

Sunt förnuft i bostadsrätt

Org-nr 716406-8129 www.fagotten.org

Här följer en alfabetiskt ordnad sammanställning av det mesta man behöver veta för att bo i bostadsrättsföreningen (brf) Fagotten. Det är vi medlemmar som tillsammans äger föreningen. Var därför aktsam om och vårda väl föreningens egendom så att månadsavgifterna kan hållas låga. Om Du tycker något är oklart i det följande – fråga hellre en gång för mycket än en gång för lite! Adresserna inom området kan vara förvirrande för dem som ska besöka någon. Så här är det: Föreningen heter Brf Fagotten, men det är bara de tre södra gårdarna som ligger vid Fagottgränden. Den norra halvan av området har adress Flöjtvägen. På Flöjtvägen har man jämna adressnummer och på Fagottgränden har man udda (se kartan på sista sidan).

Andrahanduthyrning

av en bostadsrättslägenhet får förekomma efter tillstånd (ett år i taget) från styrelsen. Detta för att hindra spekulation i våra lägenheter. Ansökningblankett finns på hemsidan. Tala med vicevärden.

Ansvar

för föreningen är uppdelat mellan föreningen och bostadsrättsinnehavarna. Föreningen står för det yttre underhållet samt stamledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten. Bostadsrättsinnehavaren ska hålla det inre av lägenheten i gott skick. Till det inre räknas rummets väggar, golv och tak; inredning i kök och badrum, glas i fönster och dörrar, lägenhetens innerdörrar och ytterdörrar (även balkongdörren). Till lägenheten hör vidare kranar (inklusive packningar), synliga rördragningar, element och fasta elektriska kontakter och strömbrytare. Det som tillhör föreningen reparerar eller byter vaktmästarna vid behov. Det som tillhör lägenheten får lägenhetsinnehavaren själv skaffa hantverkare till och betala. Det är noga reglerat var gränsen mellan föreningens och bostadsrättsinnehavarens ansvar går. Fråga vaktmästarna eller vicevärden om det. Styrelsen har beslutat att tillhandahålla kranar och packningar till självkostnadspris, vaktmästarna byter (om reparation inte är möjlig).

Balkong

ingår i alla lägenheter. Om man bor på bottenvåningen kan man bygga ut den något till en altan. Hör med vicevärden om hur stor en utbyggd balkong får vara. Det är också tillåtet att glasa in sin balkong, dock inte den utbyggda delen.

Bastu

finns i källaren under gaveln på Flöjtvägen 6 B. Kvittera ut en personlig nyckel hos vicevärden (för närvarande deponeringsavgift 75 kr, årsavgift 100 kr på februari månads avi för de som innehar nyckel föregående november) och skriv upp dig på listan utanför bastun.

Bilinbrott

har periodvis förekommit på våra parkeringar. Lämna aldrig bilradio eller andra värdeföremål i bilarna.

Bilkörning

på gårdarna är i princip ej tillåten. Kör endast på gårdarna i mycket begränsad omfattning (in- och utlastning) och då endast i mycket låg hastighet. Kör ej på gräsmattorna och håll koll på barnen.

Borrmaskin (med slagborr)

finns att hyra hos vicevärden. Den bokas på expeditionen eller efter mejlkontakt och kostar 40 kr för två dagar. Våra väggar är hårda så det behövs en rejäl maskin.

Bostadsrätt

... ”en form av nyttjanderätt till lägenhet eller hus. Den som är medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till ett hus som tillhör föreningen eller en lägenhet i ett sådant hus. För nyttjanderätten betalar medlemmen en grundavgift och en årsavgift ...” (ur Bra Böckers Lexikon).

Bostadsrättsförening (brf)

”är en ekonomisk förening med ändamål att på obegränsad tid upplåta lägenheter eller hus till föreningens medlemmar” (ur Bra Böckers Lexikon).

Brand

i lägenhet orsakas oftast av glömda ljus och fel på elektriska apparater och installationer. Var särskilt försiktig med lösa sladdar som lätt kan bli klämda och orsaka brand. Brukar du glömma stänga av strykjärn och kaffekokare? Köp då ett tidur som stänger av strömmen efter ett tag. Tänk på att brandvarnare är obligatorisk i lägenhet. Ha gärna en i varje rum!

Buller

och andra ljud kan vara störande för grannarna. Eftersom våra hus är byggda av betong har vi god ljud-

dämpning mellan lägenheterna. Tänk dock på att stömljud som till exempel när du borrar i väggen eller går med träskor lätt fortplantas till dina grannar. Generellt gäller att det ska vara tyst mellan kl. 22.00 och 07.00. Mellan dessa klockslag ligger många av dina grannar och sover.

Elinstallationer

måste göras fackmannamässigt, så anlita en elektriker. Fixa inte själv med elektriciteten. Lägenhetens proppskåp sitter högt uppe bredvid ytterdörren och ingår i Ditt ansvar. Det finns dessutom huvudsäkringar i ett skåp ute i trapphuset där även elmätarna sitter. Vaktmästarna och några styrelsemedlemmar har nycklar till dessa skåp. Var uppmärksam på omotiverade spänningsfall, lampa lyser starkare eller svagare utan anledning. Ring elektriker. Köp jordfelsbrytare.

Energi

är en av de större utgiftsposterna för föreningen. Spara alltid där det går! Torka till exempel tvätten i torkskåpet med öppna dörrar över natten utan värme. Var sparsam med varmvatten.

Fagott-Info

är föreningens lilla nyhetsblad som styrelsen ger ut varje kvartal. En redaktion har hand om dess redigering. Bidrag och annonser mottages tacksamt (fagottinfo@fagotten.org). Annonsera här om du skulle vilja hyra ut ditt p-tillstånd, sälja något som inte längre behövs och så vidare. Sista dag för inlämning av bidrag är 1 mars, 1 juni, 1 september och 1 december.

Flaggning

sker på flaggstången mitt i området. Vaktmästarna flaggar på allmänna flaggdagar. Vill du själv flagga kan du låna flagga hos vicevärden. Vill du sköta föreningens flaggning på helgdagar kontakta vicevärden.

Fest

får man gärna ha ibland, men man ska tänka på att dämpa ljudnivån efter kl. 22. Förbered gärna dina grannar på att du ska ha fest.

Fritidslokal

som finns i källaren under Flöjtvägen 20 A kan hyras för enklare fester. Kontakta vicevärden.

Förråd/klädkammare

finns i lägenheterna (treor och fyror) samt utanför tvättstugorna till lägenheter med mittytterdörr. Dess-

utom kan man hyra ett nätförråd i källarna på Flöjtvägen 6 B och 20 B. Tyvärr finns det bara 106 förråd till 268 lägenheter, så det är några års kö till dessa förråd. Vill du hyra ett ska du prata med vicevärden. Förrådet kostar 30 kr per månad.

Garaget

avskaffas. Istället är tanken att gårdarnas trädgårdsmöbler ska kunna vinterförvaras där.

Grovtvättstuga

för mattor och stora textilier finns invid entrén till vaktmästeriet i källaren till Flöjtvägen 6 A. Tidsbokning sker utanför tvättstugan.

Gårdsombuden

på varje gård samlar de som bor på gården och sköter det som man vill sköta. Varje gård får varje år 2 500 kr till växter, gemensamma lekredskap, gårdsfest eller något annat till gården.

Hemförsäkring

(med bostadsrättstillägg) rekommenderas att alla medlemmar har. Föreningens fastighetsförsäkring inkluderar för närvarande den enskilde medlemmens bostadsrättstillägg. Hör med Ditt försäkringsbolag om Du är osäker.

HSB

”(förkortning för Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening), bostadskonsumentkooperativ som bildades 1923. Organisationen är uppbyggd i tre led: bostadsrättsföreningar (som Fagotten), HSB-föreningar [vi tillhör HSB Skåne] och HSB:s riksförbund” (ur Bra Böckers Lexikon).

Fagotten är en HSB bostadsrättsförening och alla som köper en lägenhet i vår bostadsrättsförening måste vara eller bli medlemmar i HSB.

HSB Skåne

sköter för närvarande föreningens ekonomi.

Hundar

ska vara kopplade inom Brf Fagottens område.

Hyra

Se månadsavgift.

Inbrott

i lägenheterna är ovanligt eftersom det är svårt att göra något utan att bli sedd från andra lägenheter. Dock bör man inte lämna lägenhetsdörren olåst även om man bara sitter på gården. Berätta för grannarna

var ni är på er semester och be dem kolla er lägenhet. Lås balkongdörren.

Inre fonden

Avsättning till den inre fonden för varje lägenhet har upphört. Däremot kan de pengar som inte tidigare utnyttjats användas efter reparation och upprustning av lägenheten. Dessutom kan du köpa vitvaror som spis och diskmaskin. För att få ut pengar från inre fonden krävs att du lämnar in kvitton på godkända utförda arbeten (ej fakturor) och kontouppgift om vart pengarna ska sättas in. Det tar omkring två veckor innan får pengarna har förts över till Ditt konto.

Internetanslutning

Anmälan om abonnemang på föreningens Internetanslutning, liksom uppsägning, ska ske skriftligt och lämnas i föreningens/vicevärdens brevlåda på västra gaveln av Flöjtvägen 20. Blankett för detta finns att hämta på hemsidan www.fagotten.org

Karta

över området finns sist i detta dokument, och vid infarterna till föreningen.

Katastrofärenden

Vid akuta problem utanför vaktmästarnas arbetstider, (pågående som hotar skada lägenheten och/eller fastigheten), ring Tegger 040-370 770, som har jour dygnet runt och någon styrelsemedlem. Vid mindre problem (exempelvis en trasig huvudsäkring) ska man kontakta vaktmästarna eller styrelsemedlem.

Köksfläkt

får antingen vara av kolfiltertyp som släpper ut luften i köket eller en spiskåpa ansluten till ventilationssystemet. En drivande köksfläkt får under inga omständigheter kopplas till ventilationssystemet då husets ventilationsinställning rubbas.

Lekplatser

har vi gott om: en på varje gård och en central lekplats mitt i området. Kontakta vaktmästarna om du ser att ett lekredskap är sönder.

Lägenheter

finns i fem olika storlekar: ettor (37 m²), små tvåor (56 m²), stora tvåor (64 m²), treor (83,6 m²) och fyror (102,5 m²). Varje lägenhet har sitt nummer på en liten skylt överst på ytterdörrens utsida. Lantmäteriets nya lägenhetsnummer används tills vidare inte. De gamla (001–268) anges vid korrespondens med föreningen, HSB eller mäklare.

MC-garage

att hyra finns i anslutning till garagen. Det kostar 150 kr per månad med nyckelposition på 100 kr.

Medlemsmöten

med olika tema hålls några gånger per år.

Månadsavgiften

baseras på lägenhetens storlek och ska betalas innan varje månadsskifte. Den är i stort sett föreningens enda inkomstkälla. Betalar du inte i tid går ärendet till inkasso. Du har möjlighet att betala med autogiro.

Nätverksuttaget

i lägenheten är en del av föreningens datornätverk. Det får under inga som helst omständigheter flyttas eller tas bort eftersom återställandet är en mycket komplicerad och kostsam procedur. Alla extrakostnader som då uppstår ska betalas av bostadsrättsinnehavaren.

Odlingslotter

Ett antal lotter finns för uthyrning på vårt område. Det kostar för närvarande 50 kr per år. Kontakta vicevärden.

Ombyggnader

av lägenheter måste anmälas till styrelsen eller vicevärden (mindre ingrepp) eller godkännas av styrelsen (större ingrepp). När det gäller en större ombyggnad, skicka detaljerade förslag till styrelsen i god tid innan du tänker göra något (styrelsen sammanträder ungefär en gång i månaden). Tala med vicevärden om det är något du undrar över. Exempel på mindre ingrepp är håltagning i eller flyttning/borttagning av en icke bärande gipsvägg. Vill du däremot ta upp ett hål i en bärande betongvägg är det ett stort ingrepp som skulle kunna äventyra fastighetens stabilitet. Vid sådan åtgärd ska intyg om arbetets hållfasthetsinverkan på fastigheten från byggnadsingenjör eller motsvarande företes.

Parabolantenn

får inte sättas upp på fasad, tak eller så att den till någon del sticker utanför balkongräcket.

Parkeringsstillstånd

hör till samtliga lägenheter och är inkluderat i månadsavgiften. Har du ingen bil kan du hyra ut ditt tillstånd (annonsera gärna i Fagott-Info). Det är inte tillåtet att parkera på vändplatserna eller inne på gård.

darna. Besöksparkeringar finns närmast trottoarerna på både Fagottgrändens och Flöjtvägens parkering. För handikappade finns ett mindre antal platser i anslutning till vändplatserna. Föreningen tar ut en ”felparkeringsavgift” (tillsynsavgift) på 300 kr för bilar som inte placerats enligt dessa regler.

Piskställningar

för mattor finns på två platser centralt i området.

Polisen

har två olika telefonnummer: Akut ring larmnumret 112, icke akut ska du ringa Polisen i Skåne 114 14. Polisen är tacksam för alla tips från allmänheten.

Soprummen

utanför varje trappuppgång används inte längre för sopor. Ni som bor i trappen får förvara cyklar, leksaker, trädgårdsredskap etcetera där.

Sopor/sophantering

Fyra sophus står i anslutning till vändplatserna. Sopsorteringen sker huvudsakligen i sophusen och fungerar på följande sätt.

1. Tidningar och annat (bläddringsbart) papper lämnas i behållare (pappersåtervinning). Hit hör inte pappersbärkassar.
2. Pappersförpackningar i kartong (inklusive mjölkförpackningar och liknande) och wellpapp lämnas i behållare (förpackningspapper).
3. Plast lämnas i här avsedd behållare (plaståtervinningen).
4. Metallförpackningar lämnas i behållare (metallåtervinningen).
5. Batterier i batteriholken.
6. Lampor delas in i glödlampor, lysrör och energilampor.
7. Ofärgat glas i behållare för ofärgat glas.
8. Färgat glas i behållare för färgat glas.
9. Trädgårdsavfall läggs i komposten vid garagen vid Fagottgränden.
10. Utbytta vitvaror ska du själv ta hand om (de som levererar den nya utrustningen tar hand om den gamla).
11. Större saker (till exempel möbler, cyklar) kör du själv till någon återvinningsstation (närmast Fagotten är på Gastelyckan).
12. Var fjärde månad tar vi under ett veckoslut hit containrar, en till varje infart, där du kan slänga mer skrymmande saker.

Styrelsen

väljs av medlemmarna vid årsmötet. I styrelsens

uppgifter ingår att upphandla tjänster, besluta om investeringar, förvalta föreningens kapital etcetera. Styrelsemedlemmarna får gärna kontaktas i stora och små ärenden.

Säkra Hem

(Grannar mot Brott) är ett samarbete mellan föreningen, Polisen och Länsförsäkringar som går ut på att göra området så trivsamt och säkert som möjligt. Den viktigaste delen av detta arbete är helt enkelt att se till att tjuvar och andra personer med skumma avsikter inte känner sig välkomna till Brf Fagotten. Säg ”hej” till personer du möter inom föreningens område. Sitt gärna ute på gården eller din balkong. Gå en runda med hunden ner om parkeringen på kvällen. Det är många sådana små saker som gör Fagotten levande och säkrare.

Trapphuset

På grund av brandskyddsregler får *endast* barnvagnsunderrede och rullatorer förvaras i trapphuset. Tänk också på att trapphuset måste vara tomt på städdagar (anslag i trapphuset talar om vilken dag det gäller).

TV- och radiouttag

finns i vardagsrummen och i fyrornas uthyrningsrum.

ComHem levererar kabel-tv i vår förening. Vi har numera även digitala kanaler. De analoga kanalerna finns fortfarande kvar. De marksända svenska kanalerna kan du se fritt om du har digitalbox. Digital-tv, tfn 0771-55 00 00. Vill du ha ytterligare kanaler kontaktar du ComHem och betalar dem för det.

Tvättstuga

finns i varje trapp och hålls i ordning av de boende i trappen. Städa efter dig och sköt maskinerna. Vaktmästarna har tvättlistor, rengöringsmedel och skurtrasor för hämtning. Lägg gärna ut en lista där ni kan skriva upp era tvättider (se även grovtvättstuga). Tvättmaskinens filterlåda på golvet måste rensas efter varje tvätt. Torktummlaren har luddfilter på två ställen: i luckan och under lucköppningen. De måste rensas efter varje körning. Respektera tvättiderna (07.00–22.00).

Vaktmästarna

har sin lokal i källaren vid Flöjtvägen 6 A. Innanför dörren finns en brevlåda som du kan lägga meddelanden i. Vaktmästarnas telefonnummer är 040-370 770, vardagar kl 9–12. E-post: kundservice@tegger.se. Tider då expeditionen är bemannad finns i Fagott-Info.

GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Nedan finner du en förteckning, som har till syfte att göra ansvarsfördelningen mellan lägenhetsinnehavaren (LGH) och Bostadsrättsföreningen (BRF) tydligare.

Vi hoppas detta kan skapa större klarhet vid olika situationer som kan uppstå. Noteras bör att BRF kan utkräva ekonomisk ersättning av LGH, även inom BRF:s ansvarsområde, om skada uppkommit genom vårdslöshet eller försumlighet.

Fastighet	BRF FAGOTTEN		LGH ansvarar	BRF ansvarar	LGH material
	Gäller från datum				
Ifyllt av	Styrelsen				
1	Dörrlås i lägenhetsdörr, 7/9-tillhållar-typ		x		
2	Dörrblad, gångjärn		x		
3	Nycklar till lägenhetsdörr, då nyckel ingår i nyckelsystem. (tillverkning av nya/extra)		x		
4	Nycklar till allmänna utrymme, vind, källare m.m. (tillverkning av nya/extra)		x		
5	Ytmaterial på Golv, väggar tak i rum i lägenhet, inkl. våtrumsspärr i badrum		x		
6	Byte av golvbrunn i samband med badrumsrenovering			x	
7	Golv, väggar tak i rum i lägenhet, byggnadskonstruktioner, fasta väggar, bjälklag m.m.			x	
8	Elkontakter / Strömbrytare / Uttag / Lampputtag tak m.m.		x		
9	El-kablage i lägenhet som är infällt i vägg/tak *			x	
10	Elkablage som är utanpåliggande men fast anslutet		x		
11	Lysrör, lampor, glimtändare, transformator m.m. till fast installerad belysning i kök/badrum		x		
12	Byte av gången säkring i lägenhetens egen elcentral		x		
13	Byte av huvudsäkring i elcentral tillgänglig för enskild medlem i allmänt utrymme			x	
14	Byte av huvudsäkring i elcentral i av fastigheten låst utrymme (Avbrott berör endast en lgh)			x	
15	Elcentral i lägenhet reparation av fel på passdel, huvudströmbrytare, jordfelsbrytare m.m.		x		
16	Köksinredning inkl diskbänk o.dyl.		x		
17	Ventilationsdon i kök		x		
18	el/gas-spis, kylskåp, spisfläkt, badrumsskåp, o.dyl fast monterat		x		
19	Vattenledningsrör i kök & badrum mellan blandare och avstängningsventil		x		
20	Blandare av standardtyp i badrumsvask och diskbänk-ompackning av blandare			x	x
21	Blandare av standardtyp i badrumsvask och diskbänk-byte av blandare			x	x
22	Toalett, läckage från behållare /spolmekanism, skada porslin m.m.		x		
23	Stopp i avlopp, endast lokalt i vattenlåset		x		
24	Övriga stopp i avlopp i toalett			x	
25	Övriga stopp i avlopp i dusch/badkar			x	
26	Övriga stopp i avlopp i badrumsvask			x	
27	Övriga stopp i avlopp i köksvask			x	
28	Stopp i avlopp som påverkar flera lägenheter samtidigt			x	
29	Läckage från radiator, rör från golv till ventil			x	
30	Läckage / fel på radiator, (på själva elementet)			x	
31	Reparation och/eller byte av radiatorventil och/eller termostatvred			x	
32	Luftning av element			x	
33	Byte av luftningsventil om det är skada eller det ej går att lufta radiatorn			x	
34	Felsökning/fuktkontroll vid misstänkt fuktskada i golv/vägg/tak i lägenhet			x	
35	Glasskada genom sprickbildning eller yttre våld i ytter-fönsterruta		x		
36	Glasskada genom sprickbildning eller yttre våld i inner-fönsterruta		x		
37	Skada/funktionsbortfall i fönsterkarm, fönsterbåge eller balkongdörr			x	
38	Fel på fönsterlås/balkongdörrlås och där tillhörande delar som gångjärn m.m.		x		
39	Målning och skötsel av fönsterbågar/karmar på insidan och mellan fönsterrutor		x		
40	Tätning av fönster och dörrar med tätningslister (byte av befintliga lister)		x		
41	Fel/skada på dörr/mellanväggar till källarförråd			x	
42	Fel skada på hänglåsbygel - låsbleck - annan låsanordning på förrådsdörr			x	
43	Skador på vägg/tak i källare eller vindsförråd			x	
44	Ohyra i lägenhet som t.ex. myror, kackerlackor, mått, or, möss, råttor m.fl.			x	
45	Avstängning och påslagning av vatten, utanför lägenheten, för enskild medlems egen insats i lägenhet **			x	
46	Namnbyte på lghdörr och/eller trapphus och/eller porttelefon			x	
47	Översyn / byte / reparation / Batteribyte av brandvarnare (minst 1st/lägenhet)		x		
* Undantaget el/spotlight infällda i extra innertak					
** Utföres av vaktmästare eller av BRF godkänd reparatör					