

BRF SVENSTORP 3 – REGISTERFLIKAR

1. STADGAR

2. ALLMÄN INFORMATION

- 2.1 Styrelse mm fastighetens skötsel
- 2.2 Husen; allmänt, lokaler mm
- 2.3 karta/situationsplan
- 2.4 Övrigt

3. ANSVAR

- 3.1 Bostadsrättshavare-förening
- 3.2 Renovering
- 3.3 Nycklar
- 3.4 Försäkring
- 3.5 Andrahandsuthyrning
- 3.6 Köp/sälj

4. ORDNINGSGREGLER

- 4.1 Grannhänsyn
- 4.2 Tvättstuga
- 4.3 Sophantering
- 4.4 Cyklar/cykling
- 4.5 Balkong
- 4.6 Trapphus
- 4.7 Brandvarnare
- 4.8 Husdjur
- 4.9 Avgifter
- 4.10 Övrigt

5. KABEL TV OCH BREDBAND

6. SVENSTORPSBLADET

7. ÅRSMÖTE OCH ÅRSBERÄTTELSE

8. ÖVRIGT

9. EGNA LÄGENHETEN

2 ALLMÄN INFORMATION

2.1 Styrelse mm

Styrelsen består av minst 3 och högst 7 ledamöter och högst 3 suppleanter.

Namn och telefonnummer/mail till styrelsemedlemmarna finns på anslag i trapphusen.

Trappanslagen justeras fortlöpande när det sker förändringar.

Styrelsen kan även nås via mail styrelse@svenstorp3.se

Styrelse, valberedning och revisorer väljs av stämman. Den aktuella sammansättningen meddelas i Svenstorksbladet efter varje årsstämma.

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen, tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

Kallelse skickas ut senast 2 veckor innan stämman. Mer information om stämman mm finner du i stadgarna.

Har du frågor, förslag eller idéer som du vill ta upp skriver du antingen en motion till stämman eller kontaktar styrelsen, genom att maila eller lägga en lapp i föreningens brevlåda vid Ribevägen 4 b.

Svenstorksbladet ges ut av styrelsen med aktuell information ca. 6 gånger per år.

Ekonomisk förvaltning

SBC bistår styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Fastighetsskötsel av föreningens ansvarsområden

Föreningen anlitar SBC för att svara tillsammans med styrelsen för föreningens fastighets- och trädgårdsskötsel.

Varje hus har även en husvärd, en medlem ur föreningen, som du kan vända dig till med frågor och synpunkter som gäller våra gemensamma utrymmen. Namn på aktuell husvärd finns på trappanslaget.

Respektive hus har en mailadress knuten till husvärden; husa@svenstorp3.se (A-huset),

husb@svenstorp3.se (B-huset), husc@svenstorp3.se (C-huset) samt hugd@svenstorp3.se (D-huset).

Akuta problem

Vid akuta problem som föreningen ansvarar för, såsom översvämningar, el/värmeavbrott, skadegörelse etc. som inträffar kvällar och helger kan du kontakta vår fastighetsjour: SECURITY ASSISTANCE på telefon 040-689 24 80.

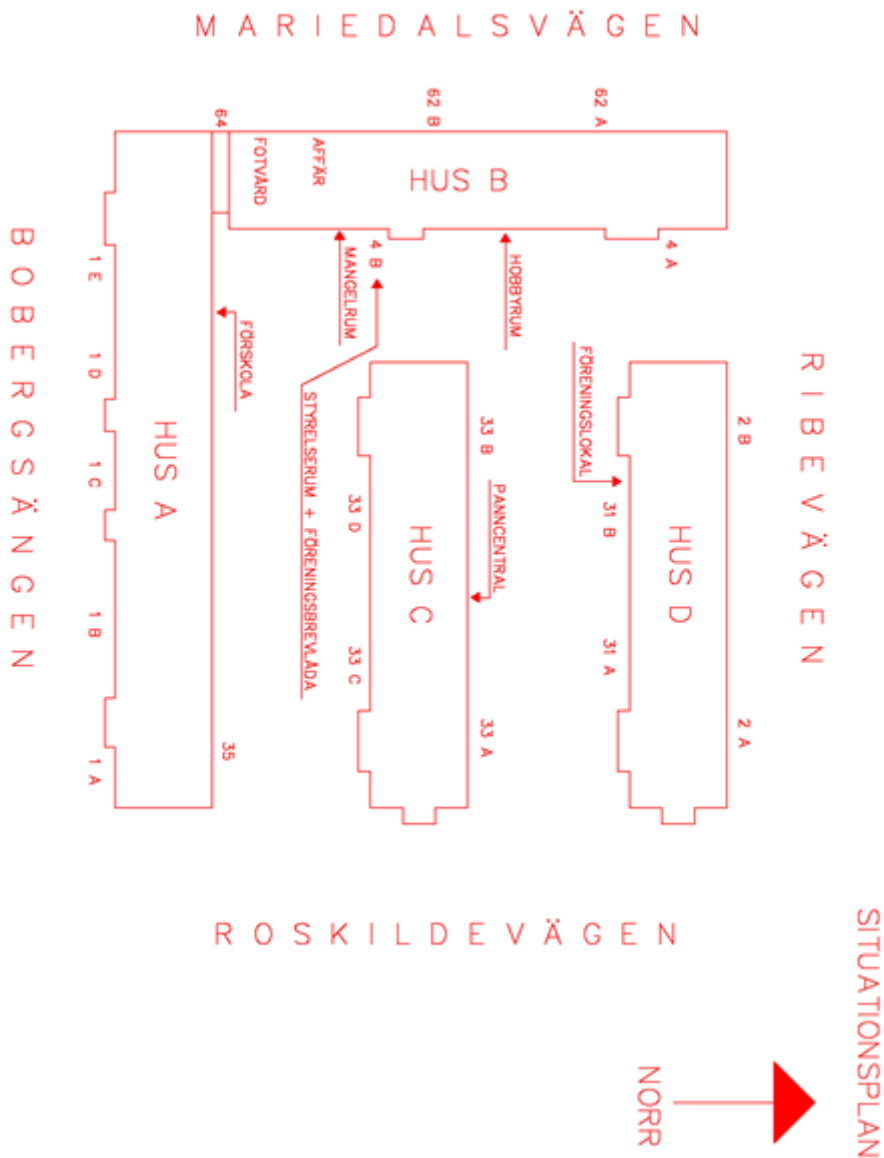
Har du problem i din egen lägenhet och som du som bostadsrättshavare ansvarar för kan du kontakta vilken firma du vill. I stadgarna framgår ansvarsfördelningen mellan enskild medlem och föreningen. Skulle du ändå vara osäker på ansvarsfördelningen kontakta styrelsen.

2.2 Husen

Föreningen består av fyra hus. Av karta/situationsplanen under 2.3 framgår husens placering och föreningens utrymmen.

Husen byggdes 1947 på mark där Baltiska utställningen fanns 1914 och arkitekt var Fritz Österlind.

2.3 Karta/situationsplan



2.4 Övrigt

På gården finns bord och bänkar som du kan använda när du t.ex. vill äta utomhus. Det är tillåtet att ta med en grill.

Hobbyrummet kan användas när du behöver lite större svängrum för någon aktivitet t.ex. laga cykel, måla eller snickra. Du går ner via källarnedgången mellan Ribevägen 4 a o 4 b. Nycklar finns i nyckelskåpet vid tvättstugorna.

Föreningslokalen kan mot en avgift och deposition (se 4.9) hyras för sammankomster. Kontakta styrelsen om du vill boka lokalen. Föreningslokalen hittar du vid ingång Roskildevägen 31b. Ordningsregler medföljer och ska följas. 23.00 ska lokalen vara utrymd, och 14.00 dagen därpå ska lokalen vara städad och nyckel återlämnad.

3 ANSVAR

3.1 Bostadsrättshavare – förening

I stadgarna kan du läsa om vad du som bostadsrättshavare ansvarar för och vad föreningen ansvarar för. Du kan också läsa i bostadsrättslagen vad som gäller.

3.2 Renoveringar

Tillstånd måste alltid inhämtas från föreningen för renoveringar som innebär väsentliga förändringar. Du får ett medgivande från styrelsen, ibland med speciella anmärkningar och först efter att du fått din renovering godkänd kan du påbörja arbetet.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt och enligt gällande regler. Ändringar i bärande konstruktion och ändringar av befintliga ledningar som tjänar mer än en lägenhet för bland annat avlopp, värme, el, gas och vatten utgör alltid väsentlig förändring. Observera att i stort sätt samtliga innerväggar i din lägenhet är bärande varför du alltid ska ansöka om tillstånd om du vill göra minsta ingrepp i väggarna, även om det bara handlar om att vidga en dörröppning.

Installation av disk och tvättmaskin ska också anmälas till styrelsen.

Bostadsrättshavare som företar förändringar utan styrelsens godkännande kan bli ersättningsskyldig gentemot föreningen.

Efter avslutad renovering lämnar du in fakturakopia eller annat dokument som redovisar vilka åtgärder som vidtagits och material/metod som använts, speciellt avseende tätskiktet.

3.2.1 Ventilation

Tänk på att ventilationsluckorna alltid måste gå att öppna och vara möjliga att besiktiga i samtliga rum. Häng i en kedja eller ett band så att de med lätthet går att öppna. För att undvika att få fukt och mögel i lägenheten måste ventilerna vara öppna för självdragets skull. Besiktning av ventilation i kök och badrum måste också kunna genomföras på ett tillfredsställande sätt.

Frånluft från eventuell köksfläkt får inte anslutas till husets ventilation. Lämpligt aktivt-kol-filter bör användas i köksfläkten.

Husets ventilation bygger på självdrag. Således får inte någon form av utsugsfläktar installeras, varken i badrum eller kök.

3.2.2 Badrum

Det finns speciella regler för badrumsrenovering. Vi ber dig också observera följande:

1. Badrum som inte är renoverade, s.k. halvkaklade badrum, är inte avsedda för duschning utan endast sittande bad. Dessa badrum har inte det tätskikt på golv och väggar som krävs för att klara den vattenmängd/fukt som uppstår vid duschning. Det är du som bostadsrättshavare som ansvarar för att fastigheten och närliggande lägenheter inte utsätts för påfrestningar som kan orsaka skada och det är alltid du som är ansvarig för att underhållet i lägenheten inte är eftersatt.
2. Tänk på att rensa alla avlopp regelbundet i badrum (samt även i kök). Stopp i avlopp inne i din lägenhet ansvarar och bekostar du själv för.

3.3 Nycklar/låsning

Det finns ingen huvudnyckel till lägenhetsdörrarna. Låser du dig ute får du själv kontakta och bekosta en låssmed. Entré och källare/vindsnycklar är spärrade vilket innebär att du beställer nya nycklar genom styrelsen mot en avgift (se 4.9).

Du har skyldighet att ha lås på dina källare och vindsförråd i enlighet med föreningens brandskyddsarbete. För att minimera inbrottsrisk så låt inte entrédörrar och andra låsta dörrar stå öppna.

3.4 Försäkring

När du tecknar hemförsäkring tänk på att också teckna ett bostadsrättstillägg. Meddela även att du har säkerhetsdörr, brandvarnare och om du har låsbara fönster och balkongdörr. Detta kan ge nedsatt premie.

3.5 Andrahandsuthyrning

Du måste ha styrelsens tillstånd för att få hyra ut din lägenhet i andra hand. Ansökningshandlingar beställs hos styrelsen. Uthyrning kan beviljas vid t.ex. arbete eller studier på annan ort under en viss bestämd tid. Uthyrning beviljas med sex månader i taget.

Det lägenhetsnummer som ska användas som referens är föreningens lägenhetsnummer och inte det fyrsiffriga numret enligt Lantmäteriet, då det inom föreningen finns flera lägenheter med samma nummer 1101 etc.

Föreningen tar ut en årsavgift från lägenhetsinnehavaren vid en andrahandsuthyrning, max 10% av prisbasbeloppet.

3.6 Köp/sälj

Styrelsen handhar föreningens pappersarbete och förser nya köpare med aktuell skriftlig information.

- Hantering av lägenhetsöverlåtelse sköts delvis via styrelsen och delvis via SBC.
- Det lägenhetsnummer som ska användas som referens är föreningens lägenhetsnummer och inte det fyrsiffriga numret enligt Lantmäteriet, då det inom föreningen finns flera lägenheter med samma nummer 1101 etc.
- När du fått en köpare till din lägenhet ska alla dokument, inklusive ansökan om medlemskap skickas till SBC, som tar fram underlag för styrelsen.
- SBC tar kreditupplysningar på köparen. Det är alltid styrelsen som godkänner medlemskap.
- Föreningen tar ut en överlåtelseavgift (se 4.9) som läggs på köparens kommande månadsavi.
- Vid pantsättning av lägenheten tar föreningen ut en avgift (se 4.9) som läggs på kommande månadsavi.

4 ORDNINGSGREGLER

Den som äger en bostadsrätt är enligt lag (7 kap 9 § i bostadsrättslagen) skyldig att ”bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset”. Du måste också rätta dig efter de särskilda regler som bostadsrättsföreningen har beslutat om som ordningsregler eller andra regler och föreskrifter som stämman eller styrelsen beslutat om. Kravet att följa reglerna gäller även dina besökare eller t.ex. hantverkare som du anlitar. Du kan läsa mer om detta i stadgarna. Observera att om du inte följer dessa och andra regler som fortlöpande meddelas kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas, dvs. du kan mista din rätt till lägenheten.

4.1 Grannhänsyn

Om det kommer in klagomål på störningar ska styrelsen undersöka om de är befogade. Om klagomålen stämmer uppmanas bostadsrättsinnehavaren att omedelbart sluta med störningen. Den som trots detta fortsätter att störa sina grannar kan bli uppsagd och tvingad att flytta.

Vad som är störande är alltid en upplevelsefråga men eftersom våra hus inte är byggda med dagens ljuddämpning måste du tänka på att fester, hög musik eller TV, bad och duschning, diskmaskiner, samtal i trapphus etc. är sådant som kan uppfattas som störande – speciellt under kvällstid. Ju mer klockan är ju mer störande upplevs det av grannarna.

Större renoveringar som kan låta mycket får endast utföras från 7.00 fram till 20.00 på vardagar och lördagar fram till 18.00. Söndagar får ingen störande renovering utföras.

Meddela gärna dina grannar när du vet med dig att din renovering kommer att störa dem. Det samma gäller om du tänker ha en fest.

Av hänsyn till grannar men också av säkerhetsskäl är inte rökning tillåten i trapphus och övriga allmänna utrymmen. Tänk även på att röken kan komma in i grannlägenheten genom tilluftsventilerna och fönster om du röker på innergården eller med dina fönster/balkongfönster öppna.

4.2 Tvättstuga

Du bokar tvättid på bokningslista utanför din tvättstuga. Det finns tre tvättpass varje dag under veckan (tiderna anges på bokningslistan) med undantag för A-huset där det finns åtta. Tiden för torkrummet är förlängd med 1 timme efter tvättpasset.

Du kan bara boka ett tvättillfälle åt gången, dvs. du måste ha avslutat ditt aktuella pass innan du kan boka ett nytt pass en annan dag. Du får boka max två tvättpass per tillfälle.

Nyckel till tvättstuga, torkrum och torkvind finns i nyckelskåpet utanför tvättstugan. Entrényckeln passar till nyckelskåpet och även till mangelrummet som finns på Ribevägen 4. Glöm inte att hänga tillbaka nycklarna efter avslutat tvättpass.

Var noga med att städa ordentligt efter dig. Föreningen har inte anlitat någon städtjänst utan ansvaret vilar på den enskilde medlemmen. Maskiner och tvättmedelsfack ska rengöras. Ludd ska tas bort från torktummlaren och torkaggregatet i torkrummet. Sopa och våt torka golv i tvättstugan och torkrummet. Även arbetsredskap ska rengöras och samtlig utrustning ska ställas i ordning.

Tvättmedelsförpackningar och flaskor får inte slängas i papperskorgarna i tvättstugan eller i torkrummet. Dessa källsorteras enligt anvisningar i miljöhuset.

Mattor och filtar får inte tvättas i maskinerna. Istället finns en mattpiskställning på gården till förfogande.

Tänk på att du inte ska slå av strömmen på strömbrytarna till maskinerna och inte heller stänga vattnet till tvättmaskinerna. Att slå av strömmen ökar risken för funktionsfel och omprogrammering.

Meddela din husvärd eller styrelsen vid fel på maskinerna.

4.3 Sophantering

Det finns ett miljöhus på innergården mellan hus A och C för källsortering. Skyltning och information vid kärlden anger var du ska slänga vad. Var noga med att slänga i rätt kärl, annars får vi betala straffavgift. Tänk på att inte ställa något utanför kärlden. Större saker får du själva forsla bort. Ett par gånger per år finns tillgång att slänga div. saker i en container. Kontakta styrelsen om du är osäker på hur du källsorterar.

4.4 Cyklar/cykling

Cykelrum finns i samtliga källare och cykelställ finns intill de olika fastigheterna. Tänk på att hålla din cykel låst. Ställ gärna ner den i cykelkällaren under natten eftersom stölder inte är ovanliga i området. Du får inte ställa cyklar i trapphuset.

Det är absolut förbjudet att cykla inom föreningens område. Skälet till detta är att det hänt ett antal olyckor med benbrott mm som följd och alla ska kunna vistas inom föreningens område utan att riskera att bli påcyklade.

Motorcyklar får inte ställas inom föreningens område utan måste parkeras ute på gatan.

4.5 Balkong

Balkongen får ej användas som enbart förvaringsutrymme till sådant som inte hör hemma där. Gardin eller rullgardin ska vara i färgskalan vit-beige. Grillning på balkong är inte tillåten.

4.6 Trapphus

Dörrmattor får inte läggas utanför lägenhetsdörrarna, eftersom detta försvårar städningen, utgör en brandrisk och är en ”snubbelrisk”. Rullatorer får placeras på nedre plan på så sätt att förbi passage kan ske. Inga andra föremål får placeras i trapphusen på grund av brandrisk.

4.7 Brandvarnare

Fungerande brandvarnare måste enligt lag finnas i varje lägenhet. Förse gärna med ytterligare brandskydd i form av brandfilt och brandsläckare för ett fullgott skydd. Föreningen har installerat brandvarnare i alla trapphus, vind/källare och övriga allmänna utrymmen. Brandsläckare finns på vind/källare och gemensamma utrymmen. Föreningen har ett systematiskt brandskyddsarbete vilket innebär att brandskyddet i fastigheten regelbundet kontrolleras och dokumenteras.

4.8 Husdjur

Hund, katt eller andra husdjur får inte vistas lösa inom föreningens område eller i föreningens allmänna utrymmen och avsiktlig rastning får inte förekomma på gården.

4.9 Avgifter

För vissa tjänster tar föreningen och våra samarbetspartners ut en avgift enligt nedan lista (2021):

- Hyra föreningslokal: 500 kr deposition + 250 kr i avgift.
- Nycklar: 300 kr styck
- Andrahandsuthyrning: 4 760 kr per år
- Överlåtelseavgift (2,5% av prisbasbelopp): 1 190 kr
- Pantsättningsavgift (1% av prisbasbelopp): 476 kr

4.10 Övrigt

Om du har bil bör du observera att omgivande gator har miljöparkering. Sedan 1 oktober 2012 gäller boendeparkering på gatorna runt våra hus. Ansökan om parkeringstillstånd görs via Malmö Stads hemsida. Tänk också på att du inte får parkera framför upp- och nerfarterna längs Roskilde och Ribevägen. Gående med cyklar eller rullatorer men framförallt utryckningsfordon måste ha möjlighet att lätt komma fram.

Du får inte mata fåglarna inom föreningens område. Detta för att matningen drar till sig skadedjur som möss och råttor och lockar till sig måsar och andra rovfåglar som utgör hot mot småfåglarna som gärna bygger bo i våra träd och häckar.

För närvarande har vi skadedjurssanering gällande råttor genom Anticimex.

2021-09-20

5 KABEL-TV OCH BREDBAND

5.1 Kabel-tv

Föreningen har avtal med Tele2 kabel-TV (grundutbud)

www.tele2.se

Kundservice 90 222

Kostnaden för kabel-tv (för närvarande 55 kr/mån, 2021) läggs på din månadsavgift.

5.2 Bredband

Föreningens bredbandsleverantör är OWNIT BROADBAND AB.

www.ownit.se

Kundtjänst 08 - 525 07 300

Vill du teckna abonnemang ringer du kundtjänst.

Månadskostnaden är 100 kr/mån (2021) och faktureras separat.