

Välkommen till Malmöhus 25

Här kommer viktig information till dig som bor i Riksbyggen Brf Malmöhus 25.



**Felanmälan och störningsjour
0771 – 860 860 öppet dygnet runt året runt.**

**Malmöhus 25:s vision är att verka för gemenskap
och en trygg miljö för de boende.
Med en stabil ekonomi och ett bra engagemang blir
Malmöhus 25 ett långsiktigt,
inbjudande och trivsamt boende för alla.**

**Ingen biltrafik är tillåten i området.
Q-park bötfäller överträdelse.
Telefon nr till Q-park 077-196 90 00**

Områdeskarta.



Det finns tre gästparkeringar mot avgift, två på Tenorgatan och en på Sopragatan. Dessa är markerade med rött.

Vi har tre servicehus. Dessa är markerade med gult. Information om vilken ni tillhör ser ni i detta blad.

Sopsorteringen på området tre olika är grönmarkerad. Information om vilken ni tillhör ser ni i detta blad.

Introduktion Bostadsrätt

Vi äger tillsammans

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Den som bor i en bostadsrätt och är medlem i föreningen kallas bostadsrättshavare. Att vara bostadsrättshavare skiljer sig på många sätt från att vara hyresgäst och bo i en hyresrätt. Som boende i en bostadsrätt har du större ansvar för ditt boende än om du bor i en hyresrätt. Du ansvarar för bland annat lägenhetens golv, väggar och tak. Det är du som reparerar eller byter ut vitvarorna när de går sönder. Däremot har du inte ansvar för saker utanför den egna lägenheten till exempel yttertak och fasad.

När du bor i en bostadsrätt kan du vara med att påverka förvaltningen av bostadsrättsföreningens fastighet och ekonomi genom att engagera dig i styrelsen. Frågor som kan tas upp i en styrelse är allt från byte av bredbandsleverantör till snöskottning. Vill du inte vara med i styrelsen kan du engagera dig genom att komma med idéer eller lämna in ett förslag, som kallas motion, med lösning på ett problem.

Alla bostadsrättsföreningar måste ha en styrelse. Har man ingen styrelse avvecklas föreningen, fastigheten säljs och de boende kommer istället att bo i lägenheterna som hyresgäster.

För att en bostadsrättsförening ska fungera väl krävs det ett helhetstänkande. Det är mycket kring en fastighet som ska förvaltas - allt från ekonomi och teknik till fastighetservice. Att ha en välkött förening bevarar fastighetens värde.

Kostnader för föreningen betalas av alla boende genom månadsavgiften. Det gäller att gemensamt hålla dessa kostnader nere så att inte månadsavgiften måste höjas pga slöseri, slarv, skadegörelse eller sopor och skräp på fel ställen.

Stadgar och trivselregler.

Varje förening har stadgar. Stadgarna reglerar, tillsammans med bostadsrättslagen, vad som gäller i relationen mellan medlemmar och förening. I bostadsrättslagen anges vilka bestämmelser som måste finnas med i stadgarna. Stadgarna antas av föreningsstämman.

Föreningen har även lokala regler som är framtagna av styrelse och medlemmar.

I stadgarna och i de lokala reglerna regleras vem som har ansvar för underhåll.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Alla är skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna.

Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller också för hyresgäster i andrahand.

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen. Det är din rättighet och din skyldighet att hålla dig informerad om vilka regler som gäller inom Malmöhus 25.

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom.

AKTUELL INFORMATION OCH TRIVSELREGLER MALMÖHUS 25

Föreningen är en äkta förening med organisationsnummer [746001-0742](#).

Den bildades 1975 och är medlem i Riksbyggen.

Föreningen består av 282 lägenheter och tre servicehus.

Fastigheternas adresser är Soprangatan och Tenorgatan

Lägenhetsfördelningen är följande

1-rok: 6 st

2-rok: 86 st

3-rok: 116 st

4-rok: 74 st

Garage: 205 st

Parkeringar: 90 st

Vi tillämpar kösystem och man måste ha en bil skriven på sin adress för att få en plats.

Man får max ha ett garage per lägenhet och max två parkeringsplatser, det gäller i mån av tillgänglighet.

Adress till föreningen

Brf Malmöhus nr 25

Att: Styrelsen

Soprangatan 12

215 74 Malmö

www.mhus25.se

Lokaler

I föreningen finns två lokaler. En festlokal och en fritidslokal som medlemmarna kan hyra och låna. Dessa bokas av vaktmästaren.

Gemensamma utrymmen

Det finns tre servicehus med vardera tre tvättstugor. I varje tvättstuga finns två tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. Tvättstugorna kan bokas alla dagar, tvättmedel och mjukmedel ingår och sköts automatiskt av tvättmaskinen. Ett mangelrum finns i varje servicehus med en kallmangel och strykbräda.

Grillning!

På balkongen: Om du har balkong får du grilla med elgrill på den, tänk på dina grannar och ta hänsyn så att oset inte stör.

På gården: På din gård får du grilla med kolgrill, en egen eller om det finns en på gården, då får du gärna använda den.

På uteplats: Flytta ut din grill till utkanten av uteplatsen så att rök och os stör dina grannar så lite som möjligt, använd gärna eltändare - då slipper dina grannar lukten från tändvätskan.

På Loftgången: All form av grillning på loftgången är förbjuden.

Visa hänsyn och tänk på dina grannar, de vill också njuta av det fina vädret!

Regler i tvättstugan

Vi har följande tvättpass alla dagar i veckan.

Tvätttrum: 07:00–12:00, 12:00–17:00, 17:00–23:00

Tvätttrum: 08:00–12:00, 12:00–16:00, 16:00–20:00, 20:00–23:00

Lämna tvättstugan så att den som kommer efter dig känner samma trivsel som du själv.

- På bokningstavlan som finns i anslutning till tvättstugan låser du fast din cylinder i det hål som motsvarar den dag/tid som du vill boka.
- När man bokat en tid har man rätt till hela denna tiden även om man inte påbörjar sitt pass direkt.
- När du har tvättat färdigt flyttar du din cylinder till en ny tvättid. Om du inte vill boka någon ny tid flyttar du ned den till parkering.
- Om någon av maskinerna inte fungerar som de skall ber vi dig att genast anmäla det på telefon 0771-860 860.
- Husdjur får ej vistas i tvättstugan.
- Det är inte tillåtet att röka i våra gemensamhetsutrymmen.
- Tvättning av mattor är ej tillåtet. Det är inte heller tillåtet att färga kläder i tvättmaskinerna.
- **Skall Ni tvätta en BH så gör man det i tvättpåsar. Även plagg som innehåller fjädrar och dun skall tvättas i tvättpåsar. Ni kan köpa dessa tvättpåsar på expeditionen.**
- **Det är inte tillåtet att tvätta åt andra utan endast för oss som bor i området.**

Utemiljö

Föreningen har trevliga gårdar. Det finns 2 stora lekplatser med gungor, sandlåda och lekredskap samt sittgrupper. På området finns boulebana och en landhockeyplan med mål och basketkorgar. Två grillplatser med sittgrupper, även kallade bananen för respektive Soprangatan och Tenorgatan. En motionsanläggning med diverse motionsredskap. Cykel och bilpump finns på Tenorgatan vid vändzonen, baksidan av trädgårdsavfallet.

Värme, vatten och el mm.

Fastigheten värms med fjärrvärme vilket är en miljövänlig och ekonomisk uppvärmningsform som ingår i avgiften. Även kallt och varmt vatten ingår i avgiften.

Varje lägenhet har egen elmätare och eget abonnemang.

Vattenavstängning

Kontakta vaktmästaren om ni behöver stänga av vattnet i er lägenhet. **Man får absolut inte röra de kopplingar som finns i de gropar i klädkammaren som vissa lägenheter har.** Är det inte en akut avstängning ber vi er lägga lappar i god till innan avstängningen till era grannar.

TV och bredband

Vi har ComHem där basutbudet av tv-kanaler ingår i avgiften.

Bredband - Bahnhof obligatoriskt avgift 99kr i månaden.

Paraboler

Det är endast tillåtet att sätta upp parabolantenn på balkongsidan under förutsättning att den sitter innanför huskroppen.

För bottenplan gäller att den inte sitter högre upp än till underkanten av balkongen och inom trädgården.

Expedition / Vaktmästare

I servicehus 2 på Soprangatan 9 finns vårt servicekontor där vår vaktmästare finns. Vaktmästaren har telefontid mån - fre 09:00 - 09:15 för att ta emot bokningar. (Ingen felanmälan på detta nummer) Mobil: 0702 - 87 03 05.
E-mail: fastighetsskotaremoh25@riksbyggen.se

Expeditionen hjälper dig med bland annat:

Låna flyttvagnen om ni har tunga saker att transportera inom området.

Ni kan hyra en festlokal för 250 kr (max 25 personer).

Låna bord och stolar om du skall ha en tillställning hemma i lägenheten.

Låna ett tapet-bord om du skall tapetsera.

Låna högtryckstvätt.

Låna terassvärmare.

För att ställa sig i kö till parkering, garage eller Mc garage.

Tänk på att du måste visa upp registreringsbevis att du har ett fordon

Felanmäl dina kranar som droppar eller om toaletten står och rinner.

Kostnaden för vatten betalas av alla boende gemensamt.

Spola inte ned saker i toaletten som kan förorsaka stopp t ex blöjor, bindor och dyligt.

Placera inte föremål på loftgångarna eller utanför era entréer, gårdar eller planteringar som kan utgöra hinder för passerande eller störa trivseln.

Använder du inte din cykel? Se till att göra dig av med din uttjänta cykel. Om den står kvar i cykelstället så transportera bort den, det är inte trevligt med gamla rostiga cyklar i området.

Anslagstavlor finns uppsatta i alla tvättstugor och får användas fritt av medlemmarna.

Affischering på t ex postrumsväggar och dyligt är förbjudet.

Bilfritt inom området

Det tillåts ingen bil- motorcykel- eller mopedtrafik inom området. Därför finns det bommar uppsatta för att förhindra biltrafik. Endast utryckningsfordon och fordon för fastighetsskötsel är tillåtna. Förbudet gäller även taxi, färdtjänst och flyttbil. Detta är en säkerhetsfråga för våra barn och äldre. Dessutom är asfalten i gångarna inte tillräckligt stark för att bära biltrafik.

Bollspel görs endast på vårt inhägnade område vid Tenorgatan.

Garage och p-platser för bilar, cyklar, mopeder och motorcyklar

Inom området finns både parkeringsplatser och garage. Garagen är endast avsedda för uppställning av motorfordon - ändamålsprincipen - och får ej användas som extra förråd eller dyligt. Det finns även möjlighet att låsa in sina cyklar, mopeder och motorcyklar i ett cykelgarage. Uthyrningen sköts på expeditionen. Mopeder och motorcyklar måste stå i ett speciellt garage med tanke på brandfaran, detta finns på Tenorgatan.

Vi har gästparkering både på Soprangatan och Tenorgatan. Parkeringsavgift tas ut och bevakas av inhyrt p-bolag.

Husdjur

Vi vill nämna att hundar och katter ej får springa lösa och förorena inom området. Inom Malmö kommun råder skyldighet att plocka upp när hunden har utträttat sitt behov. Även katter har behov att uträtta. Detta sker inte så ofta på gångbanor utan i rabatter och sandlådor, vilket med tanke på barnen som leker i sandlådorna måste anses vara mycket olyckligt. Även matning av vildkatter är förbjudet. Var därför vänlig och håll efter era husdjur! På sommaren börjar utekatterna jaga utomhus och då förvandlas lekplatsernas sandlådor till kattlådor. Tänk på att kattparasiten *Toxoplasma Gondii* som även drabbar människor kan förekomma i sandlådor. I Sverige varnas gravida för att hantera kattlådor, eftersom parasiten som finns i kattbajs, kan ge fosterskador.

Ljud - oljud - musik - buller etc.

Enligt miljöförvaltningen gäller för närvarande följande regler:

Mellan kl 00.00 - 07.00 - ska det vara tyst (25-30 decibel)

Mellan kl 07.00 - 22.00 - normal ljudnivå (65-75 decibel)

Mellan kl 22.00 - 23.59 - ta extra hänsyn, stänga dörrar och fönster samt sänkt ljudnivå (45-50 decibel).

Det finns ingen lag som förbjuder att duscha och tvätta sig efter ett visst klockslag.

För övrigt gäller sunt förnuft och hänsynstagande till övriga boende.

Regler för renovering.

Måndag-fredag 07:00 – 20:00 Lördag 08:00 – 18:00 Söndagar 10:00 – 16:00

Markiser/tak över uteplats

Många medlemmar vill sätta upp markiser på altan och balkong. Styrelsen har medgivit detta, dock ej på loftgångssidan. Dessa ska monteras innanför huskroppen och ej på fasadens utsida. Någon annan överbyggnad är ej tillåten.

Planteringar på framsidan

Framsidas planteringar är föreningens och tillhör inte lägenheten. Det är dock tillåtet att rensa ogräs i denna rabatt för egen och andras trivsel.

Renhållning och snöskottning

Loftgångar och trappor ska saltas med specialsalt som finns utställt på loftgången.

Snöskyffel finns i postrummet och får gärna användas av medlemmarna.

Det är även tillåtet att tvätta / sopa räcke och golv på loftgången.

Renovering

När du tänker göra en större renovering t ex badrummet skall man fylla i en blankett och lämna i god tid till styrelsen. En sådan blankett kan hämtas på hemsidan eller på expeditionen.

Våra vattenledningar ligger ganska ytliga och det finns risk för att man borrar sönder eller spikar i rören. Denna typen av skador blir du själv ersättningskyldig till.

Behöver du tapetserarbord, utlånas detta kostnadsfritt.

Uteplats/inhängnad

Uteplatsens inhängnad får ej överstiga en höjd av 1,20 meter. I annat fall fordras byggnadslov.

Träd och växter får ej överstiga 2,5 meter d v s upp till underkant på ovanliggande balkong.

Växtligheten får inte sticka ut utanför trädgårdsgränsen.

Bevattning av trädgårdar får ej ske mellan kl 00.00 - 07.00, eftersom det kan vara mycket störande för de boende att nattetid ligga och lyssna på det monotona ljudet från en rinnande vattenledning.

Det är viktigt att ni sköter och håller efter era trädgårdar.

Det är absolut förbjudet att bygga tak eller väggar eller glasa in på uteplats och balkonger. Detta är det bygglovsplikt på.

Balkong

Den boende ansvarar för att ytskicket på golvet underhålls och målas.

Ohyra och skadedjur

Om ni får problem med ohyra måste ni omgående ringa Anticimex som föreningen har avtal med. Ni uppger att vi har Folksam som försäkringsbolag, då kostar det er ingenting.

Skada i er lägenhet

Föreningen har en gemensam försäkring, en så kallad bostadsrättsförsäkring.

Ni anmäler er skada via felanmälan 0771-860 860.

Det är viktigt att ni även har egen hemförsäkring.

Källsortering

Föreningen har källsortering uppdelat på tre olika stationer i området. Dessa tre är uppdelade på samma sätt som tvättstugorna. Ni som tvättar i servicehus 1 på Tenorgatan använder stationen i vändzonen på Tenorgatan. Servicehus 2 använder stationen vid garagen på Soprangatan 8-10 och Servicehus 3 går till vändzonen på Soprangatan.

Det är totalt förbjudet att ställa sopor utanför era lägenheter eller utanför sopstationerna

Det är viktigt att ni slänger i rätt behållare och paketerar era sopor rätt!

För att undvika lukt packa ert restavfall noga och matavfall i de bruna papperspåsarerna.

Själva sorteringen ser ut på följande sätt med 8 olika behållare (två restavfall) på varje sopstation.



Restavfall

Restavfallet är brännbart avfall och sådant hushållsavfall som blir kvar när annat avfall som matavfall, förpackningar, tidningar och glas har sorterats ut. Det du ska lägga i restavfallskärlet är alltså brännbart hushållsavfall. Typiskt restavfall är sådant som uppkommer genom städning och saker som kastas i papperskorgar.

Några exempel: Tuggummi, post-it-lappar, kuvert, tamponger, gummisnoddar, våtservetter, örontops, bomullstussar, pennor, blöjor.



Matavfall

Grönsaker, frukt, bröd, kött och fisk är matavfall precis som fiskben och ben från till exempel revben och kotletter. Äggskal, te (både i lösvikt och tepåsar), lite servetter och hushållspapper går också bra att lägga bland matavfallet i er bruna papperspåse.

Sortera ut:

Matrester, både tillagade och råa

Kött, ost

Pasta, ris

Grönsaker

Rotfrukter

Frukt

Bröd, kakor, kex och godis

Fisk, fiskrens, skaldjursrester

Äggskal

Te (även påsar), kaffe (även filter)



Det här är inte matavfall!

Plastpåsar och blöjor märkta som "biologiskt nedbrytbara varor" får inte läggas bland matavfallet eftersom dessa inte kan brytas ner i biogasanläggningen, inte heller följande:

Plast

Kattsand

Jord

Blommor

Aska

Stearin

Snus och cigaretter

Tuggummi

Ingen plast! Lägg aldrig plast i matavfallet. Inte ens så kallade "nedbrytbara plastpåsar".

Ofärgat och färgat glas

Glasflaskor • Glasburkar

OBS! Sortera färgade och ofärgade var för sig.

Detta är inte glas

Glöd- och lågenergilampor • Lysrör – farligt avfall

Trasiga rutor • Dricksglas • Porcelain • Keramik • Spegelglas – Detta kastar du väl förpackat i restavfallet



Tidningar

Dagstidningar • Reklam • Broschyrer • Telefon- kataloger • Veckotidningar • Rit- och skrivpapper

Häftklamrar och spiraler behöver du inte ta bort från tidningar eller block, de avskiljs med magneter och skickas till metallåtervinning. Men kom ihåg att ta bort plastomslag runt reklam och tidningar.

Detta är inte tidningar

Pappersförpackningar, papperskassar, omslagspapper, wellpapp - pappersförpackningar

Plastpåsar, papper med klister/plast/vax, alla slags kuvert - restavfall

Böcker och pärmar - loppis/restavfall



Metall

Konservburkar • Tuber • Lock • Aluminiumfolie • Kapsyler

Detta är inte metall

Chipspåsar • Plastförpackningar • Bag-in-boxpåsar – plastförpackningar

Grillgaller • Stekpannor • Kastruller • Bestick • Skruv • Spik – Sysavs bemannade återvinningscentraler tar hand om detta.



Plast

Plastburkar • Plasttråg • Plastflaskor • Små plasthinkar • Plastdunkar • Plastkorkar • Plastlock • Plasttuber • Bärkassar • Plastpåsar • Plasttuber • Refillpaket • Frigolit • Plastfolie och -film

Detta är inte plast

Plastflaskor med pant - returautomat

Plastleksaker och plastmöbler – Sysavs återvinningsstationer.



Pappersförpackningar

Wellpapp • Pastapaket • Flingpaket • Mjölkpaket • Papperskassar • Omslagspapper

Vik ihop och platta till pappersförpackningen, så tar den mindre plats. Du kan även lägga mindre förpackningar i större.

Detta är inte pappersförpackning

Tidningar – tidningsinsamlingen

Böcker och pärmar – loppis/restavfall

Kuvert – restavfall

Frigolit – plastförpackningar

Tänk på att kuvert och post it-lappar inte går att återvinna på grund av klisterremsan. Lägg dem i restavfallet i stället.



Matolja och fett

Häll inte matolja och fett i avloppet! Det stelnar och kan orsaka stopp i avloppsledningarna. Gör så här istället:

Om det är lite fett/olja: Torka ur stekpannan med hushållspapper och släng det i matavfallspåsen.

Om det är lite mer fett/olja: Samla oljan i en PET-flaska eller pappersförpackning, exempelvis mjölkkartong, och släng det i den vanliga soppåsen (restavfallet). En fylld PET-flaska kan du också ta med och lämna på kommunens återvinningscentraler.

Vår vaktmästare har dessa trattar som ni kan få gratis av honom.



Batterier

Vi har ingen återvinning av batterier nu i startskedet utan dessa lämnar ni på Sysavs återvinningsanläggningar.

Har ni funderingar kring sorteringen kontaktar ni kommunen 040- 635 10 00.

Sälja eller köpa bostad på Malmöhus 25

Ekonomisk förvaltare är Riksbyggen.

Mäklarbild samt årsredovisning och aktuella stadgar hämtas på Riksbyggens hemsida via mäklare direkt. eller ring Riksbyggen och beställ detta 0771-860 860

Medlemskap: Kontrakt samt eventuella extra handlingar skickas till Riksbyggen i Västerås. Sedvanlig kreditkontroll görs, om köparen jobbar i utlandet tänk på att bifoga anställningsavtal samt de tre senaste lönesedlarna. Viktigt att även få ett utdrag från det landets myndighet att man inte har någon betalningsanmärkning. Exempelvis från Danmark så vill vi ha en RKI som ej är äldre än en månad. Normalt tar det upp till en månad för medlemskapsgodkännande, när medlemskapet är klart får ni information från Riksbyggen.

Tillsyn Sker innan tillträdet och bokas på E-mail: fastighetskotaremoh25@riksbyggen.se både köpare och säljare skall närvara.

Vid tillträdet:

- Varje lägenhet har fått en manual till entrédörren denna skall överlätas till köparen.
- Säljaren har skapat en Masterkod till entrédörren. Det är viktigt att köparen får denna och byter den så snart man får tillgång till lägenheten.
- Föreningen har delat ut tre stycken röda taggar till varje lägenhet samt en vit tagg till postrum och sopstationer. Vid överlåtelse är det viktigt att radera alla taggar entrédörren och lägga in dessa på nytt. Förra ägaren kan ha lagt in fler taggar i systemet än de föreningen delat ut.
- Det skall finnas en nyckel som går till tvättstugan
- En tvättkolv.
- En router från Bahnhof

Saknas något ovan får köparen och säljaren komma överens om detta.

Vid skada i lägenhet / fastighet

Förebyggande information och annan mycket viktig information finner ni här:

<http://www.proinova.se/proaktivonline/handboken/index.php>

<http://www.proinova.se/proaktivonline/>

Om du får en skada i er bostad som skall regleras via föreningens försäkringsbolag, det så kallade bostadsrättstillägget.

Då skall man anmäla först via felanmälan 0771-860 860 sen skall man även anmäla skadan till försäkringsbolaget via länken nedan.

http://www.rbforsakring.se/ovriga/vid_skada/skadeanmalan/

Vem svarar för underhållet?

Version 2016:1 av 2014
års normalstadgar.



*Tolkning av underhållsansvaret enligt
Riksbyggens normalstadgar.*

	Bostads- rättshavare	Bostads- rättsförening
Lägenhetsdörrar och innerdörrar	Brh	Brf
Ytterdörren med tillhörande karm.	┌	■
Till ytterdörren hörande list och foder, handtag, dörrklocka, tätninglister samt låsanordning.	■	┌
Brevinkast.	┌	■
Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrind.	■	┌
Utvändig ytbehandling av ytterdörr, karm och foder, namnskylt.	┌	■
Invändig målning av ytterdörr.	■	┌
Golv, väggar, innerväggar och innertak m.m.	Brh	Brf
Ytskikt, underliggande skikt samt i förekommande fall tätskikt (fuktisolera skikt) som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt. Brh svarar även för ev. undertak.	■	┌
Underliggande stomme.	┌	■
Socklar och stuckaturer.	■	┌
Fönster samt balkong- och altandörrar	Brh	Brf
Balkong- och altandörr med tillhörande karm.	┌	■
Glas i fönster och dörrar, inglasningspartier, tillhörande låsanordningar, handtag och beslag inkl. spanjoletter. Vädringsfilter och tätninglister.	■	┌
Fönsterkarmar.	┌	■
Fönsterbågar.	┌	■
Foder och lister.	■	┌
Invändig målning av balkong- och altandörrar samt fönstrens karmar och bågar.	■	┌
Utvändig målning av balkong- och altandörrar samt fönstrens karmar och bågar.	┌	■
Springventil.	┌	■

■ Bostadsrättshavarens ansvar, Brh ■ Bostadsrättsföreningens ansvar, Brf

VVS-artiklar	Brh	Brf
Sanitetsporcelain t.ex. tvättställ, bidé, badkar, duschkabin.	■	┘
Blandare, dusch, duschslang och kranar.	■	┘
WC-stol inkl. spolordning.	■	□
Inredning och belysningsarmaturer.	■	┘
Packningar.	■	□
Tvättmaskin och diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen. Övriga vitvaror.	■	┘
Köksfläkt och ventilationsdon. Om köksfläkten ingår i fastighetens ventilationsystem svarar brh endast för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter.	■	┘
Elektriska radiatorer.	■	□
Vattenradiatorer med ventiler, termostat och värmeledningar. Brh svarar dock för målning.	┘	■
Golvbrunn.	┘	■
Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås. Brh svarar även för klämring runt golvbrunn.	■	┘
Elektrisk handdukstork.	■	┘
Varmvattenberedare i lägenhet förutsatt att den inte är integrerad med anordning som föreningen svarar för.	■	□
(N) Värmepanna, värmepump.	┘	■
Ledningar	Brh	Brf
Ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation vilka endast tjänar lägenheten och är synliga.	■	┘
Ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation som brf försett lägenheten med vilka tjänar mer än en lägenhet.	□	■
Ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation som brf försett lägenheten med och som inte är synliga.	┘	■
Ledningar och anordningar för informationsöverföring som är synliga.	■	┘
Ledningar och anordningar för informationsöverföring som inte är synliga.	┘	■
Köksutrustning	Brh	Brf
Inredning, diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen, kyl- och frysskåp, spis, mikrovågsugn.	■	┘

■ Bostadsrättshavarens ansvar, Brh ■ Bostadsrättsföreningens ansvar, Brf

Förråd m.m.	Brh	Brf
Källar- och vindförråd samt fristående förråd som tillhör lägenheten. Sopskåp eller liknande som tillhör enskild medlem. För dessa utrymmen gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m.		
Garage som tillhör lägenheten och ingår i bostadsrättens upplåtelseavtal. För garage gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m.		
Avskiljande nätvägg i förråd och garage.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gemensamma soputrymmen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
El-artiklar	Brh	Brf
Säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer. Erforderlig behörighet krävs för att utföra elarbeten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elledningar som brf försett lägenheten med och som inte är synliga.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Balkong, altan, takterrass, uteplats	Brh	Brf
Ytbehandling insida av sidopartier, fronter samt tak. Golvets ytskikt, trätrallar, klinkers m.m.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vädringsställ, beslag och odlingslådor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Renhållning och snöröjning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska brh se till att avrinning för dagvatten inte hindras.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Underhåll av utsida av sidopartier, fronter samt tak.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mark (t.ex. grönytor) som ingår i upplåtelse.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Övrigt	Brh	Brf
Inredningssnickerier, skåp och lådor, kryddställ/-skåp, badrumsskåp, hatthylla, invändiga trappor i lägenhet, trösklar, socklar, foder, lister, gardinstänger, torkställning, beslag, brandvarnare.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Markiser som brh har tillfört lägenheten. Styrelsens tillstånd krävs för att sätta upp markiser.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vattensäng. Styrelsens tillstånd krävs p.g.a. eventuell begränsad bärlast för bjälklagen i vissa hus.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eldstäder.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rökkanaler.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fastighetsboxar, brevlådor.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Staket.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Inredning och utrustning som brh tillfört lägenheten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vem svarar för underhållet?

Som bostadsrättshavare har du nyttjanderätten till din lägenhet utan tidsbegränsning. Föreningens mark, hus och även de enskilda lägenheterna ägs av bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ansvarar bostadsrättshavaren för underhållet av sin lägenhet och ska vidta de reparationer som behövs samt svara för kostnaderna.

Du ska även åtgärda skador som uppstår i lägenheten, oavsett om skadan uppkommit genom ditt eget vållande, olyckshändelse eller på annat sätt, exempelvis genom vårdslöshet av besökare i din bostad.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren dock endast om skadan uppkommit genom egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av

- a) någon som hör till hushållet eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst,
- b) någon annan som är inrymd i lägenheten,
- c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tolkning av bostadsrättshavarens underhållsansvar enligt Riksbyggens normalstadgar. (Med beaktande av regler i bostadsrättslagen.)

I föreningens stadgar regleras närmare vad som ingår i din skyldighet att underhålla och reparera. Du ska t.ex. tapetsera, måla och reparera så att lägenheten hålls i gott skick. Föreningen ansvarar för fastigheterna och ska se till att de är väl underhållna och i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller stadgarna. Det får bedömas med hänsyn till husets ålder m.m.

Du ansvarar dels för den inredning som föreningen försett lägenheten med, dels den inredning som du själv tillfört den.

I stadgarna regleras även din rätt att göra förändringar i lägenheten. För att göra ingrepp i en bärande konstruktion eller ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten krävs styrelsens godkännande. För att göra andra ändringar i lägenheten krävs styrelsens godkännande om ändringen är väsentlig. Vid tveksamhet ta alltid kontakt med styrelsen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt. Om du vidtagit åtgärder som innebär att du överskridit din rätt att ändra i lägenheten kan du tvingas att återställa den till tidigare skick.

I denna broschyr följer en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för.

Riksbyggen Malmöhus 25

Malmöhus 25's vision är att verka för gemenskap och en trygg miljö för de boende. Med en stabil ekonomi och ett bra engagemang blir Malmöhus 25 ett långsiktigt, inbjudande och trivsamt boende för alla.

Viktig information

Felanmälan och störningsjouren är öppen alla dagar i veckan alla dagar om året.
0771-860 860.

Kontaktuppgifter till vår vaktmästare.

OBS ingen felanmälan till vaktmästaren om det inte innebär en akut skada som kan innebära stora kostnader som tex vattenläcka.

Vaktmästaren har telefontid alla dagar i veckan mellan 09:00-09:15

Under telefontiden kan ni ringa: +46 70-287 03 05

övrig tid uppmanar vi er att skicka ett mail.

fastighetsskotaremoh25@riksbyggen.se

Ingen biltrafik är tillåten i området.
Q-park bötfäller överträdelse.
Telefon nr till Q-park 077-196 90 00



Ljud - oljud - musik - buller etc.

Mellan kl 00.00 - 07.00 - ska det vara tyst (25-30 decibel)

Mellan kl 07.00 - 22.00 - normal ljudnivå (65-75 decibel)

Mellan kl 22.00 - 23.59 - ta extra hänsyn, stänga dörrar och fönster samt sänkt ljudnivå (45-50 decibel).

Det finns ingen lag som förbjuder att duscha och tvätta sig efter ett visst klockslag.

För övrigt gäller sunt förnuft och hänsynstagande till övriga boende.

Regler för renovering.

Måndag-fredag 07:00 – 20:00

Lördag 08:00 – 18:00

Söndagar 10:00 – 16:00

Fastigheten är försäkrad i Folksam.
Får du problem med skadedjur eller getingbo eller liknande.
Kontakta Anticimex.

075- 245 10 00



Välkommen som kund hos Bahnhof!

Din Brf har tecknat avtal om kollektiv anslutning till Bahnhof och samtliga boende får tillgång till internettjänsten 1000/1000 Mbit/s. Med Bahnhof får du en stabil, snabb och integritetsmärkt anslutning.

Integritetsmärkningen innebär att vi aktivt arbetar för att skydda våra kunders integritet. I tjänsten ingår det kostnadsfritt 6 st e-postkonton, en egen domän samt en hemsida. Du hanterar tjänsterna genom att logga in på dina kundsidor med det kundnummer och lösenord du hittar på kundspecifikationen som du får hemskickat till dig när du har aktiverat din tjänst.



Kom igång:

När anslutningen till din Brf är klar kan du aktivera din tjänst. Det gör du så här:

1. Anslut din dator med en nätverkskabel till internetuttaget som är placerat i ditt hem.
2. Starta datorn och öppna en webbläsare. Du kommer automatiskt till vår inloggningsida <http://dhcp.bahnhof.se>. Gör du inte det kan du skriva in adressen manuellt i adressfältet på din webbläsare.
3. På sidan väljer du "Jag vill registrera mig som ny kund" och följer instruktionerna. När du har registrerat dig kan du behöva starta om din utrustning (dator och eventuell router).
4. När det är gjort ska du kunna surfa.

Gratis!



Beställa router:

Som kollektivt ansluten till Bahnhof har du möjlighet att använda en router från oss, Tilgin HG2511 som både gör ditt bredband trådlöst och som dessutom kan användas för IP-telefoni om du vill.

Routern sänder på både 2,4 och 5 GHz vilket möjliggör högre trådlös hastighet.

Har du en router sedan tidigare och vill använda den så går detta även bra. Uppmärksamma att IP-telefoni och IP-TV endast är möjligt med vår Tilgin router.

Föreningen tillhandhåller routern och kommer att delas ut i god tid.



Beställa TV:

I samarbete med Sappa kan vi erbjuda tv-paket med kanaler från världens alla hörn. Du har även möjlighet att ta del av C More och Viasats stora utbud. Du beställer genom att kontakta Sappa antingen via sappa.se eller via telefon: 0774 - 444 744.

För att tv-tjänsten ska fungera behöver du använda vår router. Routern fungerar som en tjänstefördelare som ser till att säkerställa kvaliteten på tv-tjänsten. Du ansluter enkelt tv-boxen som du köper av Sappa med en kabel mellan routern och din tv sen är allt klart och du kan titta på tv.



Beställa telefoni:

Du har möjlighet att beställa IP-telefoni från Bahnhof för 0 kr/mån i fast avgift.

Du betalar bara för det du ringer för. Den trådlösa routern från Bahnhof har en inbyggd telefonibox som måste användas för att telefonitjänsten ska fungera. För att ringa med IP-telefoni kopplar du bara in din vanliga hemtelefon i routern och sen ringer du som vanligt.

Du har möjlighet att behålla ditt nuvarande nummer eller välja ett nytt. Vill du behålla ditt nuvarande nummer måste det porteras från din nuvarande leverantör till Bahnhof. Kontakta vår kundservice så hjälper de dig med porteringen.

Prislista för telefoni:

Fast avgift: 0 kr/mån

Till alla geografiska riktnummer: 0,15 kr/min

Till alla mobilabonnemang: 1,49 kr/min

Öppningsavgift: 0,45 kr

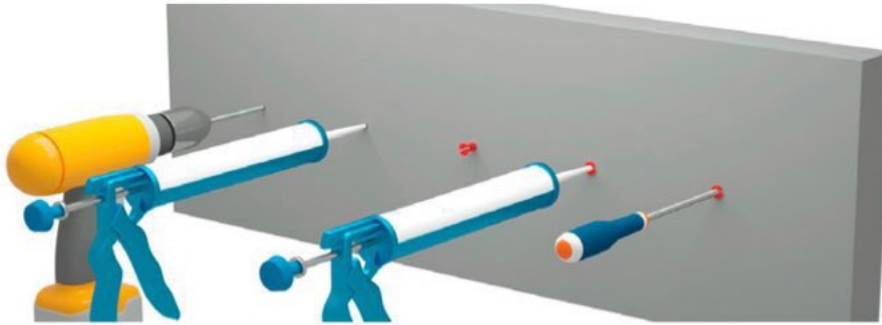
Till andra Bahnhof telefonikunder: 0 kr/min

Portering av befintligt nummer: 199 kr i engångsavgift

Byggnytt Malmöhus 25

Borrning i fasad

Att göra hål i fasaden ska alltid undvikas. Om man trots allt gör ett hål ska det göras med omsorg och enligt instruktionerna nedan.



Instruktion för fackmässigt utförande

1 Borra hålet med lämplig diameter på borret.

Obs!!! man får ej borra djupare än skivans tjocklek 16 mm. Man får absolut inte borra genom hela väggen. Borrar man för djupt skadas tätskiktet och vatten kan tränga in som skadar fasaden. Vi kommer förbereda genomförningar i fasaden för el.

2 Tryck in åldersbeständig fogmassa i hålet.

3 Montera in din plugg och fyll den med åldersbeständig fogmassa.

4 Montera upp det du skall fästa.

Det är absolut förbjudet att fästa saker som väger mer än 3kg.

Vi tillåter inte att man monterar paraboler på fasaden.

Saker som är okey att montera är tex blomlådor.

Montering sker på egen risk, vid felaktigt utförande eller skada av fastighet blir man ersättningsskyldig. Tänk även på att hålen alltid kommer finnas kvar och blir fula märken om ni skall flytta i framtiden, så undvik gärna borrning.

Vill du köpa rätt fogmassa så har en välsorterad bygghandel det. Fråga efter en åldersbeständig fogmassa för utomhusbruk.

Är Ni osäker så fråga gärna vaktmästaren eller styrelsen.

Vaktmästaren har en mall på sitt kontor som ni kan titta på innan ni börjar.

Mvh Styrelsen

Underhållsanvisning

H-Fönstret Lysekil

Fönster och fönsterdörrar från H-Fönster i Lysekil har en unik konstruktion som säkerställer en överlägsen livslängd och komfort även i de mest utsatta lägen. Här följer lite information om hur du underhåller och brukar ditt nya H-Fönster. När du putsar ditt fönster, skall du torka av aluminiumbågen och karmen. Fönstrets utsida, båge/karm av aluminium bör tvättas med fönsterputs, textilduk/sämskskinn minst en gång per år. Efter ett regn kan det kvarstå vatten i bottendelen på karmen detta märks när fönstret öppnas. Vattnet gör inget som helst skada och försvinner efter ett tag. Med nedanstående enkla underhållsmoment kan du känna dig trygg att fönstret behåller sin lyster och funktion genom generationer.

Fönstertvätt

För att undvika repor i glasytan bör tvättning av fönstren ske på traditionellt vis med ett PH-neutralt allrengöringsmedel, textilduk/gummiskrapa. Passa på att rengöra underdelen av karmen och se till att hålen är öppna för fri vattendränning.

En gång per år bör utsidans aluminiumbåge och karm tvättas med mild tvällösning. OBS! Använd aldrig lösningsmedel eller frätande medel till någon del av fönstret. Färgen på trädelarna mattas lätt av starka puts- och lösningsmedel. Testa först på en undanskymd del innan putsmedlet används. Även vissa starkt alkaliska fönsterputsmedel kan ge bestående skador. Använd aldrig vassa metallföremål eller stålull vid rengöring av glas (gäller allt glas). Svåra fläckar tas bort med industrisprit eller aceton. OBS! Tänk på att cementbaserade produkter inte får komma i kontakt med glasytor.



Utvändig kondens

Utvändig kondens är ett naturligt fenomen och är inte mer skadligt för fönstret än en regnskur. Kondensen uppstår om ytans temperatur faller under den omgivande luftens daggpunkt vilket framför allt kan ske under stjärnklara nätter när det är vindstilla och luftfuktigheten är mycket hög.

Invändig kondens

Invändig kondens orsakas inte av en felaktig fönsterfunktion. När luftfuktigheten är hög och effektiv lufttillströmning från underliggande radiator är förhindrad kan kondens bildas på nedre delen av glaset. Detta skall omedelbart åtgärdas med förbättrad ventilation i rummet och/eller fri passage av varmluft från radiator över insida fönstret. Kondensvatten som blir stående på tätningslist och träbeklädnad kommer med tiden att ge defekter på trädelens ytbehandling. Kondens mellan glasrutorna är ett fabriktionsfel på glaset och skall anmälas till tillverkaren.

Ommålning

Före ommålning av trädelen bör den spårmonterade tätningslistan mellan karm och båge demonteras.

Smörjning (kontrolleras/smörjs en gång per år)

På utåtgående fönster:

- » **Leder i beslagen:** Öppna fönstret och håll några droppar olja i beslagens leder. Detta gäller även barnspärrens rörliga del i karmen.
- » **Spår i karm för glidare:** Öppna fönstret och lägg lite osyrat vaselin ovanpå de plastbelagda glidarna på var sida. Öppna och stäng fönstret några gånger för att fördela smörjmedlet jämnt.

På utåtgående dörrar

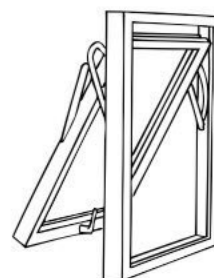
- » **Rörliga delar i spanjolett:** Öppna dörren och droppa in olja i öppningen för låskolvar samt i de utstansade runda hålen i kantskenan på spanjoletten.
- » **Utvändigt handtag:** Droppa olja i handtagets lagring.
- » **Broms:** Kontrollera att bromsen är fri från föroreningar. Smörj ej! Smörjmedel kan minska bromsverkan.

Så här öppnar du ditt H-Fönster

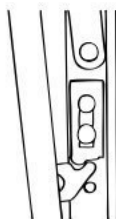
- [1]** När du vrider om handtaget på ditt H-Fönster kan du bara öppna det ca 10 cm. Det ser barnspärren till. Det finns även ett med handtaget låsbart vädringsläge efter ca 4 cm öppning.



- [3]** Från nu kan du öppna fönstret helt. Prova några gånger så ser du hur lätt det går.



- [2]** För att öppna det ytterligare får du lyfta barnspärren. Den sitter i karmen till höger. Med ett finger lyfter du den lätt den halvcentimeter som behövs för att spärren skall frigöras. Är det trögt – dra då fönstret något åt dig och lyft barnspärren.



- [4]** Även helt omsvängt, i putsläge, fungerar barnspärren. Följ bruksanvisningen lugnt, bild för bild så lär du dig handgreppen direkt. När du stänger fönstret igen går barnspärren i lås automatiskt

