



Handbok för medlemmar

Brf. Skönstavig

Bostadsrättsföreningen och dess sätt att verka inom vårt område styrs av:

Lagar och förordningar

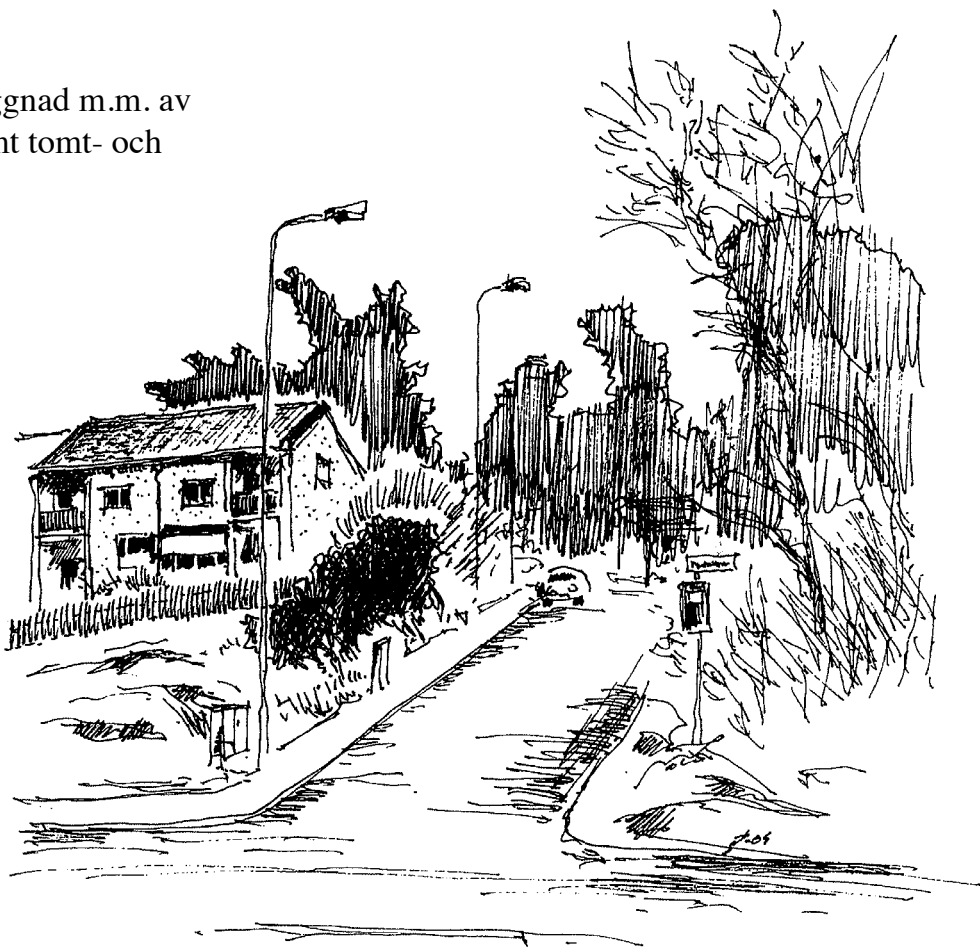
- Bostadsrättslagen
- Lagen om ekonomiska föreningar
- Föreningens stadgar, senast reviderade 2004

Stäm- och styrelsebeslut

Denna handbok är avsedd att vara ett komplement till föreningens stadgar och ska på ett enkelt sätt ta upp frågor som rör föreningen och enskilda medlemmar.

Handboken innehåller tre delar:

- Råd och tips generellt
- Karta
- Riktlinjer för underhåll, ombyggnad m.m. av lägenheter, övrig bebyggelse samt tomt- och trädgårdsytor



Kontakta gärna styrelsen om du tycker nåt saknas i handboken.

Råd och tips generellt

Adress Föreningens adress är Finbagarvägen 72, 128 67 Sköndal. Vår brevlåda sitter på dörren till tvättstugan. Föreningen har även en hemsida, www.finbagarvagen.se

Anslagstavla På anslagstavlan kan aktuell information sättas upp från föreningen, Skönstaviksklubben eller från enskilda medlemmar. Om du vill sätta upp något kan du prata med vicevärden som har nyckel.

Batterier En särskild ”holk” för använda hushållsbatterier finns på övre garageplan.

Biltrafik Vi är lyckligt lottade som slipper genomfartstrafik på vår gata. För barnens skull ber vi er köra långsamt på gatan och så lite som möjligt på grusgångarna. Parkera i första hand på de ytor som avsatts som parkeringsplatser - inte på gångar eller intill lekplatsen.

Brevlåda Om du har synpunkter, frågor eller vill meddela styrelsen något, lägg en lapp i brevlådan på dörren till tvättstugan. Detta gäller även om du vill rekvirera något som föreningen tillhandahåller (exempelvis färg).

Cykelförvaring Cyklar kan vinterförvaras i kulverten under nr 29. Vid höst- och vårstädningen är dörren upplåst och då kan du bära ned och upp din cykel. Förse gärna cykeln med namn och lägenhetsnummer.

Energideklaration Varje lägenhet har en energideklaration. För er som inte erhållit den finns den i en pärm i tvättstugan. Låna gärna ert ex för kopiering. Vid ev. försäljning måste en energideklaration finnas tillhands, detta ansvarar varje enskild medlem att tillhandahålla.

Fastighetsskötsel Föreningen har inte någon anställd fastighetsskötare. Vicevärden svarar för nödvändig skötsel av panncentral, tvättstuga, snöröjning etc. Arbeten i de enskilda lägenheterna, som ska bekostas av föreningen, beställer du via föreningens brevlåda.

Flaggning Flaggan finns på hatthyllan i tvättstugan. Du får gärna använda den vid familjens högtidsfirande. Om du hissar flaggan kom då ihåg att också hala den och att hissa vimpeln. Föreningen flaggar på allmänna flaggdagar.

Föreningsmeddelande Styrelsen lämnar regelbundet information till medlemmarna i form av föreningsmeddelanden som delas ut i brevlådorna. Dessa är ett komplement till handboken.

Garage och parkeringsplatser Det finns 51 garageplatser som hyrs ut av föreningen. För varje garageplats upprättas ett särskilt hyresavtal. Garagen får ej användas som extraförråd. Föreningen hyr också ut 14 parkeringsplatser med möjlighet att ansluta motorvärmare. Dessa är i första hand avsedda för dem som saknar garage, men kan i mån av tillgång hyras av andra bostadsrätthavare. Medlemmar får gärna byta garage eller parkeringsplats med varandra men styrelsen eller vicevärden måste **först** kontaktas. Om du inte har något garage eller önskar en parkeringsplats kan du ställa dig i kö genom ett meddelande i föreningens brevlåda.

Grönområden (inklusive baksidans trädgårdsyta) För större arbeten t.ex. beskärning av träd och buskar anlitar styrelsen en trädgårdsmästare. Löpande underhåll av rabatter i anslutning till gatan sköts av en grupp boende som leds av vicevärden. Planteringen i anslutning till och mitt emot den egna entrén samt ogräsborttagning i grusgången kan du gärna sköta själv, likaså trädgårdsytan på baksidan av lägenheten. Tänk på att områdets karaktär ska bibehållas även på de grönområden som du sköter själv (se riktlinjer). Har du förslag och önskemål om skötseln av planteringarna, lämna dessa direkt till styrelsen.

Hobbyrum Källaren under nr. 60 kan användas för att snickra och måla. Hit passar nyckeln till tvättstugan.

Höst- och vårstädning Under ett veckoslut under hösten respektive våren har vi städning och hjälps då åt med att räfsa löv och snygga till våra gemensamma gångar och grönområden. Då finns tillgång till stora sopcontainrar avsedda för

- *Trädgårdsavfall från lägenheternas tomter och gemensamma ytor*

- *Skrymmande sopor som sparats i garage och förråd*

Observera vikten att sortera avfallet rätt och att miljöfarligt avfall inte får slängas i containrarna. Exempelvis bilbatterier, målarfärg etc. får inte slängas, rådfråga vicevärden om du känner dig osäker.

Målning Föreningen tillhandahåller godkända färger för ”gör-det-själv-målning” av altan- och balkongdörrar, balkongräcke och trädgårdsbod. Lägg en lapp i föreningens brevlåda, så får du färg och råd av vicevärden. Om du ska måla tak och väggar i trappan inomhus kan du låna en särskild ställning som förvaras under nr. 60. Tvättstugedörrens nyckel passar.

Pannrum Pannrummet tjänar i första hand som utrymme för försörjning av värme och varmvatten till våra lägenheter genom värmväxlare från fjärrvärmeledningar. Pannrummet tjänar också som verkstadslokal för arbeten som utförs inom föreningen. För att också ge medlemmarna möjlighet att låna pannrummet har nedanstående regler beslutats av styrelsen:

- Medlem får låna pannrummet kostnadsfritt.
- Önskemål om lån av pannrummet ska lämnas på särskild blankett underskriven av medlem i brevlådan på tvättstugedörren minst två veckor före planerat lånetillfälle. Detta för att styrelsen ska hinna ta ställning till ansökan och kontrollera att inte föreningens pågående eller planerade arbeten sammanfaller. Låneblanketter finns i bogningspärmen i tvättstugan.
- Medlem som lånar pannrummet ska närvara i pannrummet under lånetiden.
- Pannrummet ska vid lånetidens slut vara i samma skick som vid lånets början.
- Av hänsyn till närboende för inte hög musik spelas efter 22.00.
- Medlem görs ansvarig för eventuell åverkan på befintliga installationer (rör, el, styrssystem etc.) och även av konsekvenserna av en sådan åverkan.

Pantsättning Om du pantsätter bostadsrätten ska styrelsen underrättas. Detta ska långivaren (banken) göra men ibland händer det att de skickar papperen till bostadsrättsinnehavaren i stället. I så fall måste handlingarna vidarebefordras till styrelsen. Likaså ska föreningen underrättas om avskrivna panter. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Pingisrum Under nr 26 finns ett pingisrum. Nyckeln till tvättstugans dörr passar.



- 1. Tvättstuga/Brf. Brevlåda
- 2. Pannrummet
- 3. Lekplats
- 4. Källare: Hobbyrum/Bord SKYDDSRUM
- 5. Källare: Cykelförvaring/Stolar
- 6. Källare: Sammanträdeslokal SKYDDSRUM
- 7. Källare: Vävstuga SKYDDSRUM
- 8. Anslagstavla
- 9. Källare: Pingisrum SKYDDSRUM
- 10. Trädgårdsavfall/Redskapsbod

Sammanträdeslokal Lokal finns under nr 29. Kontakta vicevärden eller någon i styrelsen om du vill använda lokalen.

Skönstaviksklubben En trivselklubb som håller i en rad arrangemang inom området för såväl vuxna som barn, t.ex. Luciafirande, julfest och Valborgsmässofirande. Önskar du engagera dig i klubben, lägg en intres-seanmälan i brevlådan.

Stolar och bord Om du behöver extra stolar och bord vid något tillfälle kan du låna föreningens. De flesta förvaras under nr 60 dit tvättstugenyckeln passar. Under nr 29 finns dessutom fällstolar. Prata med vicevärden eller någon i styrelsen om du behöver låna dessa.

Trädgårdsavfall Läggs i den särskilda containern på övre garageplan. Nyckeln till tvättstugan passar.

Trädgårdsredskap Skottkärra, grepe etc. finns att låna i förrådet på övre garageplan. Där finns även en större grill. Nyckeln till tvättstugan passar.

Tvättstugan bokar du på lista i pärm som ligger i mangelrummet. För den gemensamma trivseln behövs att var och en städar efter sitt tvättpass. Mer information finns i pärmen.

Vicevärden Föreningen har en deltidsanställd vicevärd. I arbetsuppgifterna ingår att vara länken mellan medlemmar och styrelse så att allt fungerar så smidigt som möjligt. Vicevärden ska bl.a hålla kontakt med hantverkare, se till att beställda reparationer m.m. blir genomförda och också utföra administrativt arbete på styrelsens uppdrag. Du kan alltid vända dig till vice värden om du är osäker på vad som är föreningens resp. den enskilde medlemmens ansvar. Rekvisitioner och andra skriftliga meddelanden till vicevärden läggs i föreningens brevlåda. I mycket brådskande fall kan vice värden kontaktas på telefon.

Vävstuga finns under nr 59. Om du vill börja väva kan Skönstaviksklubben ordna kontakt. Lägg en lapp i föreningens brevlåda.

Återvinning Glas, konservburkar, tidningar m.m. kan förslagsvis lämnas på återvinningsstation Perstorpsvägen vid Sköndalsskolan. Grovavfall, elavfall och farligt avfall tas emot av återvinningscentraler som bl.a. finns i Högdalen och Östberga.

Överlåtelse av bostadsrätt Vid överlåtelse, pantsättning eller avskrivning av pant ska styrelsen underrättas. Ny bostadsrättsinnehavare måste godkännas som medlem innan inflyttning sker. I samband med överlåtelse gör säljare, köpare och representant för styrelsen en gemensam besiktning av lägenheten.

Riktlinjer för underhåll, ombyggnad av lägenheter, övrig bebyggelse samt trädgårdsytor

Alla underhållsåtgärder och all ombyggnad ska göras så att bebyggelsens och områdets värden och karaktär bibehålls. Varsamhetskravet gäller både byggnaders inre och yttre, tomt- och trädgårdsytor samt området i helhet. Bland annat på detta grundar sig föreningens stadgar och föreliggande riktlinjer för underhåll, ombyggnad mm.

I en bostadsrättsförening disponerar man en lägenhet och enkelt uttryckt har den enskilde medlemmen ansvar för det inre underhållet och föreningen för det yttre. I föreningens stadgar framgår ansvarsförhållandet men gränsdragningen kan ibland vara otydlig. Därför har dessa mer praktiska riktlinjer sammanställts vilka också grundar sig på stämмо- och styrelsebeslut. Rådfråga alltid vicevärden eller styrelsen!

Inre underhåll och ombyggnad

Ombyggnad generellt Bostadsrättsinnehavaren får göra viss ombyggnad av lägenheten. Alla större ändringar i de enskilda lägenheterna, t.ex. inredning av vind, rivning av innervägg, ingrepp i förråds- eller yttervägg, upptagning av takfönster, ändring av rördragning i kök eller badrum etc. måste emellertid alltid godkännas av styrelsen innan arbetet får sättas igång. Lämna en skriftlig anhållan till styrelsen och vänta på skriftligt besked. I en del fall måste också bygglov sökas vilket ombesörjs av föreningen som är fastighetsägare. Bostadsrättsinnehavaren står dock för underlag och kostnader.

Elinstallationer Föreningen svarar för ledningar fram till mätaren. Övriga elinstallationer svarar bostadsrättsinnehavaren för. Eventuella ombyggnadsarbeten ska alltid utföras av auktoriserad fackman.

Glasrutor Bostadsrättsinnehavaren svarar för såväl material som arbete vid skador på glasrutor. Detta gäller såväl inner- som ytterrutor.

Takfönster Föreningen svarar för yttertaket. Bostadsrättsinnehavaren svarar för fönstret och dess anslutning till ytter- och innertak.

Värme, vatten och sanitet Föreningen svarar för ledningar som betjänar fler än en lägenhet. Tryckledningar (kall- och varmvattenledningar) i lägenheten i övrigt svarar bostadsrättsinnehavaren för. Eventuella ombyggnadsarbeten bör alltid utföras av auktoriserad fackman.

Reparation av läckande kranar och ventiler bekostas av föreningen om det rör sig om svensk armatur i normaluppförande (dock ej termostater för tappvatten).

Vid större ingrepp av den inre miljön, kontakta för säkerhets skull alltid styrelsen för ett skriftligt godkännande innan ingreppet utförs.

Yttre underhåll av lägenheter, övrig bebyggelse

Balkong-, altan- och fönsterräcke Föreningen tillhandahåller trävirke till balkong-, altan- och fönsterräcken i enlighet med ursprungligt utförande. Föreningen tillhandahåller också godkända färger för väggar och räcken. Balkong-, altan- och fönsterräcke ska målas i samma kulör. Målning kan med fördel utföras av bostadsrättsinnehavaren. Om denne inte kan eller så önskar ombesörjs arbetet av föreningen.

Bodar Föreningen tillhandahåller färg men målning kan med fördel utföras av bostadsrättsinnehavaren. Föreningen svarar för övrigt underhåll, förutom golv och egenuppsatta enheter inne i boden..

Fasadingrepp Alla ingrepp i ytterfasaden som ex. uppfästning av växtspaljé, ska godkännas av styrelsen innan arbetet påbörjas.

Markiser Markiser får p.g.a. stor risk för skada i putsen inte fästas i fasaden utan ska monteras innanför fasadliv i balkongens betongundertak eller i trävirket vid fönster. Markisernas färg ska anpassas till färgen på balkong- och ev. fönster- och altanräcke.

Murar Föreningen svarar för underhåll av trädgårds- och grundmur samt tillhandahåller färg (respektive kalk) för målning. Målning kan med fördel utföras av bostadsrättsinnehavaren.

Staket Mot/runt gemensamma gångar och ytterområden. Föreningen tillhandahåller staketspjälor och färg. Målning kan med fördel utföras av bostadsrättsinnehavaren. Bostadsrättsinnehavaren svarar för eventuell grind och dess funktion. Föreningen svarar för övrigt underhåll.

Träd och större grenar får inte tas bort utan styrelsens godkännande. Om trädfällning beviljats av styrelsen ska kostnaden för denna bekostas av den bostadsrättsinnehavare som ansöker om fällningen. Godkännande krävs inte för träd som planterats av bostadsrättsinnehavare. Föreningens tallar har en stor betydelse för området karaktär och ska bevaras.

Vid ingrepp av den yttre miljön, kontakta för säkerhets skull alltid styrelsen för ett skriftligt godkännande innan ingreppet utförs.