



HUSPÄRM

Bostadsrättsförening Malmöhus 28



VÄLKOMMEN TILL TYGELSJÖ OCH RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING MALMÖHUS 28

Denna pärm är sammanställd för att du som bostadsrättsinnehavare skall få möjlighet att ta del av den information som krävs för att du skall få bättre kännedom om vad som gäller i vår förening.

Ta del av innehållet och förvara pärmen på ett sådant sätt att du vid en eventuell försäljning av din bostadsrätt kan överlämna pärmen väl uppdaterad till den nya ägaren, bortslarvad pärm debiteras med 250 kr.

Skulle något vara oklart eller om det är något annat du undrar över så är du välkommen att ringa till någon av oss i styrelsen, våra telefonnummer finner du under flik 9.

VI ÄGER VÅR FÖRENING TILLSAMMANS

Som bostadsrättsinnehavare är du medlem i denna förening där vi tillsammans äger fastigheten. I den fastigheten har du, genom ditt avtal, rätten att nyttja din specifika bostad och därtill hörande gemensamma lokaler, föreningen är uppdelad i 91 andelar. Medlems bostadsrätt är den nyttjanderätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse.

Det finns 91 lägenheter i vår förening, fördelade enligt följande:	2 rum	18 st
	3 rum	50 st
	4 rum	<u>23 st</u>
		91 st

Att bo i bostadsrätt innebär kollektivt ägande, vi delar alla på samma rättigheter och skyldigheter, men framför allt delar vi på alla kostnader. Att anlita firmor för småbagateller som man själv kan åtgärda bidrar ofta till högre månadskostnad.

Alla driftkostnader som omfattar ett räkenskapsår fördelas på de totala antal boende m² som föreningen har, totalt rör det sig om 7.536 m². Du kan själv påverka våra gemensamma kostnader genom att vårda och underhålla ditt hus och det som du har runt omkring dig.

* Låga kostnader innebär låg månadskostnad.

* Låg månadskostnad innebär högre marknadsvärde på din bostadsrätt.

* För att hålla en låg månadskostnad måste vi alla hjälpa till.

KAPITALTILLSKOTT

Föreningens medlemmar har med 2 intilliggande stämmor beslutat möjlighet för medlem i föreningen att genomföra ett kapitaltillskott. Beslutet har via Bolagsverket vunnit laga kraft och genomfördes våren 2008. 63% av medlemmarna valde att genomföra kapitaltillskott. Avgiften sänktes för de lägenheter som deltog i erbjudandet med 10,2%. Avgiften sänktes med ytterligare 10% under verksamhetsåret 2010/2011. Som medlem kan du när som helst gå in med ett kapitaltillskott och lösa din del av föreningens lån och därigenom få en lägre månadsavgift. Kapitaltillskottets storlek är baserat på antal andelar utifrån respektive lägenhets storlek. Vill ni få sänkt månadsavgift gör kapitaltillskott. Summorna är preliminära.

Insats 2:a – 75 560	sänkt månadsavgift med 660 kr/mån
Insats 3:a – 87 880	sänkt månadsavgift med 768 kr/mån
Insats 4:a – 104 780	sänkt månadsavgift med 915 kr/mån

För mer information kontakta Martina Dosen på Riksbyggen 040-32 30 38

VI INGÅR I TYGELSJÖ NORRA SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN

Området består av både egnahemsfastigheter och bostadsrättslägenheter. Samfällighetsföreningen förvaltar de båda gemensamhetsanläggningarna Tygelsjö G:A 4 samt G:A 5.

Tygelsjö G:A 4

Består av förbindelseleder och grönytor, lekplatser, fiber-anläggningen (kabel TV) samt utomhusbelysning.

Kostnaden för anläggningens drift skall fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelstal 1/176.

Tygelsjö G:A 5

Består av radgarage och förråd för gemensamhetsanläggning, biluppställningsplatser samt tillfartsvägar till dessa, vatten, spill- samt regnvattenledningar och utvändiga brunnar.

Kostnaden för anläggningens drift skall fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelstal 1/154

Antalet medlemmar utgör 86, fördelat på 85 egnahemsfastigheter samt en del i form av Bostadsrättsföreningen Malmöhus 28.

Styrelsesammansättning:

Samfällighetsstyrelsen representeras av fyra personer från vår förening för att bevaka våra gemensamma intressen. Har du funderingar på den del som samfälligheten är ansvarig för så kontakta samfällighetens representanter, du finner deras namn och telefonnummer under flik 9.



Det analoga TV grundutbudet ingår i din månadskostnad.

Följande kanaler ingår: SVT1, SVT2, SVT24, Kunskapskanalen, 3'an, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12'an, Discovery, Disney Channel, MTV, DR1, DR2, TV2.

Syd- antenn är tjänsteleverantör vad gäller tv, bredband och IP-telefoni.

Felanmälan:

Helgfri måndag-fredag kl 8.00-22.00

Helgdagar kl 10.00-20.00

Abonnemang- och fakturafrågor:

Helgfri måndag-fredag kl 8.00 – 16.00

Lunchstängt 11.30 – 12.30

Telefon 040-601 22 22

Felanmälan: Är detta bara hos er? Kontakta Syd- antenn. Även hos grannen, kolla på Syd- antenns hemsida under driftstörningar. Ingen driftstörning så kontaktar ni ansvarig i styrelsen.

Har man önskemål om ändring av grundutbudet skall man ha i åtanke att vi är 176 hushåll samt att ändringar också bidrar till ändringar i kanalkostnader. Vissa kanaler kan bara fås i paket med andra och kan därför bli en stor kostnadsökning.

Vid montering av egen parabol skall denna vara placerad inom er tomt och inte högre än taknocken. Montera inte större parabol än vad ni behöver för att ta ner sändning. Husen har en klen träkonstruktion i både tak och väggar. Vid eventuell skada på husets fasad som ett resultat av parabolmonteringen skall detta åtgärdas och bekostas av den boende själva.

TVÄTTSTUGAN

I servicehuset finns det två tvättstugor till förfogande, men du kan endast boka en av dem per gång. Bokning av tvättstuga får endast ske en gång per vecka för att alla skall få tillgång till tvätttider! När du skall boka tid ta med dig låskolven och placerar den där det finns ledig plats och tid som passar dig.

Färga plagg är ej tillåtet, mattor får ej tvättas i maskinerna.

Bygelbehå skall alltid läggas i avsedd tvättpåse som finns i respektive tvättstuga.

Torktumlare och torkskåp är av typen avfuktare. Avfuktning av tvätt innebär en rad fördelar mot andra metoder, främst:

- * Det sliter ej på tvätten
- * Den torra tvätten blir mjuk och behaglig
- * Låg energiförbrukning
- * Betydligt svalare i torkskåpet, runt 25-26 gr. C

Torkskåp: * Häng inte in våt tvätt bland den halvtorra i torkskåpet, då den våta tvätten gör att den som redan hänger där blir fuktig igen. Fyll därför torkskåpet helt innan ni startar avfuktaren. På så sätt får maximal torkeffekt.

* Håll rent i torkskåpet.

Torktumlare: * Tumla ej tunna blusar tillsammans med ex. tjocka tröjor. Blusarna är snustorra och skrynkliga när tröjorna fortfarande är fuktiga. Tumla ungefär lika tjocka plagg tillsammans.

Varmmangel: * Mangla ej flera plagg på en gång, mangeln är ej anpassad för det. Är plagget lite fuktigt får du bäst resultat.

OBS!

Lämna alltid lokalerna i samma skick som du önskar finna dem. På anslagstavlan finns det namnlistor på de boende i området ifall du behöver kontakta någon person som har bokat eller tvättat före dig. På låskolven kan du läsa vilket lägenhetsnummer. Efter du har tvättat skall kolven tas bort.

REPARATION och SERVICE

Vid eventuella fel på maskinerna anmäl detta direkt till felanmälan se under flik 9. Sätt upp en lapp på maskinen vad det är för fel och att ni har anmält felet.

Flik 4

SOLARIUM

Föreningen har sedan 1986 haft ett solarium placerat i vårt servicehus. 2003 fick vi in ett helt nytt solarium som vi leasar. Förutsättningen är att det skall vara självfinansierat och enbart bekostas av dem som använder solariet, så har det varit under alla år. Detta är en service för de boende och för att skapa tillräckligt underlag så har vi erbjudit Samfällighetens medlemmar att även sola här.

SUNPARTNER har placerat ut detta solarium med högeffektsrör och spagettirör enligt bilden nedan. Dom sköter service och rörbyten efter ett rullande schema var 250:e timme. Vi debiteras endast för utnyttjad soltid månadsvis i efterskott, kontraktstiden löper på tre år och förnyas därefter med en ny period om inte avtalet sägs upp.



För att få tillgång till solariet måste du registrera dig och samtidigt få nyckel till lokalen. Depositionsavgift för nyckel är 75 kr summan återbetalas vid återlämnande av nyckel.

Ordinarie pollettpris är 30 kr/soltimme (en soltimme är 20 min)

Rabatt: 20% vid köp av 10 polletter lämnas 12 polletter
30% vid köp av 20 polletter lämnas 26 polletter

Pollettförsäljning sker genom Jan-Erik Lindblad i hemmet, ring 46 96 50 endast måndag-fredag mellan 17.00 – 19.00.

Får ni slut på polletter så går det bra att använda sig av 1, 2, 5, och 10 kronors mynt direkt i boxen, kostnad 30 kr/soltimme, utnyttja möjligheten till lägre pris vid vår pollettförsäljning.

FESTLOKAL I SERVICEHUSET

Lokalen är avsedd för sittande 16 personer som du kan hyra gratis för olika arrangemang, exempelvis födelsedagsfest, barnkalas, möten, m.m.

Lokalen uthyres även till övriga boende i vår närhet, men då till en kostnad för 300:-/kväll och 200:-/dagtid
Externa företag som önskar hyra för visning betalar 500:-/ dag.



HYRTIDER

Dagtid 12.00- 22.00 (söndag-torsdag)

Kvällstid 12.00- 01.00 (endast fredag och lördag)

UNDANTAG

Under juni, juli och augusti och nyår sker ingen uthyrning för kvällsfester, men det går bra att hyra lokalen på dagtid för exp. barnkalas m.m.

Skall ni hyra lokalen för musik och dans kan detta endast ske fredagar och lördagar under september till maj på grund av hänsyn till kringboende. Musikanläggningen stängs automatiskt klockan 01.00.

Bokning sker via ansvarig för uthyrning av lokal/bord, se under flik 9.
Nyckeln återlämnas enligt överenskommelse.

LÅN AV BORD OCH STOLAR

Vid större sammankomster i hemmet kan du även låna bord och stolar gratis.

Vi har tre transportabla bord och 24 stolar. Uthyrning sker även till samfällighetsföreningen (TNS) men då till en kostnad av: 50:-/dygn 1 bord + 6 stolar

100:-/dygn 2 bord + 12 stolar

150:-/dygn 3 bord + 18 stolar

200:-/dygn 4 bord + 24 stolar

Bokning sker via ansvarig för uthyrning av lokal/bord och stolar, se under flik 9.

TAPETSERARBORD

Skall du tapetsera om finns det två olika bredder av tapetserarbord till gratis uthyrning.

Dom är hopfällbara och lätta att transportera. Vid återlämnandet skall bordet vara ordentligt rengjort!

Bokning sker via ansvarig för uthyrning av lokal/ bord och stolar, se under flik 9.

HA EN TREVLIG FEST.....

men tänk på följande:



- Lokalen är en tillgång för alla boende så var rädd om både den och inventarierna.
- Redan kl. 22.00 är dags att stänga eventuellt öppnade fönster eller dörrar (tänk på intilliggande grannar).
- Musikanläggning finns i lokalen, som bryts automatiskt kl. 01.00.
- Lokalen ska vara städad, återställd och nyckeln återlämnad senast kl. 12.00 dagen därpå.
 - Diska, töm diskmaskinen och torka av bord och stolar.
 - Rengör kaffekokare, ugn och mikrovågsugn.
 - Kylskåpet skall vara avtorkat och tömt, men ej avstängt.
 - Sopa och tvätta alla golven, glöm ej toaletten!
 - Töm alla soporna i tunnan som finns på baksidan. är den full, ta då hem soporna.

Jag har tagit del av ovanstående och förbinder mig att ansvara för detta.

Skador eller förstörelse av inventarier och på fast egendom är jag naturligtvis ersättningskyldig för. För ungdomar under 18 år krävs målsmans underskrift.

Målsmans underskrift:.....

Namn:

Adress:

Telefon:

Datum:

Antal	Inventarier
24	Knivar
24	Gafflar
24	Skedar
24	Kaffeskedar
24	Kaffemuggar
3	Sockerskålar
24	Vinglas
24	Ölglas
24	Snapsglas
2	Bringare - 1 liters
2	Uppläggningsfat låg kant
2	Uppläggningsfat hög kant
20	Värmeljushållare
1	Osthyvel
1	Glassked
1	Konservöppnare
1	Grilltång
1	Pastasked
3	Salt & Peppar kar
1	Vin öppnare
1	Knivställ
1	Panna 2 liters
6	Termoskannor
2	Brödkorgar
2	Skärbrädor
6	Värmeunderlägg
4	Askkoppar
2	Melittabryggare
1	Mikrovågsugn
1	Diskmaskin
1	Varmugnsfläkt
1	Stereo - CD, band och radio
1	Flagga att hänga utanför entrédörren
3	Bordsdekorationer
1	Diskborste med inbyggt diskmedel
3	Handukar för disk
	Soppåsar - stora och små
	Pappershandukar
	Rengöringsmedel för städ
	Städmaterial

VAD BEKOSTAR JAG SJÄLV OCH VAD INGÅR I MÅNADSKOSTNADEN?

Under denna flik kan du själv se vad som ingår i det normala underhållet och vad som du själv skall stå för. Läs igenom foldern och kontakta ansvarig för felanmälan vid oklarheter.

VID FEL, ANMÄL ENLIGT FÖLJANDE

Om du har något fel som ingår i föreningens åtagande ringer du vår styrelserepresentant Robert Persson tel. 070-579 72 49, måndag-fredag kl. 09.00-19.00. Vid akut allvarligt fel om du inte får tag i föreningens representant för felanmälan ring vidare till Riksbyggens representant, se under flik 9.

ÖVERLÅTELSE AV LÄGENHET

Vid överlåtelse kontakta Riksbyggen på tel. 040-32 30 13 för vidare information.

Besiktning av lägenhet är en angelägenhet mellan köpare och säljare och bör ske innan överlåtandet. Det är köparen ansvar att se till att lägenheten inte är behäftad med allvarliga fel, men självklart bör du som säljare också ha ryggen fri för att undvika framtida diskussioner om dolda fel, besiktningen bekostas oftast av köparen.

Kontakta Anticimex på 040-40 20 00 för lägenhetsbesiktning pris ca 2 800 SEK.

Eventuella skador eller större förändringar eller tillbyggnader som ej godkänts av föreningen kan komma att diskuteras innan köparen godkänns av styrelsen.

OBS! denna pärm tillhör lägenheten och skall överlämnas i samband med affären.

MÅLNING

2010 anlätade föreningen en målarfirma för att måla våra hus och förråd. Under mellanperioden så får man inte som boende själv måla om vissa delar av huset utan att tillfråga styrelsen, då det är viktigt att vi använder oss av samma färg och fabrikat som tidigare. Man får som boende inte heller själv välja färg på huset utan den färg som gäller idag gäller även fortsättningsvis.

ELEMENT

Husets elektriska radiatorer är oljefyllda. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inköp av nya element.

I dagsläget har styrelsen godkänt att stå för reparation en viss typ av termostat som oftast är placerade i den boendes rum (gäller ej element i dusch/badrum). För att detta skall gälla kontakta först Robert Persson tel. 070-579 72 49, måndag-fredag kl. 09.00-19.00.

VENTILATION

Varje lägenhet har sin egen fläkt som reglerar all ventilation i huset och är livsviktigt för att behålla en god inomhusmiljö. Reglercentralen reglerar den roterande värmeväxlaren och eventuell tilläggsvärme för att hålla tilluftstemperaturen vid det värde som önskas. Fläkten får inte stängas av utan skall gå regelbundet året runt, fläkten kan ställas in på tre lägen:

Låg	Används endast vid längre frånvaro från lägenheten (semester)
Normal	Används alltid
Hög	Används endast vid dusch eller bad, hög fuktighet i badrum (går en ½-timme)

Vid strömavbrott går fläkten automatiskt ned på lägsta läge, tänk då på att ändra till normalläge.

Ventilationskanaler leder till alla rum och toaletter, dessa får inte tätas eller ändras då det är uppmätt rätt luftnivå för respektive rum. **Fläkt och flätkåpan ovan spis får inte bytas ut mot annan typ då den tillhör föreningen.** Rengör filtret ovan spisen ordentligt med diskmedel eller i diskmaskinen var 14:e dag. Allt övrigt fett i spiskåpan skall rengöras kontinuerligt.

Varje år servas och justeras systemet och ingår i de allmänna underhållsplanerna för föreningen.

BRANDSLÄCKARE OCH BRANDFILT

Varje lägenhet har fått tilldelat sig en brandsläckare och brandfilt som skall vara lätt tillgängligt för er som boende. Med denna insats vill föreningen skapa en tryggare tillvaro där var och en vet att alla har beredskap att ytterligare hjälpa till om olyckan är framme. Brandvarnare är monterade i varje hus och får inte tas bort. **Brandsläckaren och brandfilten tillhör föreningen och lägenheten och får inte tas med vid försäljning. Det är ägaren som är ansvarig att den finns i lägenheten.**

Bifogat informationshäfte från under denna flik.

HEMFÖRSÄKRING

Alla måste ha en hemförsäkring för att vara skyddad för eventuella skador eller olyckor i hemmet.

Det extra bostadsrättstillägget som alla bostadsrättslägenheter måste ha har föreningen löst för alla boende i denna förening, meddela ert försäkringsbolag om detta så slipper ni den extra kostnaden.

Ni måste dock fortfarande ha kvar er normala hemförsäkring i det bolag som ni själv önskar teckna hemförsäkringen med.

HJÄRTSTARTARE

I tvättstugan finns en hjärtstartare som kan användas för boende vid ett hjärtstopp. Alla boende har fått nyckelbricka och i den skall tvättstugenyckeln sitta. Var noga med att ha den lätt tillgänglig vid behov. Ring 112 innan ni hämtar den!

SKADEDJURSBEKÄMPNING

Får ni problem med myror eller getingar eller annan ohyra så kontakta Anticimex på telefon 040-693 61 00. Referera till att föreningen är försäkrad i Folksam och att föreningen via avtal med Riksbyggens Syd har avtal med Anticimex.

RENOVERING AV BADRUM MED KAKLADE VÄGGAR OCH GOLV

Om ni skall renovera badrummet så kontakta alltid först Robert Persson tel. 070-579 72 49, måndag-fredag kl. 09.00-19.00. Oavsett hur ni tänkt planera renoveringen är det viktigt att föreningen är med från början och ansvarar för det praktiska genomförande på sina delar av renoveringsarbetet. Föreningen står för sin del av arbetet, se nedan.

Material	Bekostas av lägenhetsinnehavaren	Bekostas av föreningen
Demontering av VVS artiklar, synliga rör	x	
Rivning av gipsskivor väggar och ev. tak	x	
Borttagning av golvbrunn		x
Montering av ny golvbrunn		x
Demontering av ej utanpåliggande vattenrör	x	
Montering av nya vattenrör fram till vägg	x	
Komplettering av väggreglar	x	
Montering av nya väggskivor (ej tak)	x	
Allt elarbete	x	
Golvvärme eller nytt element	x	
Godkänt tätskikt för kakel golv, tak	x	
Målning av tak och kupol	x	
Kakelplattor samt montering av dessa	x	
Montering av VVS artiklar samt synliga rör	x	
Montering av all badrumsinredning	x	

Beträffande golvbrunn så genomförs det av föreningen utsedd byggfirma Per Wall då den har kännedom om våra hus. Försäkringsbolagen ser helst att arbetet genomförs av auktoriserad firma samt att de efter genomfört arbete kan lämna ifrån sig ett godkänt våtrumskontrollcertifikat.

RENOVERING AV BADRUM MED PLASTMATTA VÄGGAR OCH GOLV

Material	Bekostas av lägenhetsinnehavaren	Bekostas av föreningen
Demontering av VVS artiklar	x	
Rivning av befintligt vägg-material	x	
Borttagning av golvbrunn		x
Montering av ny golvbrunn		x
Demontering av ej utanpåliggande vattenrör	x	
Montering av nya vattenrör fram till vägg	x	
Allt elarbete	x	
Golvvärme eller nytt element	x	
Målning av tak och kupol	x	
Montering av VVS artiklar samt synliga rör	x	
Montering av all badrumsinredning	x	

Beträffande golvbrunn så genomförs det av föreningen utsedd byggfirma Per Wall då den har kännedom om våra hus. Vid denna typ av renovering krävs inga nya väggskivor och speciellt tätskikt innan plastmatta på golv och tak sätts upp.

UNDERHÅLL AV OMRÅDETS GRÖNYTOR

Varje år preliminärt veckorna 20 och 40 hjälps vi alla åt att städa upp alla våra grönytor hustak m.m. som tillhör vårt gemensamma område, och i andra hand våra egna gångar, kallelse till städdagar skickas ut i god tid.

Under dagen bjuds alla aktiva på kaffe, smörgåsar och kakor i servicehuset. Efter dagens slut får alla som aktivt deltagit med ovanstående uppgifter en symbolisk ersättning i form av värdecheck.

Under den övriga tiden på året ansvarar den boende att det är rent och snyggt på sitt ansvarsområde.

Ert eget ansvarsområde finns att utläsa under denna flik, indelningen av städområden har inte kunnat ske med millimeterrättvisa, utgångspunkten har varit att varje boende har ansvaret för något område som angränsar till lägenheten.

På vissa områden är ansvaret uppdelat på flera boende, alla ni som finns uppsatta där skall hjälpas åt. Några enstaka boende kan ha fått en orimligt stor börda, därför uppmanar vi att alla ställer upp och hjälper varandra så gott ni kan.

Har du frågor angående städområdet går det bra att ta kontakt med någon i styrelsen under städdagen.

DIN EGEN GÅNG

Vill du byta ut växter som finns i direkt anslutning till din egen entré så står det dig fritt att göra så, men bekostas av dig själv. När det gäller lekplats i respektive gård kan dessa inte ändras eller tas bort det ingår i föreningens åtagande att behålla en likvärdig struktur i vårt område.

SAMFÄLLIGHETS GÅNGAR OCH GRÖNYTOR

Alla de stora gångarna som går i Öst- Västlig riktning samt alla stora grönytor runt området tillhör samfälligheten (TNS). Allt som växter vid sidan om gångar eller vid våra stora grönytor får man inte beskära eller ta bort. Allt fortlöpande underhåll som ogräsbekämpning och krattning i rabatterna har var och en av den boende ansvar för. All gräsklippning sker av inhyrd personal under hela året.

VINTERSKOTTNING

Alla tillfartsvägar, garageuppfarter och gångar ansvarar samfälligheten (TNS) för, utanför ditt eget hus skottar du själv. Det är viktigt att snöskottning sker snarast möjligt. Vid servicehusets baksida finns salt att hämta att använda framför ert eget hus.

SOPHÄMTNING

Hushållssopor hämtas onsdagar var 14-dag vid ojämna veckor, har ni stort behov av att få tömning varje vecka under sommartid eller året om? Kontakta då vår ordförande. Vid beställning utöver den ordinarie hämtningen läggs denna kostnad på hyresavin och regleras var tredje månad.

Har du grovsopor såsom vitvaror, ringer du ordförande eller vice ordförande i föreningen som kontaktar SYSAV och bestämmer tid för hämtning. Detta är numera avgiftsbelagt from 2007-03-01 men föreningen står för denna kostnad.

Har du byggavfall såsom sten, kakel, element, wc-stolar m.m. får du ringa och undersöka vad som gäller, sök i telefonkatalogen under miljösidor. Eventuella kostnader för bortförande av dessa sopor bekostas inte av föreningen utan av beställaren själv.

Det finns en återvinningscentral vid Hyllie som tar emot det mesta i avfallsväg.

Ordinarie öppettider 2018

Måndag	8-20
Tisdag	8-20
Onsdag	8-20
Torsdag	8-20
Fredag	9-15
Lördag	9-15
Söndag	9-15

Helgöppet 2018

Alla helgons dag	9-15
Lillejulafton	9-15
Julafton	Stängt
Juldagen	Stängt
Annandag Jul	Stängt
Nyårsafton	Stängt
Nyårsdagen	Stängt

Förvara SYSAV:s årliga informationsbroschyr under denna flik.

FÖRENINGSTÄMMA

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden f o m 1/9 t o m 31/8.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Årsmöte sker enligt dagordning som skickas ut tidigast 4 och senast 2 veckor före stämman till alla medlemmar. Vill du ha möjlighet att få dina förslag granskade via motion skall du skriftligen ha lämnat in dessa senast 1 månad efter räkenskapsårets slut. Du kan lämna in motioner under hela året som du anser skall tas upp till årsmötet.

Vill du ta upp något som kräver styrelsebeslut under övrig tid kan du alltid lägga ditt förslag i brevlådan vid servicehuset, så tar styrelsen upp detta vid sitt nästa styrelsemöte, därefter får du styrelsens beslut i frågan. Styrelsen träffas ca 8-10 ggr per år.

Som medlem bör du läsa igenom våra antagna stadgar för att undvika eventuella missförstånd. Häftet med stadgar finner du under flik 9 i din lägenhetspärm. Vi är alltid tacksamma för förslag och idéer om hur vi skall förbättra vår förening.

Konstituerad styrelse för år 2017/2018

***Telefontid mån-fred 09.00-19.00, tala in ditt ärende på tel. svararen.
(OBS! lördag och söndag kontaktar ni oss endast vid akuta ärende)***

Ordförande	Jan-Erik Lindblad (Servicehuset, solarium, Asfalt & avlopp ledamot i TNS)	Sidoskeppsgatan 38	070-297 65 06
Vice ordförande	Roland Rosenbeck (Flaggansvarig, Brandansvarig)	Sidoskeppsgatan 22	070-149 42 79
Sekreterare	Jörgen Pejtersen (Lås, garageportar, snöröjning, kabel-tv, ledamot i TNS)	Sidoskeppsgatan 36	0730-52 82 62
Ord ledamot	Käthe Städhhammar (Uthyrning lokal/bord, lekplatser och grönytor ledamot i TNS)	Sidoskeppsgatan 35	070-695 14 70
Ord ledamot	Robert Persson (Felanmälan, träförråd, garage, belysning, ledamot i TNS)	Sidoskeppsgatan 41	070-579 72 49
Suppleant	Rogert Limås	Tvärskeppsgatan 40	26 87 02
Suppleant	Liselott Lindahl	Sidoskeppsgatan 43	070-671 00 61
Riksbyggens representant	Kjell Isberg	Riksbyggen, Malmö	32 30 08
Riksbyggens suppleant	Mathias Sivertsson	Riksbyggen Malmö	
Valberedning:	Arne Larsson	Sidoskeppsgatan 33	46 64 02
	Mats Andersson	Sidoskeppsgatan 40	46 63 51

TYGELSJÖ NORRA SAMFÄLLIGHET

Konstituerande styrelsen för år 2018:

Ordförande:	Mats Thörnblad	Mittskeppsgatan 25
Vice ordförande:	Jens Jensen	Mittskeppsgatan 27
Sekreterare:	Amii Christensen	Tvårskeppsgatan 26
Kassör:	Tomas Håkansson	Tvårskeppsgatan 4
Ledamot (Brf MH 28)	Jan-Erik Lindblad	Sidoskeppsgatan 38
Ledamot (Brf MH 28)	Robert Persson	Sidoskeppsgatan 41
Ledamot (Brf MH 28)	Jörgen Pejtersen	Sidoskeppsgatan 36
Ledamot (Brf MH 28)	Käthe Städhammar	Sidoskeppsgatan 35

Ansvarsområde:

Kabel-TV:	Mats Thörnblad samt Jörgen Pejtersen
Belysning:	Mats Thörnblad samt Robert Persson
Lekplatser:	Jens Jensen samt Käthe Städhammar
Vattenavgifter:	Amii Rietz Christensen
Gemensamhetsgarage:	Jens Jensen samt Robert Persson
Vid fel på garageporten	Jörgen Pejtersen
Snöröjning:	Amii Rietz Christensen samt Jörgen Pejtersen
Grönytor:	Amii Rietz Christensen samt Käthe Städhammar
Asfalt och avlopp:	Mats Thörnblad samt Jan-Erik Lindblad

Vid förfrågan och felanmälan kontakta din Brf MH 28 representant i styrelsen:

ALLMÄN INFORMATION

FÖRÄNDRINGAR AV HUSETS UTSEENDE INOMHUS ELLER UTOMHUS

Fastigheten Malmöhus 28 omfattar 91 lägenheter, där du som enskild bostadsrättsinnehavare i föreningen endast har nyttjanderätt av din lägenhet. Den av er valda styrelse, har som uppdrag att förvalta fastigheten för medlemmarna på bästa möjliga vis. Styrelsen skall bland annat värna om fastighetens helhetsintryck både för den yttre- och inre miljön samt förvalta uppdraget på ett sådant sätt att din egeninsats i fastigheten förräntas på bästa möjliga vis.

Alla förändringar som du önskar genomföra och som kommer att förändra det ursprungliga utseendet på huset, inomhus eller utomhus måste alltid först förankras och godkännas av styrelsen. Den som på eget bevåg genomfört förändringar som strider mot föreningen och byggnadsnämndens regler kommer själv att stå för de kostnader det innebär att återställa gjorda förändringar till sitt ursprung.

Förändringar som är godkända av föreningen eller byggnadsnämnden men som kan innebära att föreningen får ökade kostnader för att åtgärda löpande underhåll av fastigheten kommer också att bekostas av bostadsrättsinnehavaren via månadshyran.

En vanlig fråga är tillbyggnad av uterum som enligt styrelsen inte bör vara större än max 10 m². Om tillbyggnaden skall vara inglasad på något sätt krävs byggnadslov, där det åligger dig som boende att själv lämna in ansökan till byggnadsnämnden tillsammans med ritningar på den tilltänkta tillbyggnaden. Kopia på samma handlingar skall även lämnas till styrelsen så att styrelsen som sista instans kan ge sitt godkännande till byggnadsnämnden. **Kontakta alltid styrelsen först!**

TORKTUMLARE

Skall ni ha egen torktumlare i huset, måste den ovillkorligen vara av s.k. kondensstyp, vårt ventilationssystem är inte anpassat för någon annan typ av torktumlare. Skador som uppstår i samband med otillåten installation av torktumlare kommer att åläggas bostadsrättsinnehavaren.

VÄRMEPUMP

Vid montering av värmepump i huset skall styrelsen informeras så man inte placerar den på olämpligt plats. Det finns grannar som eventuellt kan bli störda av ljudet varför detta självklart även måste diskuteras med dem innan man beställer och monterar upp sin värmepump. Styrelsen har inget emot att man monterar värmepump men eftersom man förändrar fasadens utseende och i vissa fall även kan riskera skada på fastigheten måste vi vita åtgärder som hindrar framtida problem. Styrelsen har därför tagit beslut på att följande regler gäller för alla som har och skall installera värmepump.

1:a hand: Inne på den egna tomten och då ställd på mark och inte fäst i väggen.

2:a hand: På tegelvägg utanför ert hus om det finns en rabatt undertill, kondensvatten som bildas fryser till is på vintern vilket kan skapa stora isfläckar. Ni får inte montera pumpen ut mot de stora matargångarna.

3:e hand: På taket. Här vill vi dock lägga in en varning, när pumpen avfrostas vilket den gör c:a 1 gång i timmen så blåser värmen snabbare bort då den ej står placerad mot en vägg vilket är en risk att pumpen stannar som ett stort is-paket. Den boende får stå för alla eventuella skador t.ex. vattenläckage om takpappen går sönder. Alla kablar från utedelen och innerdelen får ej dras genom taket! Dessa skall monteras över taknocken och ner till berörd del i lägenheten.

HUNDÄGARE

Tänk på att alla inte tycker om hundar, så håll era hundar kopplade inom området.

Hundar och katter skall hållas under tillsyn så att skador eller avsevärda olägenheter förebyggs, allt enligt lagen om tillsyn över hundar och katter (SFS 1943:459).

Plocka upp hundbajset efter hunden, det finns speciella soptunnor längs Laavägen och vid kyrkan.

KATTÄGARE

På förekommen anledning vill vi tydligt markera att en kattägare även har tillsynsansvar, vilket innebär att en kattägare har samma ansvar att se till sin katt som hundägare har. Det förekommer tyvärr att katter springer lösa i vårt bostadsområde och har vid något tillfälle gått in till andra boende i området.

Det är respektlöst att släppa ut sin katt fritt utan att därmed veta var och hur katten betar sig när man inte har uppsikt över den. Miljöförvaltningen anser att katter som strövar utan tillsyn i ett bostadsområde kan vara en olägenhet för omgivningen. Det betraktas även som en olägenhet att katter förorenar i sandlådor och andra lek- och vistelseplatser, man anser att katten skall vara kopplade eller under ögonuppsikt. Ni som har katt respektera detta för allas bästa.

BILFRITT OMRÅDE

Den enda gång ni får köra in med bil på området är när ni skall flytta eller skall leverera något som är tungt eller skrymmande till lägenheten.

Alla varianter såsom tvätta bilen, lämna varor, byta olja, fixa med bilen, m.m. är inte tillåtet!

RADGARAGE

Till respektive lägenhet ingår garageplats med motordriven garageöppnare och varje lägenhet har blivit tilldelad och ansvarar för 1 elektrisk öppnare samt garagenyckel att användas vid strömavbrott.

Utöver bilen får här förvaras:

- En uppsättning däck.
- Takbox eller takräcke.
- Ej brännbart material som i mängd ej inskränker på nyttjanderätten för intilliggande garageplats.

Använd alltid garaget när du inte använder bilen mer för dagen. Var noga med att garageporten alltid är låst, vi är tyvärr inte befriade från tjuvar. Har du en extra uppsättning av däck skall dessa vara förankrade med kedja och lås för att din egen försäkring skall gälla vid stöld. Enligt vårt försäkringsbolags normer får inget brännbart material förvaras i garaget. Föreningens försäkring omfattar enbart byggnaden inte förvarade bilar eller material i garagen. Ni som har två bilar, försök hyra garage av någon boende som inte har bil. Förhör er med ordförande om han vet om det finns något ledigt garage.

För städningen av garagets golvytor svarar du själv.

Jordat eluttag finns på framsidan av garagen. Dessa uttag har satts upp för att användas när du dammsuger bilen eller använder en mindre maskin. Övrig strömförbrukning är förbjuden.

Om du upptäcker något fel på port, belysning, lås, o.s.v. anmäl felet till styrelsens ansvarig för garagen. Se under flik 9:2

BILUPPSTÄLLNINGSPLATSER

Gästparkeringsplatserna är avsedda för gäster. Detta område är s.k. privat område för föreningens medlemmar, vilket innebär att föreningen själv avgör vilka regler som skall gälla. Om alla respekterar att det först och främst är en gästparkering behövs inga särskilda bestämmelser. Parkeringen kan användas för av- eller pålastning under en kortare period under dagen.

Din egen bil ställer du naturligtvis i ditt garage. Har du mer än en bil, använd gatan, laavägen är ett utmärkt alternativ, framför allt om du har en större bil eller firmabil.

Tyvärr har man på Samfällighetens årsmöte sett sig tvingat att ta följande beslut:

Bilar med körförbud får endast ställas upp 1 (en) vecka på samfällighetens parkering, därefter kommer styrelsen att begära handräckning av Malmö Kommun "Fordonsflyttarna".

GRANNSAMVERKAN

Din trygghet börjar hos dig och ingen annanstans. Den skapas i din närmiljö med dina närmaste, dina grannar och arbetskamrater. Verklig trygghet är att kunna leva tryggt i hemmet, i skolan och på jobbet.

Lås, larm och engagerande grannar och kamrater är en bra grund. Ökad trygghet handlar om alla goda krafter samverkan. Du och din omgivning måste bry er om och reagera i tid! "Ett busstreck idag kan vara ett bankrån i övermorgon." Sätt gränser, bryt anonymiteten och tag i problemen medan de är små!

När huset står tomt finns trygghet och hjälp hos grannen!

Tala om för din granne när du åker bort. Givetvis hjälper Du grannarna när de är borta.

Åker du på semester kan följande uppgifter vara bra att lämna:

- Vi är borta under tiden
- Vistelseadress/resmål
- Vi är på resa med (flyg/båt/buss ev. researrangör)
- Vi kan nås på telefon (eventuellt genom bud eller researrangör)
- Vi åker bil – registreringsnummer. Båt – namn
- Vi har bekanta som också tittar till vår bostad. Ni kan ringa dem om något händer. De heter
- Vi har våra försäkringar i (försäkringsbolag)
- Vi har anordningar som tänder/släcker belysningen. Ja/Nej.
- Vi har larm påkopplat. Ja/Nej
- För att få vårt hus att se bebott ut får ni gärna använda
(Ex. soptunna, parkeringsplats, trädgårdsmöbler, torkvinda, altan etc.)

Ring polisen om något inträffar som tyder på brott eller försök till brott. Var också vaksam på vattenskador, eldsvåda, stormskada, m.m.

Övergripande mål för Grannsamverkan är att tillsammans skapa trygghet i närmiljön och sänka brottsligheten.

HUSETS KONSTRUKTION

Husen byggdes 1976 av dåvarande BPA och beställare var Riksbyggen. Allt är byggt enligt dåtidens regelverk bygg AMA.

Huset är byggt på betonggrund, med så kallat "platta på mark".

Stomme är i trä och väggarna är isolerade med 12 cm isolering, taken är tilläggsisolerade och har idag 35 cm isolering med god ventilation. Den utvändiga vita takträpanelen är utbytt i alla hus.

En total takrenovering med nytt takpapp, krönplåtar, kupolinklädnad samt ventilationshuvar är utbytt 2011. På takbeläggningen har föreningen 10 års garanti. Fönstren är utbytta på 80-talet till treglasfönster i trä med aluminium på utsidan.

Ytterdörrarna är utbytta 2006 och i samband med bytet monterades det in nya ASSA 2000 lås.

Förrådet är i sitt ursprung inte isolerat och skulle det vara det är det den boende som själv får så för eventuella skador i samband med felaktig isolering. Förrådsdörren tillhör föreningen och vid skada eller röta kontakta ansvarig i styrelsen.

Skall ni montera något på innergårdens tegelvägg så skall allt som sätts upp göras i fogarna så att man kan återställa till sitt ursprung utan att teglet har skadats.

Eventuell grind eller staket vid ingång till tomten ansvarar den boende för själv. Färgen på entré skall ha samma färg som förrådet på ert hus.

Den invändiga miljön regleras med värmeåtervinningsfläkt som är ansluten till alla rum, badrum och kök. Husen var byggda för självdragsprincipen men det blev problem med ventilationsflödet vilket föreningen har åtgärdat med att montera in denna typ av fläkt i alla hus. Numera är det en viktig del för husets välmående. Fläkten servas varje år i november månad.

Om det finns en luftvärmepump i huset så är det den boende som själv ansvarar för reparationer och underhåll av denna då den inte tillhör föreningen. Funderar ni på att sätta in en sådan så kontakta styrelsen för råd om hur och var det är lämpligt att sätta utedelen.

Nya varmvattenberedare har satts in 2007 och ansvar för underhåll och reparation har föreningen.

Alla invändigt dragna el och vattenrör är föreningens åtagande vilket innebär att man inte får ändra på den ursprungliga dragningen. Vid större renoveringar vill styrelsen ha information så att inga onödiga misstag görs.

Jordfelsbrytare, brandsläckare, brandfilt samt brandvarnare har föreningen införskaffat till varje hushåll för att öka säkerheten i området.

Flik 10:5

Åtgärder	Kostnad	Kostnad/hus	Genomförs	Planerad hållbarhet 2002-2007	Planerad hållbarhet 2008-2013	Planerad hållbarhet 2014-2019	Planerad hållbarhet 2020-2025	Planerad hållbarhet 2026-2031	Planerad hållbarhet 2027-2032	Planerad hållbarhet 2033-2038	Planerad hållbarhet 2034-2039	Planerad hållbarhet 2040-2045
Isolering av tak, ny träpanel	1 500 000	16 500	2002									
Yttre Miljö växter, nya gårdar	1 300 000	14 300	2002/2003									
Rensning av avloppsrör	100 000	1 100	2003/2023									
Rensning av ventilationsrör	85 000	900	2003									
Nya vattenutkastare	100 000	1 000	2004									
Kompletterad ytterbelysning	100 000	1 000	2005									
Målning av husen	2 200 000	24 000	2005/2010									
Jordfelsbrytare, brandsläckare	250 000	2 700	2006									
Statusbesiktning	180 000	2 000	2005/2008									
Byte av ytterdörrar	870 000	9 600	2006-höst									
Ny kantsten i alla gångar	850 000	9 000	2006-höst									
Nya fläktar	2 150 000	23 600	2007									
Underhållsservice av fläktarna		800	Varje år									
Nya varmvattenberedare	1 000 000	11 000	2007									
Ny asfalt i hela området	TNS 500 000	5 500	2007									
Nya garageportar samt renovering	TNS 1 250 000	13 700	2007									
Nya lekredskap lekplatsen	TNS 50 000	550	2007									
Nytt takpapp förråden plåtar, stupränna	4 700 000	51 600	2011									
Nya takbrunnar och flätkåpor			2011									
Plåtarbete tak samt kupoler			2011									
Fasadrenovering trä	910 000	9 900	2010									
Fasadvätt	120 000	1 300	2010									
Renovering av tvättstugorna	500 000	5 500	2015									
Ny fläkt, fönster, dörrar i servicehuset	300 000	3 300	2015									
Underhållskostnader	18 715 000	205 450										