenstorp 1”.

Nedan följer en sammanfattning av föreningens avtal med Lars Hansson i Skåne AB.

### Avtalet förutsätter att:

- Styrelsen är beställare av samtliga tjänster som rör föreningen.
- Arbeten som inte ingår i detta avtal och som beställs av medlemmar ”för privat bruk” ska entreprenören själv debitera medlemmen.** Medlemmen ska informeras om detta innan arbetet startar.
- De arbetsområden som ligger utanför entreprenörens kompetensområden kan utföras genom entreprenörens försorg och debiteras bostadsrättsföreningen utan extra kostnad.

### Det åligger entreprenören att:

- Per telefon och via Internet under kontorstid mottaga felanmälningar från medlemmarna rörande fastigheterna. Korrigerande åtgärder ska utföras utan dröjsmål. Entreprenören ska ha en kontaktperson tillgänglig för att svara på frågor från styrelsen.
- Till bostadsrättsföreningen anmäla behov av större reparationer oavsett om de ska utföras av entreprenören eller ej.
- Utföra rondering:
  - De dagar entreprenören är på plats, av värmeundercentralen
  - Minst varje månad rondera samtliga **gemensamma utrymmen**.
- Förebyggande och avhjälpande underhåll **i föreningens allmänna utrymmen:**
  - Utföra enklare VVS-arbeten såsom att kontrollera och/eller byta eller om möjligt korrigera läckande flänsar, skarvar, förskjutningar, packningar, termostat, justering av spolanordningar, rensning av stopp i wc, golvbrunnar och övriga tvättställ, mm vid behov.



- Kontrollera och/eller byta eller om möjligt korrigera enklare el-åtgärder såsom lampbyte, glimtändare och säkringar, mm
  - Kontrollera och/eller korrigera dörr- och låsproblem
  - Kontrollera och/eller korrigera mekanisk utrustning som är i behov. Filterbyte och smörning ingår bl.a.
  - Kontrollera att all teknisk utrustning (ej kommunikationsutrustning) följer gällande lagar och förordningar
  - På lämpligt sätt skydda trädgårdsmöbler
  - Föreningens plattsättningar, trappor och övriga gångar ska kontinuerligt bibehållas i gott skick.
- Sköta trädgårdsarbete såsom:
    - planteringar och rabatter med cirka 20 dagars mellanrum
    - gräsmatta med cirka 10 dagars mellanrum (kantskärning av gräsmattor 1-2 ggr/säsong)
    - beskärning av buskar, plantor och träd i relevant omfattning
  - Utföra snöskottning och saltning vid behov varje morgon i veckan på de gångbanor, trappor och uppfarter som föreningen ansvarar för.
  - Städning:
    - Källargångar, källartrappor, cykel- och barnvagnsrum, vindsgångar, vindstrappor, trappräcken, torkvind och tillhörande fönster minst 4 gånger per år. (Källargångar städas var sjätte vecka)
    - Trappor och trapphus genom sopning och våttorkning (och vid behov övrig rengöring av störande fläckar på väggar, fönsterkarmar och fönsterbågar) minst en gång per vecka.
    - Gemensamma toaletter och fylla på med förbrukningsmaterial minst en gång per månad.
    - Putsa gemensamma fönsterrutor i trapphus minst 3 gånger per år. Putsa entréfönster i trapphus minst 2 gånger per månad.
    - Städning av gångbanor, papperskorgar och övrig utomhusmiljö minst 1 gång per vecka.
    - Rensning av takavvattning vid behov.
  - Utföra erforderlig normal skötsel, bortforsling av avfall, trädgårdsavfall och renhållning av soprum och miljöhus.
    - Rulla ut/in soptunnor i enlighet med sophämtarnas rutiner.
    - Tömning av sopsäckar i tvättstugor 2 ggr/månad.
  - Föra användarvänlig loggbok, som alltid finns tillgänglig för styrelsen, på regelbundna aktiviteter som utförs mer sällan än 3 gånger per år.
  - Använda sig av de bästa, för föreningen, långsiktiga ekonomiska lösningarna.





- I den mån det är möjligt, och lämpligt, använda miljövänliga produkter och utrustning.

## **Nycklar + Taggar**

Ytterdörr-/källarnyckel, ny tvättkolv, nyckel till tvättkolv eller tagg kostar 500:- och måste ordnas av styrelsen.

Extra eller borttappad nyckel till din lägenhet beställer du själv, hos t.ex. Lås-aktuellt på Sallerupsvägen.

## **Ventilation i kök**

Ingående eller utgående ventilation får inte täckas över eller sättas igen utan ska vara fritt åtkomligt för t.ex. sotare.

Ingenting får kopplas direkt mot ingående eller utgående ventilation. Föreningen rekommenderar kolfilterfläkt.

## **Parkeringsplats**

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 hyra något sådant kan du anmäla dig till en kölista hos styrelsen.



## Uthyrning i andra hand

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 skriftligt. Ansökningshandlingar kan erhållas från styrelsen. Beslut tas på ordinarie styrelsemöte, snarast efter det att ansökan inkommit. Uthyrning i andra hand beviljas under begränsad tid högst 1 år i taget, dock högst 2 år. Uthyrningen kan förlängas med ny ansökan innan hyrestiden löpt ut. Observera dock att när en bostadsrättslägenhet hyrs ut i andra hand gäller reglerna i hyreslagen, vilken bl.a. säger att hyresgästen har besittningsskydd om 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.

## Renovering av badrum

Vid renovering av badrum så får bostadsrättsinnehavaren 3.000 kr av bostadsrättsföreningen 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.

## Internet

Det finns möjlighet att få bredband via kabelnätet, levereras idag av Viaeuropa. Föreningen rekommenderar Bahnhof.

Kontakta Syd-antenn för närmare information eller läs nedan:

<http://www.viaeuropa.se/services/selectnetwork.aspx?customernetwork=brfsvenstorp1&redirecturl=/services/default.aspx?servicecategory=isp&servicecategory=isp>

<http://bredband.bahnhof.se/net/malmosvenstorp>



## Vägledning för det inre underhållsansvaret i Brf Svenstorp 1

I en bostadsrättsförening gäller 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.

Bygghet	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärknin
<b>1. Balkong</b>			
Målning av balkonggolv samt insida på balkongfront		X	
Odlingslåda		X	
Målning av utsida balkongtak, balkongsida och balkongskärm	X		
<b>2. Ytterdörr</b>			
Dörrblad, karm och foder		X	
Ytbehandling ytsida	X		
Ytbehandling insida		X	
Låscylinder, låskista och beslag		X	
Handtag och beslag		X	
Ringklocka		X	
Brevinkast och namnskylt		X	
Tröskel och tätninglist		X	
Porttelefon	X		
<b>3. Golv</b>			
Ytbehandling, 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.
<b>4. Väggar i lägenhet</b>			
Hela innerväggar inkl. tapeter, målning eller annan ytbeläggning		X	För våtrum gäller samma anmärkning som under punkt 3. Golv ovan.
Inre ytskikt av "yttervägg"		X	Gäller lägenhetsskiljande vägg och vägg mot det fria.
<b>5. Innertak</b>			
Ytbeläggning och ytbehandling		X	

Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
<b>6. Fönster och fönsterdörr</b>			
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	
<b>7. VVS-artiklar m.m.</b>			
Tvättställ		X	Porslin
Blandare, kall och varmvattenarmatur, vattenlås, bottenventil, packning		X	
Dusch och duschslang		X	
WC-stol		X	Gäller porslin och sits
WC-stol	X		Anordningar för vattentillförseln
Badkar och duschkabin		X	
Tvättmaskin och torktumlare		X	
Torkskåp med inredning		X	
Ventilationsdon	X		Brh ansvarar för rengöring
Vädringsfilter, m.m.		X	
Vattenradiator med ventil och termostat (element)	X		Brh svarar för målning
Kall- och varmvattenledning till armatur (kranar)	X		Brh svarar för målning
Avloppsledning med golvbrunn och sil, inkl. avloppsrensning	X		
Rensning vattenlås och golvbrunn		X	
<b>8. Köksutrustning</b>			
Diskmaskin		X	
Diskbänksbeslag av plåt		X	
Kyl- och frysskåp		X	
Spis och mikrovågsugn		X	
Köksfläkt och spiskåpa		X	



Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
<b>9. Förråd m.m.</b>			
Källar- och vindsförråd som tillhör lägenheten		X	Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, inredning m.m.
Sopskåp eller liknande tillhörande lägenheten		X	Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, inredning m.m.
Gemensamt soputrymme	X		
Parkeringsplats		X	
<b>10. Elartiklar</b>			
Elcentral och elledning till densamma	X		
Elledning i lägenhet		X	
Belysningsarmaturer inkl. lampor och lysrör, eluttag och strömbrytare		X	
Byte av säkring		X	I lägenheten
TV-ledningar från utsädningsstation till första inkopplingspunkt i lägenheten	X		
TV-ledningar i lägenhet inkl. uttag.		X	
<b>11. Övrigt</b>			
Inredningsnickerier, innerdörrar, socklar, foder och lister		X	
Kryddställ		X	
Badrumsskåp		X	
Klädhylla		X	
Gardinstång		X	
Torkställning		X	
Brandvarnare		X	