



BOENDEINFORMATION

Riksbyggen Bostadsrättsförening

LOMMAHUS 3

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LOMMAHUS 3

Bostadsrättsföreningen (Brf) Lommahus3 bildades år 1989 och består av fyra fastigheter med 78 lägenheter, 50 garage, 37 parkeringsplatser och utemiljö.

Brf har ett mycket attraktivt läge, med närhet till bad, småbåtshamn, restauranger, vackra promenad & cykelvägar och inte minst närheten till centrum.

Brf har till ändamål (enligt § 1 i stadgarna) att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Brf's hus, mot ersättning, till medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall, lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Brf skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom det kommer till uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomisk och miljömässigt hållbar utveckling.

Brf är medlem i Riksbyggen Intresseförening i södra och mellersta Skåne. Riksbyggen sköter vår ekonomiska förvaltning, fastighetsförvaltning, underhållsplanering och systematisk brandskyddskontroll enligt tecknat avtal.

Medlemmarna äger fastigheterna genom Brf. Detta ger bostadsrättsinnehavarna möjlighet att påverka sitt boende. Att bo i bostadsrätt innebär både rättigheter och skyldigheter vilket styrs genom lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen, Brf's egna stadgar och styrelsens beslut. Som bostadsrättsinnehavare skall man visa hänsyn till andra boende, rapportera fel och brister samt komma med förslag till förändringar.

Styrelsens arbete

Valberedningen undersöker intresse av styrelsearbete hos medlemmarna och föreslår ledamöter och suppleanter att ingå i styrelsen. Styrelsen väljs av medlemmarna på årsstämman.

Styrelsen sammanträder ordinarie en gång i månaden (förutom juli). Extra sammanträden kan förekomma. Styrelsen ansvarar för förvaltningen av Brf. Medlemmarna kan löpande lämna skrivelser med förslag till styrelsen. Skrivelser till styrelsen läggs i brevinkastet till lokalen, Höjeågatan 423.

Motioner till årsstämman lämnas in senast den 31 januari.

Ekonomi

Brf:s intäkter består av års- och värmeavgifter bostad, elförbrukning, hyror för parkering och garage samt inkomster på förvaltade kapital. Styrelsen beslutar om månadsavgifter, lån och löpande utgifter.

Lagen ställer hårda krav på att bostadsrättsinnehavaren skall betala månadsavgiften i tid då det annars ekonomiskt belastar övriga medlemmar.

Styrelsen Lommahus 3

PRAKTISK INFORMATION A – Ö

Avfall

Brf tillämpar källsortering.

I respektive soprum finns kärl för matavfall, restavfall, metall, plast (såväl hård-som mjukplast), lysrör/glödlampor/lågenergilampor, batterier, tidningar och papp/wellpapp.

Matavfall sorteras för sig i bruna påsar som slängs direkt i de bruna kärlen i soprummet eller i sopnedkastet på bottenplanen. Matavfallspåsar finns i respektive soprum.

Restavfallet slängs direkt i soprummet i kärl för restavfall eller i sopnedkasten på övriga våningsplan.

Grovsopor, glas, elektronik samt miljöfarligt avfall får inte lämnas i resp soprum. SYSAV:s återvinningscentraler alternativt kommunen har uppsamlingsställen för denna typ av avfall.

Om du vill ha hjälp med bortforsling av större saker har du möjlighet att ringa Riksbyggens kundtjänst tel nr 0771-860 860. Kostnaden för denna tjänsten kommer att debiteras på din hyresavi.

Trädgårdsavfall kastas i komposten utomhus mellan de två garagelängorna vid Höjeågatan.

Under april och oktober placeras en container för grovsopor under några dagar på parkeringen längs Höjeågatan.

- Regler för sopsortering, se Sopsorteringsguide från SITA.

SYSAV <http://www.sysav.se/Privat/sopsortering>

Avlopp

Undvik att spola ut grovt avfall för att förhindra stopp i avloppet. Torka ur fett med hushållspapper från stekjärn och dylikt innan de diskas. Fyll även vasken regelbundet, minst en gång i månaden, med hett vatten och diskmedel.

Bilar, garage och parkeringsplatser

En parkeringsplats ingår obligatoriskt till varje lägenhet och debiteras lägenheten, såvida inte avtal på garage finns. Varje lägenhet har således antingen parkeringsplats eller garage. Garage finns att hyra för bostadsrättsinnehavare som äger ett registrerat fordon. Endast ett garage per bostad får hyras. Garagen får inte användas som förråd. Kölista till garagen finns hos styrelsen.

Styrelsen tillåter inte upplåtelse i andra hand av garagen.

Nycklar till garagen överlämnas av tidigare hyresgäst till ansvarig styrelserepresentant det datum som gäller för uppsägning av hyresavtalet.

Om det är nödvändigt får man stanna på gården framför husen för av- och på lastning.

Gästparkering finns på parkeringen vid Sandhamnsgatan, platserna 914 - 916 och på parkeringen vid Höjeågatan, platserna 944 - 946. Dessa parkeringsplatser får endast användas för tillfälliga gästers bilar, max 48 timmar.

Samtliga parkeringsplatser är endast avsedda för personbilar.

Eluttag till dammsugare finns vid en av garagebyggnaderna.

Brandvarnare

Enligt lag skall brandvarnare finnas i lägenheten. Kontrollera funktion då och då. Byt batteri vid behov.

Brandförsvaret uppmanar också alla att stänga av t.ex. TV, stereo och datorer med huvudströmbrytare, alltså inte låta dessa stå på stand-by-läge, då detta är en vanlig orsak till brand.

Brandfarliga varor och förvaring

Hantering och förvaring av brandfarliga varor styrs av föreskrifter av myndigheter. Exempel på brandfarliga varor är gasol, acetylen, T-röd, bensen, aceton, förtunning, koncentrerad spolar-vätska, tändvätska, diesel och eldningsolja. De flesta sprayburkar hör också hit.

För hushåll gäller att man endast får förvara brandfarliga varor för hushållets behov.

Nedan presenteras en sammanställning över myndighetsregler och Brf's rekommendationer om förvaring av brandfarliga varor.

- **Vindsförråd.** Ingen förvaring får ske.
 - **I varje lägenhet får förvaras** Sprayburkar och gasolflaskor av högst 5 liters storlek. Brandfarlig vätska i behållare om högst 10 liters storlek.
 - **I gemensamhetsgarage får förvaras.** Fordon med tank och reservdunk (5 liter). Fyra stycken däck. Takbox. Verktygslåda och ett mindre antal bilvårdsprodukter som schampo, vax, mm.
- Ingen brandfarlig gas.** Brandfarlig vätska i lös behållare (5liter). Mindre antal fritidsprodukter så som golfklubbor, skidor, fiskesjö etc.

Bredband-Telefoni-TV

Inom fastigheten finns möjlighet att själv ansluta sig till ComHem eller Bredbandsbolagets fibernät.

Brf har gruppavtal med ComHem

Gruppavtalet innebär att bredband, telefoni, och TV ingår i månadsavgiften för varje hushåll i föreningen enligt följande:

- Ett privatabonnemang på Bredband 50 Mbit/s
- Trådlös router för bredband och telefoni
- 5 st. E-postadresser
- Ett grundabonnemang på Telefon Bas
- TV basutbudet

ComHem är vår kabel-TV leverantör. Vilka kanaler som ingår i månadsavgifter finns anslaget på tavlan i entrén. Önskas fler kanaler eller utökat bredband kan var och en beställa detta hos ComHem på egen bekostnad.

Kontakta ComHem Kundservice för gruppavtal på tel. nr 0775 - 17 17 20 eller surfa in på www.comhem.se/gruppavtal. **Kundnummer 1177226.**

I fastigheterna finns indraget fibernät som ägs av Bredbandsbolaget t.o.m. 2019. Om du är intresserad av att ansluta dig till fibernätet så kontakta Bredbandsbolaget.

Cyklar

Kan ställas i våra cykelförråd eller vid respektive hus. *Cyklar som inte används ska forslas bort av ägaren.*

El

Brf är kopplad till elnät som drivs av Krafteringen Nät AB.

Brf har investerat i s.k. IMD (Individuell Mätning Debitering) för att spara på elkostnaderna.

Bostadsrättsinnehavarna har inga egna avtal eller abonnemang utan Brf har ett abonnemang i resp hus och köper all el i samlad volym. Bostadsrättsinnehavarna betalar endast för den egna faktiska förbrukningen (ingen nätavgift). Insamling och kontroll av måtvärden, kopplat till pris och förbrukning sker automatiskt och kostnaden debiteras med tre månaders förskjutning på hyresavin.

Säkringsskåp finns i lägenheterna och huvudsäkringarna finns i el-centralerna i resp hus.

Fastighetsservice, felanmälan och jour

Till Riksbyggens kundtjänst kan ni, som boende, göra felanmälan dygnet runt, både via telefon, mail och hemsidan. Du är alltid välkommen att kontakta Riksbyggens kundtjänst, oavsett ärende, på telefonnummer 0771-860 860 eller mail www.riksbyggen.se.

OBS! Akuta fastighetsjourärenden måste anmälas via telefon.

Är det mindre fel som jourcen klarar av så ingår det i vårt avtal med Riksbyggen. Behöver en underleverantör tillkallas så debiteras detta separat.

Vem som blir debiterad, Brf eller den boende, fastställs utifrån underhållsansvaret enligt stadgarna. Du kan således alltid få hjälp, men du kan bli debiterad för det via hyresavin. Kundtjänsten upplyser dig om det.

Filter

Filter för tilluft skall bytas när de börjar bli svarta. Nya filter tillhandahålles av Brf och debiteras på hyresavin. Kontakta någon i styrelsen så får du hjälp.

Fukt

Var vaksam på eventuell fukt i bad- och tvätttrum. Vid minsta misstanke kontakta omgående Riksbyggens kundtjänst telefonnr 0771-860 860.

Försäkringar

Bostadsrättsinnehavaren tecknar själv hemförsäkring.

Bostadsrättstillägg, som normalt tecknas i hemförsäkringen, ingår i Brf's fastighetsförsäkring.

Garage. Se punkten bilar, garage och parkeringsplatser.

Hiss

Om du hör nödsignal från hiss, ring larmnr 0771-500000 Kone kundcenter eller kontakta Riksbyggens kundtjänst telefonnr 0771-860 860.

Hissen skall alltid tryckas ned till bottenplan.

Hjärtstartare

Finns på Höjeågatan 425 i trapphuset, entrén. Återkommande HLR utbildning sker i Brf's regi.

Information

Efter styrelsemöten sätter styrelsen upp relevant information på anslagstavlan i entrén.

Kundwebben

Alla medlemmar i Brf har möjlighet att skapa ett eget konto på Riksbyggens kundwebb och logga in för att läsa Riksbyggens och Brf's information samt att registrera felanmälan.

Lokalen 423

Samlingslokalen används bl.a. vid styrelsemöten och gemensamma aktiviteter i Brf. Lokalen kan även lånas ut för privata sammankomster. Teckningslista finns i entrén. Din nyckel till ytterdörren i ditt hus passa även till ytterdörren till samlingslokalen. Kontakta ansvarig styrelseledamot för utlåning se anslagstavlan i trapphusen.

Maskiner

Avstängningskran för disk- och tvättmaskin skall alltid stängas efter användning. Det kan bli kostsamt om skada inträffar eftersom försäkringen oftast inte gäller om skada uppkommit om kranen varit öppen. Vattenskadan kan ju också drabba grannar.

Nycklar och taggar

Tre nycklar och taggar ingår till respektive lägenhet. Önskas ytterligare nycklar och taggar, som ingår i Brf's nyckelsystem, beställs dessa genom ansvarig styrelserepresentant. Den boende betalar själv för extra nycklar och taggar. Den nyckelansvarige i styrelsen har uppgifter om hur många extra nycklar och taggar tidigare ägare har tagit ut. Den bostadsrättsinnehavare som har satt in egna lås måste skaffa extra nycklar själv.

Entrédörrsnyckel går även till soprummet i egna huset, till vindsförrådet, cykelförrådet och ytterdörren till föreningslokalen.

Taggen går till soprummet och till entrédörren. Vid inflyttning erhålls samtliga nycklar av tidigare ägare.

Porttelefon

Instruktioner för hur porttelefonen fungerar finns i separat information.

Reparationer och renoveringar

Begränsande regler finns för ingrepp i lägenheten. Om t.ex. en vägg önskas rivas, ta först kontakt med styrelsen för att kontrollera att detta är tillåtet. Ingrepp/renovering av våtutrymmen skall alltid anmälas till styrelsen före åtgärden. Om du är osäker på vad du får göra, kontakta styrelsen.

Reparationsfond

Till inre reparationsfond avsätts för närvarande inga medel. Alla innehavare står för sina egna kostnader. Yttre reparationsfond finns och till den avsätts pengar varje år.

Slagborrmaskin

Brf har en kraftig slagborrmaskin för utlåning. Maskinen kan lånas utan kostnad för en dag i taget. Tänk på att borring alltid är mycket störande. För att låna maskinen, kontakta någon i styrelsen.

Styrelsen

Namn och telefonnummer till styrelsemedlemmar anges på anslagstavlan vid entrén.

Störande ljud/beteende

Om man vet att man kommer att störa grannar under en dag, kväll eller en kortare period, på grund av renovering, mindre reparationsarbeten eller fest, sätt upp ett anslag i trappan någon dag innan, så att dina grannar har möjlighet att planera sin tid.

- *Borrande och andra störande ljud får ej pågå under en längre period och endast mellan kl. 08.00 och kl. 20.00 vardagar.*
- *Fredag till söndag får störande arbete pågå mellan kl. 08.00 och kl. 18.00.*
- *Det är ej tillåtet att hänga ut tvätt eller dylikt utanför fönster och balkonger.*

Störningsjour

Kontakta Riksbyggens kundtjänst telefonnr 0771-860 860 om det uppstår störningar t.ex. oväsen, bråk och andra händelser som kan inkräkta på lugnet eller tryggheten.

Tekniska fel

Vid tekniska fel, anmäl detta omgående till Riksbyggens kundtjänst telefonnr 0771-860 860.

Tider

Använd disk- och tvättmaskin endast mellan kl. 8.00 och kl. 21.00 för att inte störa grannarna. Tänk på att några grannar har sina sovrum intill sopnedkassen. Undvik därför att kasta sopor sent på kvällen.

Trapphusen

På resp våningsplan får endast **en** växt placeras, på platta med hjul, för att inte försvåra för städning och framkomlighet.

Ingenting annat som kan anses brandfarligt eller som kan hindra vid ev. utrymningar får finnas i trapphusen.

Enligt räddningsverkets regler är det inte tillåtet att parkera permobiler eller rollatorer i våra trapphus.

Dessa skall placeras inne i lägenheterna eller i våra barnvagnsförråd. Kontakta styrelsen om du är i behov av att använda barnvagnsförrådet för uppställning av din permobil eller rollator.

Trädgårdarna och utemiljön

I vår utemiljö, trädgårdar, grönområden och på boulebanan finns det möjlighet för alla att njuta.

Trädgårdarna och utemiljön sköts av Riksbyggen enligt tecknat avtal.

TV

Parabol är ej tillåten i Brf's fastigheter.

Se avsnittet om bredband-telefoni och TV.

Underhåll av lägenheten

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för allt underhåll i lägenheten enligt § 30 – 36 i Brf's stadgar. På stämman år 2018 kommer nya stadgar att fastställas där § 26 – 36 ersätter nuvarande paragrafer.

Uthyrning av lägenhet

Andrahandsuthyrning är ej tillåten utan styrelsens godkännande.

Ventilation

Ventilationen kontrolleras med jämna mellanrum genom obligatorisk ventilationskontroll(ovk).

In- och utluftsventiler får absolut inte stängas, täppas till eller regleras på egen hand.

Detta orsakar obalans i ventilationssystemet vilket leder till störningar hos dina grannar.

"Köksfläkten" är inte en vanlig motordriven fläkt utan en utluftsventil. Det är inte tillåtet att själv montera en vanlig köksfläkt likt sådana som normalt finns i villor. Om man vill byta "fläkt" skall denna vara av typen utluftsventil eller kolfilterfläkt.

Viktiga telefonnummer

Ambulans, brandkår, polis

Felanmälan dygnet runt, ring Riksbyggens kundtjänst

Nödssignal från hiss Kone kundcenter

eller Riksbyggens kundtjänst

Bredband, TV & telefoni ring ComHem

Vid kontakt ange; Brf Riksbyggen Lommahus3, kund nr 117 7226

Tel nr

112

0771 - 860 860

0771 - 500 000

0771 - 860 860

0775 - 171 720

Styrelsemedlemmar

se anslagstavla i entrén

OBS! Hjärtstartare finns i entrén hus 425