

Välkommen till BRF Malmgården

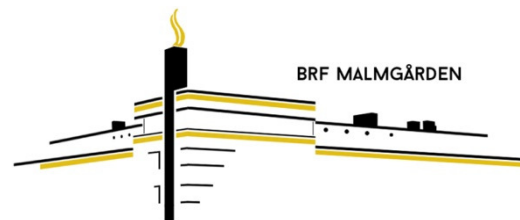
Vi är en familjär förening med ett stort hus, 13 trappuppgångar, 281 lägenheter. Ett 10-tal butikslokaler, ett 30 -tal vinds- och källarlokalerna. Föreningen har även ett underjordiskt garage med 50 platser. Ett fantastiskt engagemang från medlemmarna som visar sig i årlig loppis, en aktiv trivselgrupp, kreativa aktiviteter för barnen och inte minst vår traditionella julinblåsning.

Kvarteret är byggt av Eric Sigfrid Persson, en mycket berömd byggmästare som även har byggt Ribersborgshuset och Friluftstaden. Malmgården är ett av Malmös allra första funkishus, och vill du läsa mer om Malmgården så finns det en historisk beskrivning på hemsidan www.malmgarden.org, men du kan även hitta huset i de flesta böcker som behandlar Malmös arkitektur.

I föreningen finns fem tvättstugor, ett stort mangelrum och torkvindar i flera av trappuppgångarna. På vindarna finns även piskbalkonger, som används av medlemmarna vid fint väder. Föreningen har ett avtal med ComHem för internet och tv. Läs mer om kontaktuppgifter och avtal på www.malmgarden.org

På www.malmgarden.org finner du senaste nytt, föreningens stadgar och mycket mer.

Föreningens styrelse består av boende i föreningen och de väljs på den årliga stämman som hålls på våren. Har du frågor eller funderingar till styrelsen? Hör av dig via mejl info@malmgarden.org eller via telefon på 040-133177



Trivselregler

För att vi ska få ett trevligt boende finns en del saker att tänka på, för oss som bor inom Brf. Malmgården. Att bo i bostadsrätt innebär att vi ingår i en gemenskap av människor med samma intresse för sitt boende. Tillsammans äger och förvaltar vi huset och tillsammans kan vi göra vårt boende ännu mer trivsamt. Genom att följa trivselreglerna kan vi alla bidra till den goda gemenskapen i vår förening.

Gemensamma utrymmen

Tillsammans ansvarar vi för entré, trapphus och övriga gemensamma lokaler. Därför är det viktigt att vi förvarar våra saker i de utrymmen som har tilldelats oss och låter övriga utrymmen vara fria. Ordning och reda skapar trivsel och lokalvårdare och fastighetsskötare kan lättare utföra sitt arbete. För allas trevnad får rökning ej ske inomhus i de allmänna utrymmena (trappor, hissar, källare mm). Släckta fimpas ska slängas i de uppsatta askkopporna, inte genom fönster/balkonger ut på gården eller trottoaren.

Cyklar, barnvagnar och motorfordon

Vår gemensamma utemiljö blir ännu mer trivsam om vi använder de uppställningsplatser som är avsedda för cyklar. Cyklister ska leda sin cykel inne på gården. Det finns många cykelställ på gården, men det är trångt om utrymmet. Föreningen tar årligen bort cyklar som inte används. Detta meddelas i god tid, så att övriga cyklar kan märkas. Det går bra att vinterförvara cyklar i det egna källar- eller vindsutrymmet, men det är inte tillåtet att ställa dem i källarnas gemensamma utrymmen. Gångarna ska hållas fria från cyklar då det hindrar framkomst för den tekniske förvaltaren och hantverkare. På vintern hindras dessutom snöröjningen. Det är därför inte tillåtet att låsa fast cyklar i stolpar och räcken.

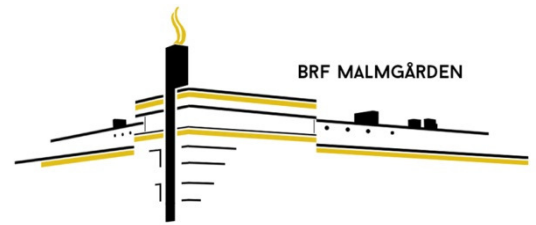
Mopeder och motorcyklar som går på bensin eller andra drivmedel får inte ställas på gården eller i portarna. Detta är ett krav från brandskyddsmyndigheten.

Port och trapphus, vind och källare

Se till att portdörren går i lås efter dig vid in- eller utpassage till huset. Detta är ett enkelt sätt att minska risken att få oönskade gäster. Portkoden byts vid varje kvartalsskifte. Lapp med koder delas ut i början av året. Lämna ej ut portkoder till obehöriga.

Gården

Vi har en underbar gård som alla har tillgång till. Du kan sola, läsa, leka med barnen och ha fest med grannar och vänner. Grillning på gården sker på upphöjningen. Du som grillar ska plockar undan grill och sopor efter dig. Grillkol ska vara väl släckt innan kolresterna kastas i metalltunnorna. (Släcks bäst med vatten). Lämna aldrig en osläckt grill då den utgör en brandfara. Barn ska kunna leka på gården utan risk att få i sig grillkol och matrester som slängs i buskarna, och inte riskera att skada sig på grillar och galler. Grillar ska förvaras bakom bersån vid lekplatsen. Grillen får inte stå ute över vintern. Den kommer i så fall att skrotas. Hundar, katter och andra husdjur som är kopplade får vistas på gården i ägares sällskap, men inte rastas. Inga djur får



gå lösa. Sandlådan och lekplatsen är till för barnen och där får djuren inte visas. Om olyckan är framme skall ägaren naturligtvis plocka upp. □ Genom att visa hänsyn och gott omdöme, kan vi alla njuta av vistelsen utomhus.

Soppantering □

Tunga och hårda eller långa föremål får inte slängas i sopnedkassen eftersom de skadar sopsugssystemet. Det samma gäller kartonger och andra föremål som kan veckla ut sig och orsaka stopp. □ Stationer för återvinning finns på gården vid Kungsgatan och Drottninggatan. □ Det är viktigt att vi alla hjälps åt att sköta detta – är det fullt i kärlen på det ena stället får man ta med sig avfallet till det andra! Inga sopor får ställas utanför kärlen även om de är fulla. □ Grovsopor får, av brandtekniska skäl, inte ställas i källare, vind eller på gården. Dessa sopor fraktar du själv bort till närmaste sopstation. Kan styrelsen identifiera den som ställt ut grovsopor så skickas en räkning på bortforslandet av soporna till denna person. □ Varje höst ställer föreningen ut containrar där du kan slänga grovsopor som möbler, tv-apparater mm. Övriga tider på året står medlem själv för bortforslingen.

Tvättstugorna □

Det finns fem tvättstugor i husets källare som står till de boendes förfogande. Varje bostad ska ha fått en kolv med nyckel som används för att markera tvättid. Den används även som lås i tvättstugans dörr medan du tvättar. Det är inte tillåtet att låta kolven sitta kvar – att förvara kolven på tavlan – utan endast för att markera nästa tvättid.

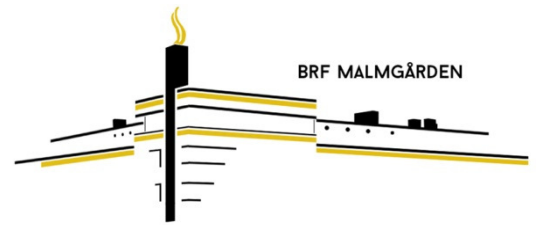
Det finns fem pass om tre timmar per dygn – alla dagar. □ 07.00-10.00, 10.00-13.00, 13.00-16.00, 16.00-19.00 □ och 19.00-22.00

Det är viktigt att vi följer anvisningarna som finns i tvättstugorna. Då fungerar våra maskiner bättre, samt håller mycket längre. Om något försvinner eller går sönder blir det vår gemensamma kostnad att återställa i ursprungligt skick. □ Tvättning och mangling sker på bokade tider mellan 07.00 och 22.00.. Dessa tider gäller strikt med hänsyn till boende ovanför tvättstugorna. □ Torkning i källarens torkrum, där det finns, sker på bokade tider mellan 07.00 och 23.00. Torkning tidigare eller senare får ej ske med hänsyn till boende i omedelbar närhet. □ Efter varje tvättpass ska maskiner, torkskåp, torktumlare rengöras och golvet torkas av. Skulle något i tvättstugan vara ur funktion, är det din skyldighet att kontakta vår tekniske förvaltare, så att det blir åtgärdat så snart som möjligt.. □ Notera att två tvättstugor saknar torkrum – Kungsgatan 27A och Drottninggatan 6C. Dock finns torkvindar att tillgå i många trappor. Nyckel till dessa hänger bredvid dörren – om inte, låser du själv med hänglås. □ OBS! Strömmen bryts kl 22.00 i tvättstugorna och kl. 23.00 i torkrummen.

Övernattningsslägenhet □ Brf. Malmgården förfogar över en övernattningsslägenhet på Ehrensvärdsgatan 7. Denna kan hyras för tillfälliga besök av släkt och vänner, men inte för längre tid. För kontakt samt pris se hemsidan www.malmgarden.org eller informationstavlan i trappan.

Föreningslokal □

Brf Malmgården har en föreningslokal på Ehrensvärdsgatan 9. Denna används av vaktmästaren, styrelsen och de olika grupper som arbetar för vår gemensamma trevnad. Den går dock inte att



låna för privata sammankomster.

Garage Under gården finns plats för 50 bilar med infart från Döbelnsgatan. Vill du hyra garage kontaktar du vår ekonomiska förvaltare. Kontakt: se hemsidan www.malmgarden.org eller informationstavlan i trappan.

Säkerhet och ansvar Tillsammans kan vi förhindra inbrott och skadegörelse. Vi måste se till att alla dörrar till källare, förråd, garage och övriga gemensamma lokaler är ordentligt låsta och att dörren går igen efter oss. Om det uppstår skador på våra hus eller gemensamma utrymmen, ska detta anmälas till vår tekniske förvaltare. Genom att förebygga skadegörelse slipper vi onödiga kostnader. Släpp inte in okända människor i fastigheten.

Nycklar

Din portnyckel går inte bara till din egen trappa, utan även till de tre portarna. Dessutom använder du den till tvättstugorna och till trapporna där föreningslokalen och övernattningsrummet finns. Dock kan man där bara gå in från gårdssidan

Våra lägenheter

Förråd

Varje bostadsrättsinnehavare har idag möjlighet till att disponera ett förråd för förvaring. Detta utrymme finns antingen som ett källar- eller vindsförråd. Förrådet är märkt med ditt lägenhetsnummer. Om ni ej har någon förvaring, kontakta vår tekniska förvaltare. Kontakt: se hemsidan www.malmgarden.org eller informationstavlan i trappan. Samma regel gäller för övriga utrymmen på vinden och i källaren, de ska vara tillgängliga för sotning och brandsyn. All förvaring av möbler, kartonger mm utanför förråden är förbjuden då det hindra framkomligheten. Då du vistas på vinden, tänk på att det finns medlemmar som har sin lägenhet rakt under.

Musik, party mm

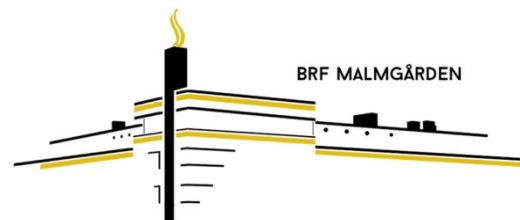
Planerar du att ha en fest ska du informera grannarna så de är förberedda på visst oväsen. Som festarrangör bör du sänka volymen efter 22.00 och framför allt om grannarna klagar på ljudnivån. Hög musik är ett av de vanligaste klagomålen i föreningen. Tänk på era grannar! Se även föreningens stadgar § 30.

Andrahandsuthyrning

Du behöver styrelsens medgivande om du ska hyra ut din bostad i andra hand. Ansök om att få hyra ut i andra hand genom föreningens ekonomiska förvaltare. Se "Policy för andrahandsuthyrning"

Balkonger och franska fönster

Balkonglådor hängs, av säkerhetsskäl, på insidan av balkongen. Mattor, sängkläder mm skakas och piskas på piskställningen på takbalkongen, inte från bostadens fönster eller balkong. Mata inte fåglar från balkonger eller fönster då rester av fågelmat lockar råttor och möss till vårt hus.

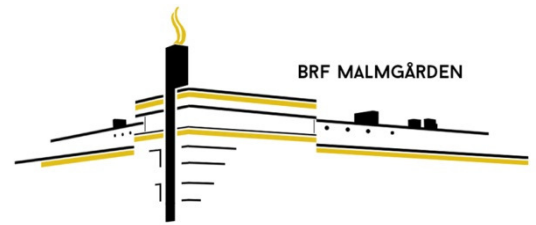


Kabel-TV

Malmgården har för närvarande kabelkanaler via Com Hem. Har du frågor så gå in på deras hemsida: www.comhem.se Det går också bra att ringa 0771-55 00 00 eller maila direkt till kundservice@comhem.se Parabol får ej monteras på balkongräcke, fasad eller tak.

Trivsel

Tänk på att ditt golv är grannens tak. Det är därför viktigt att du t.ex. inte låter TV, radio eller stereo stå på för högt. Detta är särskilt viktigt mellan kl. 22.00 och 06.00, då vi bör iaktta "största möjliga tystnad". Även dusch och bad bör undvikas mellan dessa tider. Vi vill alla ha det fint i lägenheterna. Därför är det ibland nödvändigt att borra, spika och såga. Detta görs på vardagar mellan kl. 07.00 och 20.00 samt lördagar och söndagar mellan 09.00 och 18.00. Var god och respektera dessa tider.



Renovering

Att tänka på vid renovering och byte av utrustning Bostadsrättsinnehavaren får inte göra väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Exempel på väsentliga förändringar är ändring av väggar, köks- och badrumsrenoveringar, installation av spisfläkt, disk- och tvättmaskin, ingrepp i ledningar mm. Skriftlig begäran skall lämnas till styrelsen i god tid – antingen i Brf postlåda på Ehrensvärdsgatan 9 eller till info@malmgarden.org.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att undersöka om bygganmälan, bygglov eller annat tillstånd krävs för omändringen. Samt, det är din skyldighet att läsa om regler för vad du får och inte får göra i din lägenhet som Bostadsrättsinnehavare i brf Malmgården. Se t.ex: Sveriges Bostadsrätts Centrum: www.sbc.se : www.malmo.se : Bo & bygga : Bygga nytt/Bygga till : Bygglov »Välja bostadsrätt-köpa-bo-sälja«, Byggtjänst förlag

Arbetena skall utföras på ett fackmannamässigt sätt och när så krävs av behörig/certifierad entreprenör. Exempel på arbeten som kräver behörighet är el-arbeten, arbeten i våtutrymmen samt (av)montering av gasspis.

Renoveringsarbeten ska utföras under vardagar 07.00-20.00 och helger 09.00-18.00 av hänsyn till dina grannar. Nedskräpning av trappa, hiss mm som renoveringsarbete medfört, ansvarar Bostadsrättsinnehavaren för. Städning skall ske dagligen senast kl 20.00.

El

Vi har trefas växelström i lägenheterna (400V, 16 A).

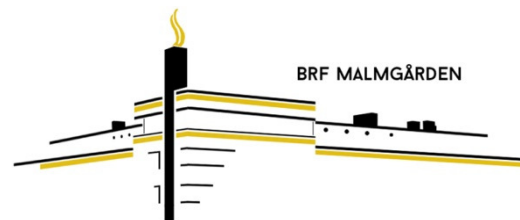
Vatten

I lägenheterna finns numera avstängningskranar för vatten. Avstängningen av dessa får du göra själv.

Vid avstängning av stamventil i källaren måste du anlita en rörmokare. Stängning kan endast ske mellan 08.00 – 15.00 vardagar, för övriga boendes bekvämlighet. Rörmokaren skall bara stänga av den aktuella stammen inte hela trappans vatten Vid avstängning av stamventil i källaren, skall du informera vår tekniska förvaltare och låta dem anvisa vilken ventil som din rörmokare skall stänga av. Därefter sätter du själv upp information i din trappuppgång minst två dygn i förväg. Information sätter du både på dörr mot gårdssidan, och mot gatan, för att alla dina grannar ska ha möjlighet att se informationen. Mall finns att skriva ut från Brf Malmgårdens hemsida (www.malmgarden.org).

Tvätt och diskmaskin

Sök gärna information på Konsumentverkets hemsida. Fast installerad disk- och tvättmaskin skall installeras av en yrkesman och bl.a. förses med backventil för inkommande vatten och läckageskydd under din diskmaskin. En läcka kan även orsaka skador på andra lägenheter som du som medlem själv blir betalningsansvarig för.



Byggavfall □

Du är själv skyldig att forsla bort byggavfall och vitvaror. Som privatperson kan du lämna detta kostnadsfritt på återvinningscentraler som t.ex. Sysav. Det kostar däremot mycket pengar för bostadsrättsföreningen att lämna skräp och avfall och dessutom tillkommer hanteringskostnad och tid som tas från vår tekniske förvaltare och annan personal.

Det är förbjudet att lämna byggavfall, gamla kylskåp etc. i källare och andra gemensamma utrymmen. Det kan finnas något utrymme för förvaring under byggtiden i källare eller på vind, tala med föreningens tekniske förvaltare eller med styrelsen på t.ex. "Öppet hus".

Förvaring av byggavfall får inte ske på gården, i trapphuset eller i andra gemensamma utrymmen. Större mängder färg och lösningsmedel får inte förvaras i lägenhet eller förråd.

Värmesystem och element □

Vid borttagande eller annan förändring av värmesystemet bl.a. element, skall den tekniska förvaltaren kontaktas i god tid före arbetet. Borttagning/montering skall göras av fackman. Vid permanent borttagning av element skall styrelsen kontaktas då detta påverkar grannarna. Föreningen äger elementen. Dessa ska vattenfyllas, pluggas och lämnas till vår tekniske förvaltare tillsammans med monteringsbyglarna.

Konstruktion □

Alla planförändringar måste godkännas av styrelsen. Om ett ingrepp i en bärande vägg eller t.ex. vägg med ledningar görs felaktigt kan det få allvariga konsekvenser för husets bärighet och funktion, det kan kosta stora pengar att åtgärda.

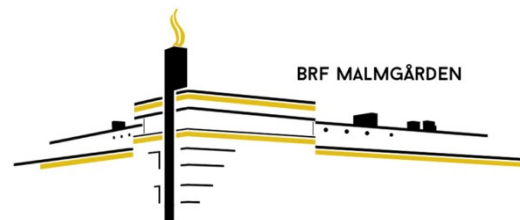
Alla ingrepp måste vara yrkesmässigt utförda. En skriftlig plan för ingreppet måste upprättas. Denna skall styrelsen låta fackman granska innan ingreppet får ske. Detta bekostas av den boende.

Ritningar kan fås på Stadsbyggnadskontoret mot en mindre avgift. Alla förändringar måste föras in på husets huvudritningar. Kontakta därför styrelsen.

Ventilation □

Kolfilterfläkt går bra att installera om den inte kopplas mot ventilationskanal. Övriga köksfläktar utgör ett problem pga. att huset har självdrag och inte mekanisk frånlufts-ventilation. Installerar du en köksfläkt koppad till ventilationskanalen, trycker du bara in dofterna till grannen. Dessutom kan brand uppstå på grund av fett i kanalerna. Du får inte heller koppla fläkten med direktventil ut mot gata eller gård. Då riskeras fettfläckar och istappar på fasaden.

Vill du förbättra din ventilation så finns det ofta ventiler i alla större rum, badrum och kök. På 1970-talet tapetserades många av dessa ventiler över. Dessa måste öppnas upp! Huset har inga fläktar utan all ventilering bygger på självdrag. Även tidigare igensatta ventiler ska öppnas.



Skvallerrör

Om du har inklädda stammar i lägenheten så finns det nertill ett så kallat skvallerrör som indikerar ev. läckage. Detta rör får inte sättas igen eller tas bort.

Badrum

Arbeten måste utföras på ett fackmannamässigt sätt och följa gällande normer enligt "Säker vatteninstallation". Kräv att din hantverkare är certifierad enligt dessa normer. Se www.sakervatten.se som är framtagen tillsammans med försäkringsbolagen. Här finner ni auktoriserade VVS-installatörer och yrkesmän med branschlegitimation samt branschregler.

Särskilt viktigt är utförandet av nytt tätskikt och golvbrunn. Ett enkelt tätskikt finns i badrummen i dag. Vid mindre ändring av badrum (byte av toalett eller handfat), måste tätskiktet återställas. Vid större förändringar såsom byte av badkar, omkakling av golv eller väggar, måste ett helt nytt tätskikt skapas enligt ovan nämnda normer. Dessutom måste golvbrunnen bytas till en enligt normer godkänd brunn.

Vid val av blandare rekommenderas något av de etablerade fabrikaten i Sverige t ex FM-Mattsson, Mora, Vårgårda och Oras. Vattenburen handduktork i badrum måste kopplas till elementslinga, ej till varmvattenrör. (Se: Värmesystem och element).

Tills vidare råder även förbud mot att installera elfläkt i badrum, kopplat till ventilationskanal.

Kök och vitvaror

Kyl och frys kan bytas utan att föreningen meddelas. Kolla dock med elektriker att säkringarna klarar belastningen tillsammans med den övriga utrustningen.

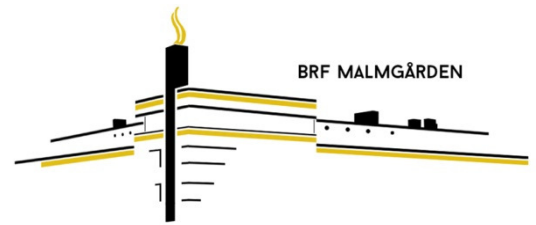
Gas

Vid behov av avstängning av gas skall EON och den tekniska förvaltaren kontaktas. Gasledning stängs av i gatan av EON och arbetet i din bostadsrätt får endast utföras av gascertifierad rörmokare! Tänk på att budgetera denna kostnad vid ombyggnad. Även här skall lappar sättas upp i trappan. (Se rubrik "Vatten"). Du får inte koppla från/till en gasspis själv. Denna skall pluggas av en fackman.

Dörrar och fönster

Vi har dörrar av ek i huset. Dessa är vackra och robusta, men lyhörda. Tills vidare kommer inte byte av dörrar att tillåtas. Lås får däremot bytas (med minsta möjliga överkan på dörren). Fönsterramar får ej bytas. Tills vidare tillåts ej byte till glas som kräver förändring av befintlig ram. Färgen på utsidan får ej ändras.

Om en ruta går sönder följer gällande: den inre rutan betalas av Bostadsrättsinnehavaren, medan den yttre bekostas av föreningen.



Fastigheten Helge 15 i Malmö

ägs av Brf Malmgården

Styrelsen:

Ordförande:	Anders Johansson, ordforande@malmgarden.org
Viceordförande:	Linda Herkel, info@malmgarden.org
Sekreterare:	Jessica Hallengren, sekreterare@malmgarden.org
Kassor	Monique Fransen, kassor@malmgarden.org

Övriga ledamöter och supleanter:

Torbjörn Håkansson, Ledamot
Frans Gillberg, Ledamot
Per Croneryd, Ledamot
Monique Fransen, Ledamot
Stina Eriksson, Supleant
Una Tadic, Supleant
Maximilian Green, Supleant
Johan Åkerhjelm-Bengtsson, Supleant

Kontakt:

Telefon: 040-13 31 77
info@malmgarden.org

Trivselgrupp: Ett gäng medlemmar i föreningen har hand om loppis, städdagar och annat som ökar trivsel för hela BRF Malmgården. Är du intresserad av att vara med eller har idéer på vad trivselgruppen kan göra eller samordna? Hör av dig till info@malmgarden.org

Information och kontakt: På hemsidan www.malmgarden.org finner du för föreningens trivselregler, stadgar och formulär för bland annat andrahandsuthyrning och övernattningslägenhet. På hemsidan finns även kontaktuppgifter till alla i styrelsen samt uppdaterad info om vad som är på gång i huset.