



# Min bostadsrätt – att tänka på

**Senast uppdaterad:** 2023-08-14

**Föreningens namn:** Brf Flintrännen

**Föreningens adress:** Propellergatan 11, 211 16 MALMÖ

**Föreningens organisationsnummer:** 769605-3201

**Fastighetsbeteckning:** Kv. Propellern 3.

## Frågor

Är du det minsta osäker när du planerar en renovering eller har frågor om något annat, ställ frågor till föreningens styrelse: [info@flintrannan.se](mailto:info@flintrannan.se)

## Innehållsförteckning

Att bo i bostadsrätt.....	2
Renovera din lägenhet.....	3
Underhåll som du ansvarar för .....	5
Viktigt att veta om huset och lägenheterna .....	7
Uthyrning i andra hand.....	8



## Att bo i bostadsrätt

När du köper en bostadsrätt köper du rätten att nyttja en viss lägenhet på obegränsad tid. Du äger alltså inte lägenheten, utan rätten att använda den. Lägenheten tillhör bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening som tar hand om upplåtandet av bostäder med bostadsrätt till medlemmarna.

När du köper en bostadsrätt blir du medlem i den ekonomiska förening som äger fastigheten och lägenheterna. På det sättet äger du och dina grannar fastigheten tillsammans.

Som medlem i föreningen ansvarar du och dina grannar för att boendet fungerar bra för alla och att föreningens styrelse har förtroendet att se till att förvaltningen sker på bästa sätt.

Grunden för vad du får och inte får göra i din lägenhet styrs av de [stadgar](http://flintrannan.se/wp/wp-content/uploads/2020/01/2019-09-09-Bolagsverket-erka%CC%88nda-Stadgar.pdf) (<http://flintrannan.se/wp/wp-content/uploads/2020/01/2019-09-09-Bolagsverket-erka%CC%88nda-Stadgar.pdf>) som föreningen har antagit. De aktuella stadgarna finns på [flintrannan.se](http://flintrannan.se).

Föreningen följer bostadsrättslagen. Brf Flintrännan accepterar inte juridiska personer som medlemmar i föreningen.

Viktiga saker att komma ihåg:

- Du äger inte din lägenhet - du **äger rätten** att bo i din lägenhet.
- **Du** ansvarar för att lägenheten hålls i gott skick.
- Du är medlem i bostadsrättsföreningen tillsammans med dina grannar och vi delar på husets gemensamma kostnader. Föreningen äger huset
- **Visa omtanke om dina grannar:** stör inte dina grannar t ex med onödigt hög musik, borrhande och hamrande på sena kvällar och tidiga morgnar, sopor i trapphuset, cyklar/barnvagnar som gör det svårt att komma fram eller liknande. Alla är olika och vi får kompromissa när vi bor tillsammans.
- **Hjälp till** att hålla huset fint och fungerande: Om det är fel i allmänna utrymmen, till exempel trasiga lampor eller hiss som inte fungerar **anmäl till HSB** på: 010-442 30 00. Eller gör en felanmälan på <https://www.hsb.se/malmo/>. Gör anmälan på webben om det inte är akut (vattenläcka eller liknande).



## Renovera din lägenhet

**Vad ska jag tänka på:** Det finns många regler att följa och det är viktigt att inte röra radiatorer/element, bärande väggar och liknande. Läs på ordentligt och ta hjälp av proffs.

Tänk på att du får stå för kostnaderna om något blir fel vid en renovering, även när det drabbar dina grannar.

Vid renovering av badrum ska du använda dig av behörig entreprenör för att inte riskera att bli ersättningskyldig vid skada.

Ta det försiktigt med trapphusen, hissarna och våra gemensamma utrymmen så att de inte skadas vid frakt av material. Skydda hissen med papp eller annat skyddsmaterial, städa och plocka undan efter dig om det blir spill i gemensamma utrymmen. Stör inte grannarna!

**Badrumsrenovering:** Har du ett gammalt badrum eller ett badrum som inte uppfyller dagens krav enligt byggnormerna är det styrelsens råd att du renoverar innan det blir en vattenskada. Att reparera efter en vattenskada tar mycket längre tid än en vanlig renovering vilket innebär att du blir utan badrum under denna tid. Det blir också dyrare att hantera en vattenskada jämfört med att renovera i tid. Se över ditt badrum redan idag och undvik framtida skador.

I en bostadsrätt har du ett mycket större ansvar än i en hyresrätt. Vid skada kommer föreningen alltid pröva om du brustit i ditt ansvar och i så fall kräva ersättning för föreningens kostnader.

### Minimikrav vid badrumsrenovering:

Bostadsrättsföreningen kräver att arbetet utförs av ett företag med behörighet enligt branschregler för våtrum, läs mer på <http://www.bkr.se/> eller <http://www.gvk.se/>  
Bostadsrättsföreningen kräver att entreprenören ska lämna ett kvalitetsintyg efter utfört våtrum och att föreningens styrelse ska ha in en kopia på dessa för att se att badrummet utförts av behörig våtrumsinstallatör.

Det är viktigt att tänka på att en GVK/BBV installatör/montör som inte är godkänd, kan lämna ett kvalitetsdokument från sin materialleverantör vilket inte är samma sak som ett våtrumsintyg. Kvalitetsdokumentet innebär att personen gått leverantörens utbildning (vilket är ett krav hos BBV och GVK) men kan personen inte lämna ett våtrumsintyg, har hen inte den behörighet som man ska få via branschorganisationerna. Bostadsrättsföreningen kräver våtrumsintyg via branschorganisationerna.



Använd endast branschgodkända material. Begär alltid skriftliga skötselråd och dokumentation.

**Elinstallationer:** Bostadsrättsföreningen kräver att arbetet följer "Branschreglerna för Ellagen". Hittas på: <http://www.eio.se/>

**Inglasning av din takterrass:** Om du funderar på att glasa in din takterrass ska du ansöka om bygglov hos Malmö Stad. Konstruktionen av inglasningen ska göras utan åverkan på fasaden, dvs ingenting får fästas i fasaden. Du får inte orsaka risk för fuktskada i fasaden.

**Renovering av kök:** Även här ska allt arbete som handlar om förändring av el och VVS utföras av en entreprenör som är behörig enligt branschorganisationerna (se Renovering av badrum).

Köksfläkt får inte kopplas till ventilationen, eftersom den är gemensam. Kopplar du köksfläkten till ventilationen åker ångorna från din matlagning ut i dina grannars ventilation. Endast fläkt med kolfilter är godkänt. Enda undantaget gäller lägenhet T44 på Rodergatan 4, som har separat ventilation till köket.

**Läckageskydd:** Under samtliga vattenanordningar (kyl-, frysskåp, diskmaskin, torktumlare, tvättmaskin m.m.) ska det finnas läckageskydd. Diskbänksinsats ska också monteras i diskbänkskåp. Diskbänksinsatsen läggs in på botten i bänkskåpet under diskbänken. Insatsen och läckageskyddet samlar upp och leder fram vattnet, så att det är möjligt att upptäcka vattenläckaget tidigt.

Saknas detta vid en vattenskada kommer föreningen driva en juridisk process mot dig för ersättning av föreningens kostnader t ex. självriskan.

**Vattenavstängning vid renovering:** Avstängning av vatten gör du själv genom de kranar som finns i trapphuset, om du inte har separat avstängning inne i lägenheten.

**Vatteninstallationer:** Bostadsrättsföreningen kräver att arbetet följer branschreglerna för vatteninstallation, "Säkervatten". Hittas på: <http://www.säkervatten.se/>



## Underhåll som du ansvarar för

**Brandvarnare:** Du ansvarar för att det finns en fungerande brandvarnare i lägenheten. Du ansvarar för att underhålla den och byta batteri när det behövs.

**Fasad:** Du ansvarar för att tvätta av fasaden runt din uteplats eller terrass med jämna mellanrum. Följ anvisningarna från [Skanska \(http://flintrannan.se/wp/wp-content/uploads/2021/01/Skotselanvisningar-fasad-2020.pdf\)](http://flintrannan.se/wp/wp-content/uploads/2021/01/Skotselanvisningar-fasad-2020.pdf).

Kom ihåg att du inte får göra hål i fasaden! Då gäller inte Skanskas garanti för fasadrenovering och eventuella skador (mögel eller fuktskador) får du stå för själv.

**Filter till friskluftsintag:** Under en av fönsterbänkarna (kan lyftas upp, sitter fast med kardborrefäste) i lägenheten finns ett friskluftsintag, bakom elementet. I det sitter ett filter, som du behöver byta ut med jämna mellanrum för att bibehålla en god inomhusmiljö.

Det finns för närvarande två leverantörer som kan ta fram filtret vid beställning (det finns alltså inte i deras kataloger eller på deras hemsidor):

- [www.zehnder.se](http://www.zehnder.se): filtret har Art.nr: FIL-FLM-FLM87/4-L38-W200-H125. Kostar 125 kr (2023), säljs styckvis. Frakt tillkommer.
- [www.filpro.se](http://www.filpro.se): filtret ACT1013 och benämns "Raditaorfilter 198x108x38 Coarse 60%". Kostar 100 kr (2023), tillkommer frakt.

**Fönster:** Föreningen ansvarar för underhåll av utsidan av fönsterramen. Du som bostadsrättshavare ansvarar för underhåll av insidan av fönsterramen samt fönsterglas. Du ansvarar för att byta tätningslister vid behov.

**Fönster i badrummet:** Har du ett fönster i direkt anslutning till duschen i ditt badrum ska du alltid skydda fönstret från vatten till exempel med ett vattenavvisande duschdraperi, eftersom fönsterkarmen är av trä. Lufta och torka fönstret om det trots allt kommer vatten på det.

**Inne i lägenheten:** Du ansvarar för att hålla lägenheten i gott skick. Förenklat kan man säga att du ansvarar och betalar för underhåll av insidan av lägenheten, medan föreningen ansvarar för underhåll av huset, gården och allmänna utrymmen. Läs mer i [stadgarna \(http://flintrannan.se/wp/wp-content/uploads/2020/01/2019-09-09-Bolagsverket-erka%CC%88nda-Stadgar.pdf\)](http://flintrannan.se/wp/wp-content/uploads/2020/01/2019-09-09-Bolagsverket-erka%CC%88nda-Stadgar.pdf) om du känner dig osäker.



**Uteplatser på gården:** Föreningen ansvarar för underhåll av staketen på gården.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att uteplatsen hålls efter så att inga skador uppstår på fastigheten. Bostadsrättshavaren ansvarar för att miljön på uteplatsen är god och inte drar till sig skadedjur.

**Takterrasser:** Föreningen ansvarar för underhåll av räcken och avskiljare på takterrasserna. Du som bostadsrättshavare ansvarar för att terrassen hålls efter så att inga skador uppstår på fastigheten. Du ansvarar för att miljön på takterrassen inte lockar till sig skadedjur.

Observera: på varje terrass finns en brunn som du ansvarar för att underhålla. Det ska finnas singel/grovgrus runt brunnen för att dämpa flödet vid störtregn. Kontrollera och rensa brunnen varje höst och vår så att den inte täpps till av löv eller annat. Täpps flödet igen finns det allvarlig risk för översvämning och vattenläckage till din lägenhet och lägenheterna under dig.

Du som har tillgång till takterrass är ansvarig för att sköta underhåll av trätrallen på takterrassen, inklusive att tvätta den regelbundet. Om du vill lägga ny trall på din takterrass är det viktigt att du följer samma konstruktion som för befintlig trall. Vattnet måste kunna flöda obehindrat under trallen, annars kan det bli översvämning och vattenskador på huset. Du står för kostnaden när du byter trallen på takterrassen.



## Viktigt att veta om huset och lägenheterna

**Fasad:** Renoverades under 2018–2021. Den nya fasaden är bättre än den förra men kräver fortfarande att medlemmarna hanterar den varsamt. Fasaden är uppbyggd för att stå emot väder och vind, så att fastigheten inte drabbas av fuktskador. Det är därför av största vikt att ingen gör hål i fasaden, t ex för att sätta fast något föremål eller liknande. Om någon gör hål i fasaden riskerar denna att bli ansvarig för kostnader i samband med skador på fastigheten till följd av håltagningen. Läs mer i om fasaden i [dokument från Skanska \(http://flintrannan.se/wp/wp-content/uploads/2021/01/Skotselanvisnignar-fasad-2020.pdf\)](http://flintrannan.se/wp/wp-content/uploads/2021/01/Skotselanvisnignar-fasad-2020.pdf).

**El-avläsning:** Varje år, inför årsskiftet, delar styrelsen ut lappar till medlemmarna där du uppmanas att fylla i aktuell ställning på din elmätare. Elmätaren sitter i elskåpet i lägenheten. De insamlade uppgifterna skickas till vår ekonomiska förvaltare, SBC, som beräknar kostnaden för el per lägenhet för det gångna året. SBC justerar månadsavgiften för varje lägenhet under andra kvartalet det kommande året. Du kan alltså få högre eller lägre månadskostnad under tre månader, beroende på hur mycket el du förbrukat året innan. Beräkningen utgår från den faktiska kostnaden jämfört med den schablon som är inbakad i månadsavgiften.

**Garageplats:** Alla lägenheter, utom en (Rodergatan 4, T44) har en egen garageplats, som ingår i månadsavgiften. Nyckel och fjärrstyrning till garageport kvitteras ut hos föreningens sekreterare, som kontaktas på: [info@flintrannan.se](mailto:info@flintrannan.se). Endast en nyckel och fjärrstyrning kan kvitteras ut per garageplats.

**Kameraövervakning:** 2019 installerade föreningen övervakningskameror i garaget. Vi abonnerar på en larmtjänst, som aktiveras om något händer i garaget. Larmtjänsten hanterar kamerorna i enlighet med aktuella regler för kameraövervakning.

**Postlåda:** Om du behöver en ny nyckel eller nytt lås till din postlåda, kontaktar du styrelsen på [info@flintrannan.se](mailto:info@flintrannan.se). Du står för kostnaden för ny nyckel eller nytt lås.

**Ventilation:** Huset har mekanisk frånluft (F) som ventilation vilket betyder att du ska använda kolfilterfläkt eller befintlig spiskåpa. Det är inte tillåtet att använda automatisk fläkt i badrum eller kök! Det är inte tillåtet att bygga igen/täcka för ventilationsdrag/ventiler. Undantag för ventilationen i köket i lägenhet T44 Rodergatan 4, då denna har en egen självdragsventil, som inte är kopplad till någon annan del av fastighetens system.



## Uthyrning i andra hand

**Garageplats – uthyrning i andra hand:** Om du inte behöver din garageplats får du hyra ut den i andra hand till någon annan medlem i föreningen, eller till någon av hyresgästerna av butikslokalerna eller till en person som godkänts av föreningens styrelse som andrahandshyresgäst av din bostadsrätt. Det är också bara dessa personer som får använda platsen i garaget. Det framgår av föreningens i stadgar (<http://flintrannan.se/wp/wp-content/uploads/2020/01/2019-09-09-Bolagsverket-erka%CC%88nda-Stadgar.pdf>).

Det är **inte tillåtet** att hyra ut till någon extern person enligt föreningens stadgar, det är inte tillåtet att låna ut platsen till någon som inte är medlem i föreningen oavsett om hen är kompis, släkt eller på annat sätt känd av dig som enskild medlem. Garaget är till för medlemmar eller undantag enligt ovan.

Styrelsen rekommenderar att ni skriver ett andrahandsavtal för hyresperioden, för tydlighetens skull. Avtalet ska skrivas under av båda parter.

**Lägenhetsuthyrning i andra hand:** Om du har behov av att hyra ut lägenheten av särskilda skäl, ska du alltid kontakta styrelsen. Det är styrelsen som godkänner skälen till uthyrning samt period för uthyrning. Du måste ha ett godkännande från styrelsen för att andrahandsuthyrningen ska vara laglig.

**Lägenhet - korttidsuthyrning av lägenheten, t ex via Airbnb eller liknande:** Föreningen tillåter **inte** uthyrning i andra hand för kortare perioder, t ex via Airbnb eller liknande tjänster eller på något annat sätt.