

Sunt förnuft i bostadsrättsföreningen Fagotten i Lund.

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 address Flöjtvägen. På Flöjtvägen har man jämna adressnummer och på Fagottgränden har man udda (se kartan på sista sidan).

Sunt Förnuft i Brf. Fagotten

A

Andrahandsuthyrning: får göras efter tillstånd av styrelsen med max ett år i taget. Ansökan måste ovillkorligen ske skriftligen till styrelsen. Ansökningsblankett finns på hemsidan och hos förvaltare och kan lämnas i Brf:s postlåda Flöjtvägen 20.

Ansvar: för reparationer och underhållsfördelning mellan boende och föreningen framgår av gränsdragningslistan i slutet av detta dokument.

B

Balkong: ingår i alla lägenheter. Om man bor på bottenvåningen kan man bygga ut den något till en altan. Hör med förvaltaren om hur stor en utbyggd balkong får vara. Utbyggnaden skall ovillkorligen följa måtten att golvet får byggas med 1,200 mm. Front och sidostaket får högst vara 1,100 mm mätt från det ursprungliga cementgolvet, inkluderande överliggare. Panelen skall vara stående. Det är också tillåtet att glasa in sin balkong, dock inte den utbyggda delen. Balkongutbyggnaden måste i likhet med alla större förändringar anmälas till förvaltaren **innan arbetet påbörjas**.

Bastu: finns i källaren under gaveln på Flöjtvägen 6 B. Kvittera ut en personlig nyckel hos förvaltaren, (mot deponeringsavgift). Bokningslista finns utanför bastun.

Bilinbrott: har periodvis förekommit på våra parkeringar. Lämna aldrig värdeföremål synligt i bilarna.

Bilkörning: på gårdarna är i princip ej tillåtet. 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 låna hos fastighetsskötaren. Den bokas på expeditionen eller efter mejlkontakt. Våra väggar är hårda så det behövs en rejäl maskin.

Bostadsrätt: ... ”en form av nyttjanderätt till en lägenhet. Den som är medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till en lägenhet i ett sådant hus. För nyttjanderätten betalar medlemmen en månadsavgift.

Bostadsrättsförening (brf): ... ”är en ekonomisk förening med ändamål att på obegränsad tid upplåta lägenheter till föreningens medlemmar”.



Brand -Tänk på att brandvarnare är obligatorisk i din lägenhet: Ha gärna en i varje rum. 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.

Buller: och andra ljud kan vara störande för grannarna. Eftersom våra hus är byggda av betong har vi god ljuddämpning mellan lägenheterna. Tänk dock på att stomljud 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.

E

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. Fastighetsskötarna och några styrelsemedlemmar har nycklar till dessa skåp. Låt installera en jordfelsbrytare om lägenheten inte redan har en sådan.

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.

F

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.

Fastighetsskötarna: har sin lokal i källaren vid Flöjtvägen 6 A. Innanför dörren finns en brevlåda som du kan lägga meddelanden i. Tider då expeditionen är bemannad finns i FagottInfo. Fastighetsskötaren nås också via mail och tel. För nummer se trappuppgång.

Flaggning: sker på flaggstången mitt i området på allmänna flaggdagar. Vaktmästarna flaggar på allmänna flaggdagar. Vill du själv flagga kan du låna flagga hos förvaltaren.

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 förvaltaren. Du ansvarar själv för städning efter utnyttjandet av lokalen.

Förråd: Förråd i trappuppgången hör till lägenheter med mittdörr. Dessutom kan man hyra ett nätförråd i källarna 6B och 20B. Tyvärr finns det inte så det räcker till alla lägenheter. Kölista finns. Om du är intresserad anmäl skriftligen till förvaltaren och om du ev. vill ha i ena eller andra källaren. Kostnad 100 kr/ månad.

Förvaltaren sköter föreningens kontakter med medlemmar, fastighetsskötare och styrelse. Han träffas på sitt kontor i källaren på Flöjtvägen 20 A kl. 18-19 onsdagar i jämna veckor. Lättast får du kontakt via e-post eller telefon. För adress och telefonnummer se trappuppgång eller FagottInfo.

G

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

Gårdsombuden: på varje gård samlar de som bor på gården till regelbundna gårdsmöten och sköter det som man vill sköta på sin gård. Varje gård får varje år 5000 kr till sommarblommor, gårdsfest eller något annat till gården. Man får spara hela eller delar av gårdspengen tre år bakåt i tiden

H

Hemförsäkring: bör varje lägenhetsinnehavare ha. Föreningens fastighetsförsäkring (hos Länsförsäkringar) inkluderar för närvarande den enskilde medlemmens bostadrättstillägg. Hör med Ditt försäkringsbolag om Du är osäker.

HSB: (Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening) är ett bostadskonsumentskooperativ som bildades 1923. Organisationen är uppbyggd i tre led: bostadsrättsföreningar (som Fagotten), HSB-föreningar (vi tillhör HSB Skåne) och HSB:s riksförbund. 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, förvaltning och fastighetsskötsel. Se också HSB Skånes hemsida

Hundar: ska vara kopplade inom Brf Fagottens område och får inte rastas på gårdarna.

Hyra: se månadsavgift.

I

Inbrott: i våra lägenheter är ovanliga eftersom det är svårt att göra något utan att bli sedd från andra lägenheter. Dock bör man inte lämna lägenhetsdörren eller balkongdörren olåst även om man bara sitter på gården. Berätta för grannarna var ni är på er semester och be dem kolla er lägenhet.

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

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

K

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

Katastrofärenden: Vid akuta problem (pågående som hotar skada lägenheten och/eller fastigheten) utanför vaktmästarnas arbetstider, ring HSB jour, aktuella telefonnummer finns anslaget i alla trappuppgångar. Journumret fungerar dygnet runt. Vid mindre problem (exempelvis en trasig huvudsäkring) ska man kontakta fastighetsskötare eller förvaltare.



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

L

Lekplatser: har vi gott om: en på varje gård och en central lekplats mitt i området. Kontakta fastighetsskötare 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 (ex. 001–268) anges vid korrespondens med föreningen, HSB eller mäklare.

M

MC-garage: finns i anslutning till garagen. Det kostar 150 kr per månad och nyckeldeposition 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.

N

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.

O

Odlingslotter: Ett antal odlingslotter finns att hyra på vårt område. Det kostar för närvarande 200 kr per år i hyra. Kontakta förvaltare för information om lediga lotter.

Ombyggnader: av lägenheter måste anmälas till styrelsen eller förvaltare (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 förvaltaren 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 lämnas in. **Be om intyg innan du anlitar hantverkare.** Badrumsrenoveringar skall utföras av certifierade företag som kan lämna våtrumsintyg efter slutfört arbete.

P

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



Parkeringstillstånd: hör till samtliga lägenheter och är inkluderat i månadsavgiften. Varje lägenhet får endast ett parkeringstillstånd. Har du ingen bil kan du hyra ut ditt tillstånd (annonsera gärna i Fagott-Info eller på hemsidan). Det är inte tillåtet att kopiera upp sitt parkeringstillstånd för användning till fler bilar. Det är inte tillåtet att parkera på vändplatserna eller inne på gårdarna. Besöksparkeringar finns närmast trottoarerna på både Fagottgrändens och Flöjtvägens parkering. För handikappade finns ett mindre antal platser i anslutning till vändplatserna.

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.

S

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

Sopor/sophantering: se också Sysavs hemsida. Fyra miljöhus står i anslutning till vändplatserna. Sopsorteringen sker huvudsakligen i miljöhusen och fungerar på följande sätt.

- 1. Tidningar och annat (blåddringsbart) papper lämnas i behållare (pappersåtervinning). Hit hör inte pappersbärkassar eller böcker.
- 2. Pappersförpackningar i kartong (inklusive mjölkförpackningar och liknande) och wellpapp lämnas i behållare (förpackningspapper).
- 3. Plast lämnas i avsedd behållare (plaståtervinningen).
- 4. Metallförpackningar lämnas i avsedd behållare (metallåtervinningen).
- 5. Batterier i batteriholken.
- 6. Lampor.
- 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. Två gånger om året 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.

T

Trapphuset: På grund av brandskyddsregler får endast barnvagnsunderrede och rullatorer förvaras i trapphuset.

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. Det marksända svenska grundutbudet kan du se fritt. Vill du ha ytterligare kanaler kontaktar du ComHem och betalar för det själv.

Tvättstuga: finns i varje trapp och hålls i ordning av de boende i trappen. Städa efter dig och sköt maskinerna. Fastighetsskötarna har tvättlistor, rengöringsmedel och skurtrasor för hämtning. Lägg gärna ut en lista där ni kan skriva upp era tvätttider (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).

V

Ventilationen: i lägenheterna är nödvändig för att luften ska vara frisk. Visst ljud från fläktar på taken och utsugningsdon i lägenheterna kan förekomma. Trots detta får du inte täta eller ändra ventilerna i lägenheten vilket skulle medföra ett ventilationssystem i obalans. Frånluftsventiler i lägenheten måste hållas rena för att garantera fritt luftflöde och att luftkvaliteten ska bli bra. Det går att ta ut hela ventildonet från väggen. Torka/tvätta rent hela ventilen regelbundet. Ändring av ventilinställningen är inte tillåtet. Sätt därefter tillbaka donet på sin plats. Vid frågor kontakta vaktmästaren. Tips: vid matlagning är det lämpligt att stänga springventilen i köksfönstret och ställa ett fönster på glänt "långt" ifrån köket för att minimera att matos sprider sig lägenheten.

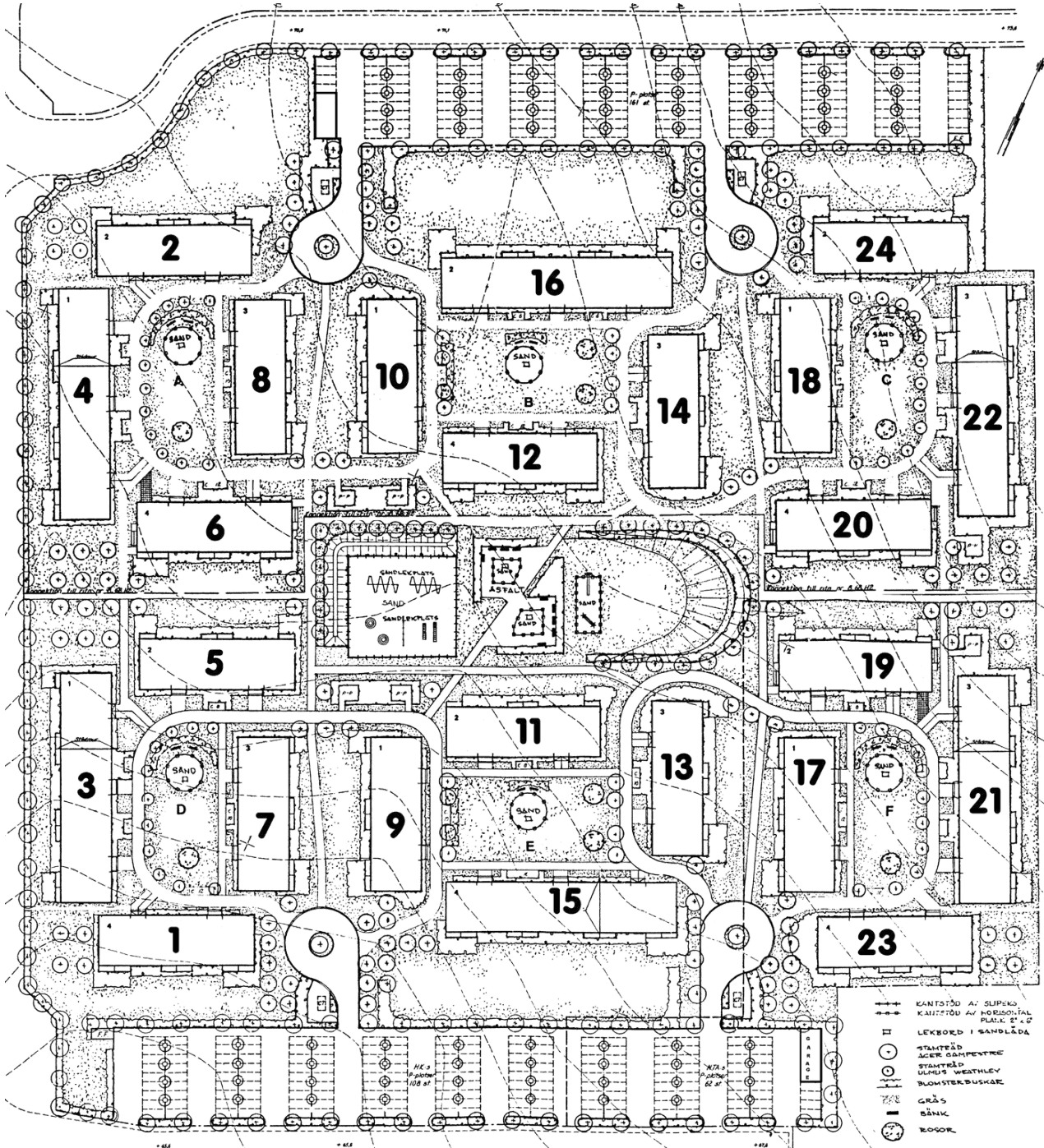
VVS-artiklar: i lägenheten är medlemmarnas eget ansvar. Fastighetsskötare hjälper dig gärna att fixa läckande kranar och toaletter. Se punkten Ansvar. Fastighetsskötare kan också skaffa kranar och blandare av standardtyp till självkostnadspris

Väggar: i lägenheterna är av två typer. Från yttervägg till yttervägg löper de bärande betongväggarna, och längs med huskroppen finns utfackningsväggar med gips-skivor. Ska man sätta upp tyngre saker får man ha olika taktik för dessa båda väggtyper. I betongvägg-garna borrar man hål med en slagborrmaskin, sätter i en plastplugg, och skruvar i den. I gipsväggarna borrar man först ett hål med en vanligt borrh och fäster sedan någon typ av gipsankare i detta hål (man kan också skruva direkt i träreglarna om man hittar dem). För lättare saker kan man också köpa fästordning-ar som man direkt spikar eller skruvar in i väggen.

Å

Återvinning: sparar föreningen pengar på eftersom det sorterade avfallet är mycket billigare att bli av med än det som är blandat. Dessutom minskar användningen av begränsade råvaror när vi återanvänder till exempel förpackningsmaterial.

Områdeskarta



Ansvarsfördelning

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 ansvarat	BRF ansvarat	LGH material
Gäller från datum	07 feb. 2011			
Ifylld 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 utrymmen, vind, källare m.m. (tillverkning av nya/extra)	x		
5	Ytmaterial på golv, väggar och tak i rum i lägenhet, inkl. våtrumsspärr i badrum	x		
6	Byte av golvbrunn i samband med badrumsrenovering		x	
7	Golv, väggar och 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 radiatoren		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/balkongdörrslås 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, mott, 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/repairation/batteribyte av brandvarnare (minst 1st/lägenhet)	x		

* Undantaget el/spotlight infällda i extra innertak

** Utföres av vaktmästare eller av BRF godkänd reparatör