

# Lägenhetspärm Brf Malacka

Brf Malacka



**BRF MALACKA**

den 1 oktober 2022  
Skriven av: Styrelsen

# Lägenhetspärm Brf Malacka

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>Sida</b>
	1
Allmänt om Brf Malacka, Lägenhetspärm	2
Kontaktuppgifter Brf Malacka, Säkerhetstips	3
Att bo i bostadsrätt - Allmänt, rättigheter och skyldigheter, vem ansvarar för vad? - Andelstal och månadsavgift	4
Organisation och förvaltning - Styrelse, föreningsstämma	5
-Motionsrätt, årsredovisning	6
Fastighets- och administrativ förvaltning – Akuta fel	7
Obetalda avgifter	8
Övernattningsrum – för uthyrning till medlemmar	8
Ordnings- och trivselregler	9
El, vatten och energi, TV och bredband	10
Ansvarsfördelning, Förening - Bostadsrättsinnehavare	11
Renovering och ombyggnad	17
Tilläggsförsäkring, brandskydd, Uthyrning i andra hand, Nycklar	18
Låsöppning, namnskyltar, hemsidan	19
Gemensamma utrymmen -Cykelrum, tvättstugor, källarförråd, hissar, utemiljö	20
Sophantering - Miljöhuset -Matavfall (hushållssopor), glas, metall, pappersförpackningar., tidningar, batterier, ljuskällor, små el t ex rakapparat, mindre belysning, tangentbord -Restavfall	22
Utrymning och brandförebyggande åtgärder	25
Parkeringsplats, garage och laddplatser	26
Stadgar	29
Blanketter för andrahandsuthyrning, renovering, garage- /parkeringskö, möjlighet till laddning av el- och hybridbil, samt för nyckelbeställning	

## Allmänt om brf Malacka

Brf Malacka bildades 1953 som en äkta bostadsrättsförening och de två husen uppfördes 1953-1954. Sedan dess har ett antal större renoveringar skett, som omläggning av taken, tilläggsisolering och renovering av fasaderna som installation av nya hissar, re-lining, byte av dagvattenledningar och stamventiler samt uppdatering av vår utemiljö. Föreningen har alltid haft ett gott rykte och anses vara en välskött förening med lägenhetsinnehavare som varit medlemmar under många år.

Denna lägenhetspärm, som tillhör lägenheten, skall vara till för den information som rör föreningen och lägenheten Du/Ni innehar. Här finns stadgar, ordningsregler samt övrigt som kan vara bra att veta.

I pärmen skall inte samlas dokument av privat natur utan endast information från föreningen.

Vi hoppas att Du/Ni skall ta del av innehållet och använda det som en informationskälla kring vad som gäller att bo i brf Malacka. Informationen finns också i sin helhet på [www.brf-malacka.se](http://www.brf-malacka.se).

## Lägenhetspärm till boende i brf Malacka

Varje lägenhet har fått denna lägenhetspärm som alltid skall förvaras i lägenheten.

Den skall lämnas kvar vid försäljning av bostadsrätten.

Pärmen innehåller bl a allmän information om bostadsrättsföreningen Brf Malacka och boendet i fastigheten. Innehållet kan uppdateras när ändringar sker, genom att vissa delar kan komma att bytas ut.

Här i pärmen finns även ett exemplar av föreningens stadgar. Läs dem, de reglerar bland annat förhållandet mellan föreningen och dess medlemmar. Förutom stadgarna har föreningen också ett antal ordningsregler, vilka är till för att öka trivseln för de boende.

**Om du är nyinflyttad är det extra viktigt att du läser igenom allt detta!**

Skulle du bli av med pärmen kontaktar du styrelsen så ordnar vi en ny.

Innehållet finns även tillgängligt på vår hemsida på internet:

[kontakt@brf-malacka.se](mailto:kontakt@brf-malacka.se)

## Kontaktuppgifter till Brf Malacka

Ordförande, Tommy Carlqvist, 15 A

Tfn: 0703-45 84 48

Vice Ordförande, Bujar Hasanaj, 15 C

Tfn: 0730-40 44 38

Kassör, Viktor Sjödahl, 15 C

Tfn; 0709 - 69 19 38

Sekreterare, Anna Schéle, 17 A

Tfn: 0705-95 59 05

Ledamot: Annika Jönsson, 15 C

Tfn: 0706-34 52 46

Suppleant: Hans Nilsson, 17 A

Tfn: 0708-47 51 50

Suppleant: Heléne Pantzar

Kontaktmail, [kontakt@brf-malacka.se](mailto:kontakt@brf-malacka.se)

## Säkerhetstips

Knappen på dörrbladets kant kan användas för att koppla ifrån möjligheten att öppna dörren via vredet på insidan. Det hindrar eventuella försök att öppna dörren via vredet genom brevinkastet eller borrarade hål i dörren. Det försvårar även vid inbrott via balkongen eftersom man då måste bära ut stöldgods den vägen.

Det är även klokt att inte förvara nycklar synliga i dörrens närhet så att ingen ska kunna borra ett hål och lirka ut nyckeln med en ståltråd.

# ATT BO I BOSTADSRÄTT

## Allmänt

Som medlem i Brf Malacka **äger du/ni** och de andra medlemmarna tillsammans bostadsrättsföreningens fastigheter. Det innebär att medlemmarna via sin styrelse själva bestämmer över förvaltningen av fastigheterna och fattar beslut om vilka avgifter som ska betalas till föreningen.

Att bo i bostadsrätt är ett aktivt boende!

Engagemang från var och en är en direkt förutsättning för att det ska fungera.

## Rättigheter och skyldigheter

Alla medlemmar i föreningen har samma rättigheter och skyldigheter.

Tillsammans bestämmer vi, i enlighet med våra stadgar, om det som gäller för vår förening. Föreningen gagnas av att många engagerar sig och försöker nå lösningar som fungerar för alla.

## Vem ansvarar för vad?

Styrelsen ansvarar för fastigheternas yttre underhåll (fasader, yttertak, gårdsytor med mera) samt för underhållet av de gemensamma lokalerna (trapphus, tvättstuga, med mera). För närvarande ansvarar Götalands Fastighets Förvaltning AB för föreningens ekonomiska förvaltning. För fastighetsskötsel såsom trädgård, trappstädning, påfyllnad av tvättmedel, snöröjning, sandning och allmän rontering står FASAB Fastighetsskötsel AB för. Du har ansvar för det inre underhållet i din lägenhet. Byte av spis, kylskåp eller renovering av golv, väggar och tak är exempel på inre underhåll. **Se även tabell om ansvarsfördelning, sidan 11.** Generellt uttryckt ansvarar du för det som syns.

## Andelstal och månadsavgift

De olika bostadsrätterna i föreningen har olika andelstal. Andelstalet beror t.ex. på storleken och placeringen på lägenheten. Högre andelstal ger således högre månadsavgift.

Månadsavgiften går till bostadsrättsföreningens kapital- och driftkostnader.

Kapitalkostnaderna är räntor och amorteringar på föreningens lån.

Driftkostnaderna är reparationer, fastighetsskötsel, vatten, värme, el och så vidare. I månadsavgiften ingår också avsättning för framtida underhåll.

# ORGANISATION OCH FÖRVALTNING

## Styrelsen

Styrelsen och dess arbetsformer styrs i grunden av bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Styrelsen sammanträder cirka 12 gånger per år.

Styrelsen består för närvarande av 5 ordinarie ledamöter och 3 suppleanter.

Suppleanterna bereds möjlighet att närvara vid samtliga styrelsemöten.

Styrelsen väljs vid årsstämman. En ledamot väljs normalt med en mandatperiod på två år.

## Föreningsstämman

Det högsta beslutande organet i föreningen är den ordinarie stämman som skall hållas en gång om året, senast i juni. I stadgarna finns detaljerade regler kring stämman, bl a. hur kallelse skall ske, när stämman skall hållas och vad som skall avhandlas. Vid behov kan även extra föreningsstämmor hållas under året.

Vid stämman berättar styrelsen om det gångna årets arbete och lämnar en förvaltningsberättelse samt ett bokslut. På årsmötet väljs styrelseledamöter, revisorer, valberedning m.fl. för kommande år. Stämman är en möjlighet för dig som medlem att få en bra bild av och lämna synpunkter på verksamheten.

Det är bara medlemmar som får rösta på stämman. För att få rösta måste du dessutom ha betalat dina månadsavgifter. Även om du innehar flera bostadsrätter har du endast en röst. Äger du bostadsrätten tillsammans med någon annan har ni tillsammans en röst.

Om du inte kan närvara på stämman kan du låta ett ombud närvara i ditt ställe. Som ombud kan du välja din make, registrerad partner, sambo, ett syskon, en förälder eller ett barn. En annan medlem i föreningen, t. ex. din granne, kan också vara ombud för dig. Man kan bara vara ombud för en person. På stämman ska ombudet visa upp en fullmakt som är daterad, högst ett år gammal och undertecknad av båda parterna. Du har också rätt att ta med dig ett biträde till stämman. Biträde kan vara någon av de personer som du också kan välja som ombud.

Protokollet från stämman ska hållas tillgängligt senast tre veckor efter stämman om du som medlem vill ta del av det.

## Motionsrätt

Medlem, som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma, skall **skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen beslutar.**

Lämna ärendet i föreningens brevlåda, källarplan 17 C.

**Om du är intresserad av ett förtroendeuppdrag, eller om du har ett förslag på en kandidat till ett förtroendeuppdrag kontaktar du styrelsen.**

## Årsredovisning

När verksamhetsåret är avslutat ska styrelsen avlämna sin berättelse för det gångna året. Årsredovisningen innehåller förvaltningsberättelse, resultat-räkning och balansräkning.

Dessutom innehåller årsredovisningen information om vad styrelsen har gjort under det gångna året och vad styrelsen har för avsikt att arbeta med under de kommande åren. Årsredovisningen granskas av revisorerna och delas ut innan stämman. (De senaste årens årsredovisningar finns att ladda ner på hemsidan).

## Kontakt med styrelsen

Kontakt med styrelsen tas antingen genom att lämna meddelande i föreningens brevlåda, källarplan 17 C eller via mail till: [kontakt@brf-malacka.se](mailto:kontakt@brf-malacka.se)

Styrelsen tar tacksamt emot synpunkter och idéer från alla medlemmar i föreningen. Alla vi som bor här vill ju att husen ska leva och utvecklas. Engagemang från medlemmarna ökar vår trivsel och gör att husen mår bra.

**Tveka inte, delge styrelsen dina synpunkter, förslag och idéer!**

Namn på styrelsens medlemmar och funktion finns i lägenhetspärmen och på hemsidan, [www.brf-malacka.se](http://www.brf-malacka.se)

## Fastighets- och administrativ förvaltning

Föreningen har sin ekonomiska förvaltning hos Götalands Fastighets Förvaltning AB.

Varje bostadsrättsinnehavare är fri att själv välja hantverkare osv.

Styrelsen påpekar dock vikten av att F-skattsedel finns samt auktorisation där sådan krävs. Se även under **(sidan 11-17)** när styrelsen bör meddelas/rådfrågas.

Vid akuta problem med t ex hissar eller andra gemensamma ytor kontakta:

Mail: [kontakt@brf-malacka.se](mailto:kontakt@brf-malacka.se)

Skriv "Felanmälan Brf Malacka" i ämnesfältet och ange vad som är fel samt namn, adress och telefonnummer i meddelandet.

## Vid akuta fel som måste åtgärdas för att skada inte ska uppstå

Ring i första hand någon av följande personer:

**Ordförande**, Tommy Carlqvist

Tfn: 0703-45 84 48

**Vice Ordförande**, Bujar Hasanaj

Tfn: 0730-40 44 38



## Obetalda avgifter hanteras av Götalands Fastighetsförvaltning AB (GFF)

Det gäller att prioritera att ha pengar till att betala månadsavgiften för din bostadsrättslägenhet, utebliven avgift hanteras av vår ekonomiska förvaltare (GFF).

### Årsavgiften

Årsavgiften betalas månadsvis i förväg (kallas då vanligen månadsavgift) senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

### Förverkande och uppsägning

Utebliven avgift som upprepats ett flertal gånger kan leda till att man kan förlora nyttjanderätten till en bostadsrätt. Läs på Bostadsrätterna.se om betalningsförseningar.

### Betalningspåminnelser

Föreningen har ingen som helst skyldighet att skicka påminnelse om att månadsavgiften är obetald.

## Övernattningsrum – för uthyrning till medlemmar

Enbart medlemmar i Brf Malacka får boka övernattningsrummet, dvs inte andrahandshyresgäster. Bara tillfälliga gäster till medlemmar i föreningen får bo i rummet. Husdjur får inte vistas i rummet och rummet samt styrelselokalen är RÖKFRI.

### Hur får man boka?

- Bara en bokning i taget. Ny bokning kan göras när den föregående har utnyttjats.
- Max tre månader i förväg
- Max 7 dagar i följd, utom jul och påsk, då gäller max 3 dagar i följd
- Man kan lägga till ytterligare nätter – en natt i taget – om lokalen inte blivit bokad senast föregående kväll, dock aldrig mer än totalt en vecka vid samma bokningstillfälle
- Rummet bokas genom kontakt med ordförande Tommy Carlqvist, alternativt maila önskemålet till [kontakt@brf-malacka.se](mailto:kontakt@brf-malacka.se).

## Ordnings- och trivselregler

En god trivsel och ordning inom föreningen förutsätter att medlemmarna och de som bor här iakttar följande:

### Den egna lägenheten:

- Mata inte fåglarna från balkong eller fönster. Fåglar skräpar ner och mat som faller till marken lockar till sig råttor.
- Skaka inte mattor eller andra föremål från balkong eller fönster.
- Balkonglådor skall placeras på insidan av balkongen
- På balkongen förvaras endast föremål som tillhör balkongmöblering.
- Marschaller och grillning med öppen eld är inte tillåtet på balkonger eller på takterasserna.
- Var sparsam med vattenförbrukningen och lämna inte vatten rinnande i onödan.
- Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.
- Tänk på att ditt golv är grannens tak - ha därför inte så hög volym på ljudanläggningarna (stereo, TV, m m) så att ljudet hörs in till grannarna (speciellt baseffekterna i högtalarna är särskilt störande).
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.
- Håll rent och snyggt i trapphus, på vindar, i tvättstugor och i soprum
- Skräpa inte ner och kasta inte cigarettfimpar, snus m m utomhus, det är numera straffbart.
- Förhindra klotter och annan skadegörelse i området
- Vid vattenläckage stäng omgående av ev. vattenavstängningsventil vid berörd vattenledning och anmäl vattenläckaget till styrelsen.
- Planerar du fest så informera grannarna i god tid innan om du tror att du kommer att störa. Gärna genom att lämna ett personligt meddelande alt. informera via anslagstavlan i porten. Tänk på ljudvolymen och visa hänsyn till dina grannar.

**Arbeten i lägenheten** som kan vara störande för grannarna ska göras endast under dagtid med början tidigast kl 08.00 (helgdagar kl 10.00) och vara avslutade senast kl 20.00. Vid längre arbeten kan det vara lämpligt att informera via anslagstavlan i porten.

## El och vatten

Vattnet ingår i din månadsavgift, men tänk alltid på att spara energi!

Elmätare och huvudsäkring finns i låsta utrymmen i källaren.

Om du behöver komma åt dem får du kontakta styrelsen.

Glöm ej att anmäla eventuell flytt eller ny abonnent till ditt elbolag.

## Energi

Vår boendekostnad, dvs din kostnad beror i hög grad på hur mycket pengar vi måste använda på tex vatten, värme, el och reparationer.

**För att slippa onödiga höjningar av månadsavgifterna bör alla boende speciellt iaktta följande:**

- Se till att inga kranar står och droppar och att toaletter inte fortsätter att rinna efter avslutad spolning.
- Se till att de till och frånluftsventiler som finns i lägenheten är öppna, annars fungerar inte ventilationsystemet.
- Fyll tvättmaskiner så mycket som möjligt, elen är dyr idag.
- Tänk på att inte ha onödigt varmt i din lägenhet, vädra snabbt och effektivt.

## TV och bredband

Din lägenhet är ansluten till Telenor som tillhandahåller ett grundutbud av TV-kanaler. Du kan utöka ditt abonnemang hos dem med flera kanalpaket om så önskas.

Dessutom är varje lägenhet ansluten till C4 Energis fibernät, noden sitter nära lägenhetsdörren. För att välja tjänst och operatör gå in på

<https://www.c4energifibernet.se/>

# ANSVARSFÖRDELNING

## FÖRENING - BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE

Till skillnad från de som bor i hyresrätt så får den som bor i bostadsrätt på egen bekostnad stå för det inre underhållet som t ex ommålning och tapetsering.

Att det är alla boendes ansvar att ta hand om och vårda vår förenings egendomar är lika självklart som att en villaägare inte slänger papper och fimpar i sin egen trädgård, slösar med vatten och värme eller orsakar annan skada.

### Gränsdragningslista för Brf Malackas Bostadsrätter

Byggdela	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning Brf=Bostadsrättsföreningen, Brh=bostadsrättsinnehavaren
<b>Balkong</b> Målning av balkonggolv	-	X	Inglasning av balkong och fast installerade (i väggen) vindskydd är ej tillåtet.
Vädringshängare.	-	X	-
Målning av utsida balkongtak, balkongsida och balkongskärm	X	-	-
<b>Ytterdörrar (lägenhetsdörr)</b>	X	-	Efter föreningens byte till säkerhet- och branddörrar, ska dessa inte förändras för att upprätthålla säkerheten.
Låscylinder, låskista, handtag och beslag	X	X	Lgh ansvarar för handtag och beslag.
Ringklocka	-	X	-
Brevinkast och namnskylt	X	X	Brf ansvarar för att uppdatera namnskylt.
Tröskel/tättningslist	X	-	-

<b>Byggdel</b>	<b>Brf:s ansvar</b>	<b>Brh:s ansvar</b>	<b>Anmärkning</b> Brf=Bostadsrättsföreningen, Brh=bostadsrättsinnehavaren
<b>Innerdörrar</b>	-	X	-
Balkongdörrar		X	Gäller endast insida
Dörrblad, karm och foder	-	X	-
Handtag och beslag	-	X	-
<b>Golv</b> Golv inkl. tätskikt intill byggnadens stomme (t ex bärande bjälklag)	-	X	T ex tråd- eller kemsvetsad golvmatta, keramiska plattor med underliggande tätskikt, parkettgolv inkl. underliggande material.
<b>Väggar i lägenhet</b> Lägenhetsavskiljare och bärande vägg	X	-	Alla förändringar på väggar ska ansökan lämnas till föreningen för godkännande innan arbetet påbörjas.
Icke bärande innerväggar. Insidan, t ex. tapeter och puts, av lägenhetsavskiljande vägg inkl. ev. tätskikt i våtrum, in till byggnadens stomme.	-	X	Om innerväggen innehåller el- eller teleinstallationer måste behörig installatör anlitas vid rivning/ håltagning.
<b>Innertak i lägenhet</b> Innertak (t ex puts, stuccatur) upp till byggnadens stomme	-	X	-
<b>Fönster/balkongdörr</b> Invändig målning av karm och.	-	X	-

Bygghet	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning Brf=Bostadsrättsföreningen, Brh=bostadsrättsinnehavaren
<b>Fönster/Balkongdörr</b>			
Fönsterglas	-	X	-
Tätninglistor (fönster/balkongdörr)	-	X	-
Yttre målning	X	-	-
Karm och båge yttre målning	X	-	-
Beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor mm	-	X	-
Fönsterbänk	-	X	-
Persienn	-	X	-
Markis	-	X	Ansökan ska göras till föreningen.
Balkong	X	X	Inglasning av balkong och fast installerade (i väggen) vindskydd är ej tillåtet. Lgh innehavaren ansvarar för underhåll av golv.
<b>VVS artiklar</b>			
Tvättställ och ev. bidè	-	X	Porslin, väggfäste
Blandare, kall- och varmvatten-armaturer, vattenlås, bottenventil	-	X	Brh svarar för de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten samt rensning av vattenlås
WC-stol, porslin och sits	-	X	-

Bygghet	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning Brf=Bostadsrättsföreningen, Brh=bostadsrättsinnehavaren
Badkar, duschkabin, dusch och duschslang	-	X	-
Tvättmaskin och torktumlare	-	X	-
Torkskåp med inredning	-	X	-
Ventilationsdon	X	-	Från- och tilluftsventiler enligt förenings riktlinjer. Brh ansvarar för rengöring.
Uteluftsdon, springventil	X	-	Brh ansvarar för rengöring.
Kall- och varmvattenledning inkl armatur	-	X	Delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Avloppsledning med golvvbrunn och sil, inkl rensning av avloppsledning	-	X	Brh ansvarar för rensning av golvvbrunn och de avloppsledningar som finns i lägenheten.
Kall- och varmvattenledning, avloppsledning som delas med flera enheter/lägenheter	X		Brf ansvarar för spolning av avloppsledning,
Packning i armatur för vatten	-	X	
Klämring om sådan finns	-	X	Fixering av golvmatta till golvvbrunn

Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning Brf=Bostadsrättsföreningen, Brh=bostadsrättsinnehavaren
<b>Köksutrustning</b> Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn	-	X	-
<b>Ventilation och värme</b> Köksfläkt och spiskåpa	-	X	<b>OBS!</b> endast kolfilterfläkt får installeras.
Ventilationskanaler och ventilationsdon	X	-	
Utluftsdon, springventil	X	-	-
Filter till köksfläkt och spiskåpa	-	X	-
Vattenradiator (element), värmeledning, ventil och termostat	X	-	Brh svarar för målning
Ev. golvvärme och handdukstork	-	X	Anmälan till föreningen ska göras före installation.
<b>Förråd, gemensamma utrymmen m m som ingår i upplåtelsen</b> Garage och förråd inkl. dörr och lås	X	-	Lokalerna ska användas till avsett ändamål. Brh ansvarar för städning.
Gemensamma utrymmen, t ex Miljöhus	X	-	Alla brh ansvarar gemensamt för ordningen i miljöhuset.
<b>Elartiklar</b> Elcentral och ingående elledning till lägenhet	X	-	-



<b>Byggdel</b>	<b>Brf:s ansvar</b>	<b>Brh:s ansvar</b>	<b>Anmärkning</b> Brf=Bostadsrättsföreningen, Brh=bostadsrättsinnehavaren
<b>Elartiklar</b> Elledning i lägenheten	-	X	Till de delar som är synliga i lgh och bara försörjer den egna lgh
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare, och jordfelsbrytare	-	X	-
Byte av säkring (om automatsäkring saknas)	-	X	I lägenhet
<b>Mark, uteplats</b> Snöskottning och renhållning	X	-	Brh ansvarar för balkong
Uteplats, grillplats samt övriga gemensamma ytor	X	X	Alla ansvarar för den allmänna ordningen, de som nyttjar platsen städar efter sig.
<b>Övrigt</b> Inredningssnickerier, innerdörrar, socklar, foder och lister	-	X	-
Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla	-	X	-
Gardinstång, torkställning	-	X	-
<b>Brandskydd</b> Brandvarnare	-	X	Brh ansvarar för att minst en fungerande brandvarnare finns i lägenheten samt ansvarar för batteribyte
Brandsläckare	X	-	Finns i varje trappuppgång högst upp.

# RENOVERING OCH OMBYGGNAD

## Renovering

Bostadsrättsinnehavaren har självklart rätt att efter eget tycke renovera lägenheten. Dock får inte ingrepp i föreningens egendom göras utan tillstånd från föreningens styrelse. (se blankett, ”**Ansökan om renovering\_brf\_Malacka\_2022**” i slutet av detta dokument)

**Renovering/ombyggnad av våtrumdelar får endast ske efter styrelsens godkännande. Arbetet ska utföras av auktoriserat företag med våtrumscertifikat och F-skattebevis.**

## Ombyggnad

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för löpande underhåll osv. i lägenheten.

**Vid större förändringar exempelvis rivning av väggar eller någon annan förändring av lägenhetens planering krävs tillstånd av styrelsen.**

Vidare krävs att anlitate entreprenörer skall vara auktoriserade och inneha F-skattsedel. (se blankett, ”**Ansökan om renovering\_brf\_Malacka\_2022**” i slutet av detta dokument)

## Observera!

**Arbeten i lägenheten** som kan vara störande för grannarna ska göras endast under dagtid med början tidigast kl 08.00 (helgdagar kl 10.00) och vara avslutade senast kl 20.00. Vid längre arbeten kan det vara lämpligt att informera via anslagstavlan i porten.

## Tilläggsförsäkring

För vissa skador i din bostadsrättslägenhet räcker inte en "vanlig hemförsäkring". Bostadsrättsförsäkringen ersätter skador på fast inredning som du ansvarar för enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagen. Det är t ex vitvaror, badkar eller golv och vattenskadorna i badrum eller läckage från disk- och tvättmaskin.

## Brandskydd

Brandvarnare har installerats i samtliga lägenheter på föreningens bekostnad.

Det är medlemmens skyldighet att byta batteri när enheten så påkallar. Vid ev. byte av brandvarnare kontakta föreningen.

Lägenheterna är försedd med säkerhetsdörr.

Observera att det är förbjudet att förvara **brännbart** material i entréer och trapphus. Skulle brand uppstå på g a att brännbart material förvaras felaktigt ger inte hemförsäkringar respektive fastighetsförsäkring avsett ekonomiskt skydd.

**Observera även att inget, brännbart eller annat, får förvaras löst i källar- eller vindsgångarna!**

## Uthyrning i andra hand

Vid andrahandsuthyrning gäller följande:

Styrelsen kan under vissa omständigheter medge att en bostadsrätt får hyras ut i andra hand. Detta förutsätter dock särskilda skäl, exempelvis studier vid annan ort (måste vara dokumenterad) samt referenser på den tilltänkta hyresgästen.

Föreningen använder sig av dokumentet (se dokument "Andrahandsuthyrning\_Brf\_Malacka") som Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB och Riksbyggen tillsammans tagit fram, riktlinjer angående andrahandsupplåtelse i bostadsrättsföreningar i syfte att ge stöd åt styrelsen vid behandlingen av en ansökan om andrahandsupplåtelse.

**Obs! Praxis är att tillstånd ges för ett år i taget samt att det alltid är bostadsrättsinnehavaren som ansvarar gentemot Bostadsrättsföreningen.**

## Nycklar

Föreningens låssystem heter iLoq och administreras av styrelsen. Varje lägenhet har försetts med nycklar (alla nycklar är programmerade för varje medlem/medboende/hyresgäst) D v s att nyckeln till lägenheten också ger tillgång till port, cykelförråd och ev. andra gemensamma utrymmen.

Borttappad nyckel ska anmälas till föreningen så att nyckeln kan avprogrammeras och bli obrukbar. Ny nyckel går att beställa genom föreningen. (Se blankett ”Nyckelrekv-iLOQ”).

## Låsöppning

Om du av någon anledning behöver få hjälp med att låsa upp lägenhetsdörren. Kontakta styrelsen som kan öppna och vid behov tillhandahålla en ny nyckel mot kostnad.

## Namnskyltar

Ändring av namnskyltar i entréerna, på lägenhetsdörren och porttelefoni. ansvarar Brf Malacka för i samband med inflyttning. Brh´s namn står på tavlan i entréen, medan på lägenhetsdörren kan även sambo/make/makas namn stå.

## Hemsida

Styrelsens ambition är att vår hemsida på Internet hela tiden ska hållas uppdaterad: <http://www.brf-malacka.se>

## GEMENSAMMA UTRYMMEN

- Lagg inte ut mat utanför fastigheten då det lockar till sig skadedjur t ex råttor.
- Se alltid till att alla dörrar stängs och låses ordentligt efter dig.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. I förekommande fall - hänvisa till styrelsen.
- Rullatorer, barnvagnar, cyklar och liknande får inte förvaras i entré eller i vinds- och källargångar.
- **Rökning i gemensamma utrymmen (hissar, trappor, tvättstugan, takterasser) är under inga omständigheter tillåtet.**

### Cykelrum

Det finns ett cykelrum i respektive hus. Se till att dörrarna alltid är låsta. Vi vill att cyklar som inte används förvaras i cykelrummet.

### Skyddsrum

Brf Malacka har två skyddsrum, ett i varje hus, beläget på källarplan.

Varje skyddsrum har plats för 91 personer.

Enligt information från MSB krävs det av Brf Malacka att ett skyddsrum som ställts i ordning ska ha vatten upptappat på kärl, värme, ventilation och toalettmöjligheter. Skyddsrum ska kunna ställas i ordning inom 2 dygn, vilket är genomförbart i vår förening.

På MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) hittar du närmaste skyddsrum på följande länk:

<https://www.msb.se/sv/amnesomraden/krisberedskap--civilt-forsvar/befolkningsskydd/skyddsrum/hitta-ditt-narmaste-skyddsrum/>

## Tvättstugor

Du behöver en nyckel och en kolv för tidsbokningstavlan som finns utanför tvättstugorna. Efter tvätt städar du upp efter dig, rengör filter i tumlaren och torkskåp om du använt dem, lämnar luckorna till tvättmaskinerna öppna, släcker lamporna och sätter kolven i parkeringsläge eller bokar en ny tid.

En bokad tid som inte påbörjats en timme efter utsatt tid, kan övertas av annan medlem. Har du för avsikt att börja tvätta senare än utsatt tid, sätt en lapp på dörren.

Kontakta Styrelsen vid förlorad nyckelkolv.

**Lämna tvättstugan i det skick som du själv önskar finna den!**

- Färgning av textilier är förbjudet.
- Större mattor och dylikt ska lämnas till extern tvättinrättning
- BH med byglar skall tvättas i tvättpåse

**OBS!! Detta är extremt viktigt då man annars riskerar att byglarna faller ur tvättrumman och skadar värmeelementen och/eller orsakar stopp i avloppet med stora reparationskostnader som följd.**

**Tvättmaskinerna är självdoserande. Det finns en knapp på maskinerna som kan användas om man inte önskar självdosering av sköljmedel och/eller tvättmedel. Vill man använda eget tvätt- och sköljmedel finns det fack för detta på ovansidan av tvättmaskinerna. Om maskinerna indikerar att tvätt-/sköljmedelnivån är låg, finns det fortfarande tillräcklig mängd kvar.**

**Meddela gärna styrelsen om så är fallet!**

Tvättstugorna kan bokas enligt nedanstående:

**Måndag - söndag      08.00 – 20.00**

Dessa tider finns även angivna på bokningslistan utanför tvättstugorna. Vid ej akuta fel, skriv ned felet och lämna meddelandet i Brf Malackas brevlåda källarplan, 17 C eller maila och skriv "Felanmälan Brf Malacka" i ämnesraden så kommer Styrelsen att se till att åtgärder vidtas.

**Vid akuta fel som måste åtgärdas omedelbart kontakta styrelsen.** Samt – givetvis – om något har inträffat exempelvis med någon av tvättmaskinerna, var snäll och sätt upp en varningslapp så att din efterföljare inte får samma problem!

## **Källare-, vindsförråd och takterasser**

Till varje lägenhet hör ett källarförråd samt ett vindsförråd.

Det är vidare av brandsäkerhetsskäl förbjudet att förvara lättantändligt eller explosivt gods i källare- och vindsförråd. Även gångarna måste vara fria och framkomliga.

Takterasserna, plocka in ev. framtagna soffdynor, städa efter dig/er och se till att dörren är låst samt släck lampan och kör tillbaka markisen när ni lämnar platsen.

**SLÄCK ALLTID LYSET I FÖRRÅDET DÅ DU LÄMNAR DET OCH SE TILL ATT KÄLLARDÖRREN ALLTID ÄR LÅST!**

## **Hissar**

Hissarna underhålls av ALT, se info i hissen samt info i entrétavlan.

**Vid nödfall, t ex om någon sitter fast i hissen, använd den inbyggda telefonen i hissen.**

Felanmälan i övrigt skall göras till någon i styrelsen, se info i entrétavlan.

Styrelsen bedömer om en reparation är brådskande eller ej.

Normalt felanmäls hissarna endast under ordinarie arbetstid för att spara kostnader.

## **Utemiljö**

Vi ansvarar gemensamt för vår uteplats, grillplats, cykelställ, gångar och gräsmattor. Lämna alltid en plats på samma sätt som du själv önskar finna den, d v s ren från skräp och iordningsställd.

## Sophantering

### Matavfall

Matavfall som matrester, frukt, grönsaker, kaffesump etc. läggs i den bruna papperspåsen och kastas i fraktionen avsedd för matavfall i miljöhuset.

### Glas, metall, pappersförpackningar, tidningar, småel, batterier och ljuskällor

Pappersförpackningar, glas, metallförpackningar, tidningar (dagstidningar, tidskrifter, kataloger, reklamblad, broschyrer, skrivarpapper, ritpapper och pocketböcker), ljuskällor och batterier kan lämnas i avsedd fraktion miljöhuset eller på återvinningsstation alt. på återvinningscentralen, Returum. Större pappförpackningar och wellpapp ska ALLTID lämnas på återvinningsstation eller återvinningscentralen.

**OBS!! Pappförpackningar ska plattas till innan de lämnas i miljöhuset.** Om inte fylls fraktionen onödigt snabbt med ökade tömningskostnader för föreningen som resultat.

### Avfall som ska lämnas till Returum eller annan återvinningsstation

#### Grovsopor t ex:

- möbler av trä och motsvarande
- större emballage av papp, kartong, plast och frigolit.

#### Övrigt:

- Vitvaror, byggnadsavfall
- El- och elektronikavfall
- Farligt avfall (Färg, lack, lim, lösningsmedel, sprayer etc.)

**Returum**, Optovägen 2, 291 62 KRISTIANSTAD

#### Öppettider

Måndag	11-18
Tisdag	<b>STÄNGT</b>
Onsdag	11-18
Torsdag	11-18
Fredag	11-18
Lördag	09-15
Söndag	09-15

**Återvinningsstation**, Villandsgatan 18, 291 34 Kristianstad



## Restavfall

Här följer en lista med exempel på sådant som får slängas som restavfall:

Avloppsrens	Läder, skinn
Blomjord	Pappersdukar, bakplåtspapper
Blompinne	Papperstallrikar
Blöjor	Presentsnören
Dammsugarpåsar	Smink
Diskett, videoband, CD- och DVD-skivor	Snittblommor
Disktrasor, -borstar, -svampar	Stålull, moppar, tvättlappar
Fimpar, tobak, snus	Säkringar
Kattsand, spån/halm från djurburar	Tamponger, bindor
Korkar	Tandborstar, badsvampar
Kuvert, post-It lappar	Tops, bomullstussar, plåster, gasbinda
Lecakulor, blomkrukor	Tusch- och kulspetspennor, tejp
Leksaker	Tygspill, garnspill
Ljusstumpar	Växter

Se även separat broschyr från Kristianstads Renhållningsbolag, ”Sorteringsguide LÄGENHETER.pdf” eller;

<https://renhallningen-kristianstad.se/sorteringsguiden/>

## Utrymning och brandförebyggande åtgärder

Ofta kan din egen lägenhet vara en säker plats även om det brinner hos grannen. Lägenheter ska normalt vara utformade för att motstå brand i 60 minuter vilket ger tid för räddningstjänsten att göra en insats. Om du måste ta dig ut till följd av en brand ska du hålla dig så långt ner mot golvet som möjligt. Röken stiger nämligen uppåt och det är oftast röken som är dödsorsaken vid bränder. På vägen ut ska du stänga dörrar efter dig för att hejda att branden sprider sig.

**För att underlätta utrymningen ska du tänka på att inte förvara föremål i trappor, källarutrymmen etc som kan blockera vägen ut.**

### Tips på brandförebyggande åtgärder

- Förvara inte brännbart material intill spisen
- Håll köksfläkten ren
- Undvik ”standby” läge på tv och annan utrustning när du är bortrest.
- Ha rätt wattal i lamporna
- Placera levande ljus fritt, och släck dem när du lämnar rummet.
- Förvara brandfarlig vara säkert.
- Förvara tändstickor och tändare utom räckhåll för barn
- Förvara förbrukade batterier i egen behållare.

## Parkering och garage



### Regler för kö till garage och parkeringsplatser

- Rätt att ställa sig i kö har medlem i brf Malacka och som är folkbokförd på Tredalagatan 15-17.
- Endast en medlem per bostadsrätt kan stå i kön.
- I de fall medlem har fått parkeringsplats, kan inte annan medlem i samma bostadsrätt anmäla sig till kön.
- Medlem kan ställa sig i kö från och med det datum då medlemskapet blivit beviljat.
- Medlem som står i tur att få garage eller parkeringsplats erbjuds plats och har då att acceptera överlåtelsedatum.
- Om medlem ej accepterar den erbjudna platsen, går erbjudandet till nästa i turordning.
- Om medlem väljer att folkbokföra sig på annan adress, upphör rätten att inneha garage och parkeringsplats.
- Uppsägning lämnas till styrelsen på mail: <http://www.brf-malacka.se> eller i föreningens brevlåda, källarplan, Tredalagatan 17 C.

Kölistan finns hos styrelsen och revideras under året. Medlemmar som står i kö, blir meddelade när en uppdatering sker av kölistan. Ansökan görs på (dokument "Ansökan om garage\_parkering\_Brf\_Malacka\_2022")

## Utöver vad som anges i avtalet för garage och parkeringsplatser gäller följande:

1. Parkeringsplats/garage är endast avsedd för parkering av inregistrerad personbil. Bilen ska vara registrerad på boende i avsedd bostadsrätt alt. brukas i huvudsak av den samma. Det är inte tillåtet att använda ett garage som förråd.
2. Nyttjanderättshavare som vill upplåta sitt garage eller parkeringsplats för en bestämd tid (minst en månad) och har skäl för detta, skall göra en anmälan till föreningens styrelse som i sin tur anvisar den som står på tur för garage eller parkeringsplats.  
Som skäl räknas:
  - Tillfällig avsaknad av bil.
  - Av styrelsen godkänd andrahandsuthyrning av bostadsrätt.
  - Annat skäl som av styrelsen bedöms från fall till fall.
3. Tillfällig utlåning av parkeringsplats/garage av lägenhetsinnehavaren är inte tillåten. Tänk på att det alltid är den som hyr platsen som är ansvarig för eventuella skador.
4. Nyttjanderättshavare till garage som önskar byta mot parkeringsplats kan anmäla detta till styrelsen som ur kölistan erbjuder den som står först i kö och dessutom hyr parkeringsplats.
5. Garage eller parkeringsplats som inte används eller används för icke avsett ändamål, kan sägas upp av föreningens styrelse med omedelbar verkan.
6. Det är inte tillåtet att ladda elbil i garagen p g a säkerhetsrisker.

## Regler för laddplatser och laddning av el- och hybridbil:

**Laddplatserna är avsedda för medlemmar med registrerat fordon, laddkort och parkeringsskiva tillhandahållen av föreningen.**

**För att ansöka om möjlighet att ladda bilen i Brf Malacka gäller följande:**

- Medlem/den som hyr i andra hand som ansöker måste ha en registrerad bil som kräver laddning.
- Vid laddning ska en parkeringsskiva med REG NR och tid när laddningen startades vara synlig i rutan.
- Bilen får stå på laddplats i 4 h.
- De som laddar efter 22.00 får hämta bilen senast 07.00.
- Fyll i blanketten ” Ansökan\_för Laddning\_El o Hybridbilar” för ansökan och lämna i föreningens brevlåda, 17 C, källarplan eller maila till [kontakt@brf-malacka.se](mailto:kontakt@brf-malacka.se)

- När ansökan är beviljad, delas en parkeringsskiva med REG NR ut samt info ut om hur man ansöker om ett laddkort hos Eways.

**Föreningen kommer att bokföra REG NR på den som ansöker och blir beviljad laddmöjlighet.**