

# TRIVSELREGLER

för

## Riksbyggen Brf Odonvidet, Malmö



## Innehåll

Allmänt.....	4
Felanmälan.....	4
Månadsavgift .....	4
Styrelse .....	5
Ledamöter .....	5
Suppleanter .....	5
Riksbyggens förvaltningskontor.....	5
Föreningen .....	5
Föreningsstämma.....	6
Anticimex .....	6
Autogiro.....	6
Fönster .....	6
Hänsyn.....	6
Överlåtelse.....	7
El och värme.....	8
Belysning .....	8
Elabonnemang/elavtal .....	8
Energiprestanda .....	8
Handdukstork.....	8
Jordfelsbrytare .....	8
Värmeväxlare.....	8
Inre miljö .....	10
Avlopp.....	10
Brandskydd.....	10
Element.....	10
Entrédörrar.....	11
Försäkring .....	11
Grannar mot brott .....	11
Inbrott, skadegörelse, brand med mera.....	11
Invändiga sprickor .....	11
Krypgrund.....	11
Lås .....	11

Ventilation.....	12
Värmepump .....	12
Kommunikation.....	13
Internet.....	13
Kabel-TV .....	13
Parabolantenn eller antenn.....	13
Parkering och trafik.....	14
Garage.....	14
Bilkörning på föreningens gångbanor .....	14
Mopedkörning .....	14
Parkeringsplatser .....	14
Oljefläckar .....	15
Tillbyggnad/ombyggnad inne och ute.....	16
Yttre miljö .....	18
Avfall .....	18
Brevlåda/fastighetsbox .....	19
Häck.....	19
Kattlucka.....	19
Luftventil/torktumlare .....	19
Markis.....	19
Plank/staket.....	20
Platt- och stensättning söder- och norrsida.....	20
Rabatter på material, tjänster med mera .....	20
ROT-avdrag .....	20
Snöskottning/saltning .....	20
Stuprör och hängrännor .....	20
Städning utomhus .....	20
Trädgårdskärlet .....	21
Trädgårdsskötsel .....	21
Vattenutkastare i trädgården .....	22

## Allmänt

### Felanmälan

För fastighetsrelaterade fel och störningsjour dygnet runt:

Fastighetsteamet AB, 040-37 07 70, vardagar klockan 09.00–12.00 för vanlig felanmälan. Övrig tid jour på samma telefonnummer. Fel kan även anmälas på Fastighetsteamets webbplats, <http://www.fastighetsteamet.se>, eller Fastighetsteamets e-post: [kundtjanst@fastighetsteamet.se](mailto:kundtjanst@fastighetsteamet.se).

Vid fel på internet/TV: medlem felanmäler själv till Sydantenn, på telefonnummer 040-601 22 22. Starta dock om tjänstefördelare, eventuell router och din egen utrustning först, i den ordningen med några minuters mellanrum.

När du felanmäler: kom ihåg att lämna telefonnummer till vilket hantverkare/tekniker kan ringa för att avtala tid för besök!

Egen utrustning samt underhåll av viss föreningsägd utrustning i radhuset ansvarar du själv för, se stadgarna § 26–31 (finns på hemsidan). Kontrollera därför egen utrustning och att du fullgjort din underhållsplikt före felanmälan. Du kan komma överens med Fastighetsteamet AB eller hantverkare/tekniker om att de avhjälper sådana fel mot faktura till dig som medlem.

Alla anmälda fel hamnar veckovis på rapportlistor till styrelsen – detta för att styrelsen måste kunna hålla koll på vilka fel som uppstår och kunna upptäcka om samma fel uppträder hos flera medlemmar.

Anmäl ett fel endast en gång – om du inte får hjälp (omedelbart eller inom 10 dagar, beroende på felets art), meddela styrelsen.

Lyser inte lampan vid din entrédörr när övriga är tända? Felanmäl till Staffan Hagre, 14C, på telefonnummer 0739-57 80 85.

### Månadsavgift

Erlägg månadsvis i förskott. Senast den sista bankdagen varje månad ska betalning vara föreningen tillhanda. Annars sker följande med automatik:

- Den 5:e vardagen efter varje förfallodag skickas påminnelse med avgift ut för obetald månadsavgift.
- Cirka 10 dagar senare skickas inkassokrav med inkassoavgift ut om inte påminnelsen ovan betalas.
- Efter förfallet (10 dagar) och obetalt inkassokrav går ärendet vidare till Kronofogden med ytterligare avgifter och risk för betalningsanmärkning. Kronofogden skriver betalningsföreläggande.
- Om medlemmen betalar totalskulden senast 3 veckor efter Kronofogdens föreläggande återkallas ärendet. Annars går ärendet vidare till utmätning, avhysning och tvångsförsäljning.

Även för notoriskt sena betalare över längre tid och många påminnelser finns möjlighet för föreningen att gå vidare med avhysningsärende.

Är du sen med månadsavgiften har vi som bostadsrättsförening och fastighetsägare skyldighet enligt socialtjänstlagen och bostadsrättslagen att meddela socialtjänsten, vilket sker automatiskt.

Blir du sen med månadsavgiften, meddela alltid styrelsen så tidigt som möjligt.

## **Styrelse**

### **Ledamöter**

Anna Weisz, (ordförande), 9E, 0706-037547 [ordf@odonvidet.se](mailto:ordf@odonvidet.se), Arbetsmiljöansvar och arbetsledare för fastighetsskötare, GDPR-ansvarig och jouransvarig

Jesper Svedgar, (vice ordförande), 11A, 070-3303052, [jesper\\_svedgard@live.se](mailto:jesper_svedgard@live.se)

Thomas Larzon, 8G, Brandskyddssamordnare 0736-96 46 76, [larzon75@gmail.com](mailto:larzon75@gmail.com)

Kajsa Magnusson, 10F, Brandskyddssamordnare 070-4300079, [kajsafmagnusson@gmail.com](mailto:kajsafmagnusson@gmail.com)

Sara Rydgren, Sekreterare, 15A, 070-2600539, [srydgren@gmail.com](mailto:srydgren@gmail.com)

Yvonne Svensson, !0G, 070-9851598, [yvonne.svensson@sydmail.se](mailto:yvonne.svensson@sydmail.se)

Per Lundahl (utsedd av Riksbyggen), 040-32 30 49, [per.lundahl@riksbyggen.se](mailto:per.lundahl@riksbyggen.se)

### **Suppleanter**

Josefin Björkne, 8C, 073-3143285, [josefine.bjorkne@gmail.com](mailto:josefine.bjorkne@gmail.com)

Jim Björk, 16B, 079-3131312, [jim.bjork@gmail.com](mailto:jim.bjork@gmail.com)

Johanna Thornberg, 12G, 073-9036317, [jathornberg@outlook.com](mailto:jathornberg@outlook.com)

## **Riksbyggens förvaltningskontor**

Karolingatan 1, vid Höja centrum, telefonnummer 040-59 71 32.

Kontoret har även ett brevinkast som är öppet dygnet runt.

Teknisk förvaltare är Per Lundahl, telefonnummer 040-32 30 49, [per.lundahl@riksbyggen.se](mailto:per.lundahl@riksbyggen.se), ring för tidsbokning, besök på Höjakontoret.

Ekonomisk förvaltare är Emelie Öman, 040-109443, [Emelie.x.Oman@riksbyggen.se](mailto:Emelie.x.Oman@riksbyggen.se)

## **Föreningen**

Föreningens postadress är:

RBF Odonvidet  
Box 8057  
200 41, Malmö

Föreningens juridiska namn är Riksbyggen Brf Odonvidet, organisationsnummer 746000-8274. Fastighetsbeteckning är Malmö Storhög 1. Lägenhetsnummer framgår av månadsavgiftsavin.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång per år mellan april och juni. Till stämman finns det möjlighet, enligt stadgarna, att lämna in skriftliga motioner till styrelsen. Detta ska ske senast den sista januari. Om du mellan stämmorna funderar på något som behöver förbättras eller ändras, kom med förslag till någon i styrelsen, gärna skriftligt.

Extra stämma kan hållas när styrelsen, en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär detta.

Lämna gärna fullmakt om du inte kan komma på en stämma. Formulär för fullmakt finns på hemsidan samt hos ordföranden.

På stämmorna har endast medlem rösträtt. En röst per hushåll gäller. Ombud kan bära en extra röst genom skriftlig fullmakt från annan medlem.

### **Anticimex**

Föreningen har avtal med Anticimex genom vår fastighetsförsäkring hos Folksam. Vid problem med skadedjur, anmäl felet till Fastighetsteamet AB enligt ovan. Efter anmälan vill Fastighetsteamet ofta att medlem själv ordnar tidsbokningen med Anticimex, detta på telefonnummer 0752-45 10 00. Föreningens kundnummer är: 1890874. Uppge vid kontakt med Anticimex att föreningen har Folksam som försäkringsbolag.

För att undvika problem med möss och råttor förvara ej följande i förråden: livsmedel, frön, växter, papper, wellpapp eller fågel/katt/hund/kaninmat.

### **Autogiro**

För den som så önskar finns det möjlighet att betala månadsavgiften via autogiro. Blankett kan beställas hos Riksbyggen eller via Riksbyggens webbplats.

### **Fönster**

Fönster är av tvåglastyp och bytta senast 1992.

### **Hänsyn**

Visa hänsyn mot våra grannar och undvik bullrande maskiner, gräsklippning, musik eller andra störande ljud tidigt på morgonen (före klockan 08.00) eller sent på kvällen (efter klockan 22.00).

Har du hund eller får besök av hund måste du sköta/se till den så att den inte upprepade gånger skäller eller stör grannar eller andra medlemmar. Hund ska alltid hållas under uppsikt. På föreningens fastighet råder koppeltvång utomhus, enligt styrelsebeslut. Undantag från detta gäller den egna tomten där hund får gå fritt.

Hundbajs ska plockas upp och läggas i väl tillsluten påse i miljöhusens restavfallskärl eller ännu hellre i kommunala hundlatriner i/kring Videdalsparken, där även hundrastgård finns.

Vid festliga tillfällen finns möjlighet för medlem att sätta upp eget partytält eller hoppborg för på föreningens gräsmattor. Sök skriftligt lov hos styrelsen först.

### **Överlåtelser**

Särskild rutin finns. Se föreningens webbplats eller kontakta ordföranden.

## El och värme

### Belysning

Om din lampa vid entrédörren är sönder: felanmäl vänligen snarast till Staffan Hagre, 14C, 0739-57 80 85. Tänk på att inte låta växtlighet dölja eller försvåra åtkomst till entrébelysningen.

### Elabonnemang/elavtal

Varje medlem har eget elabonnemang/elavtal, där elen kan köpas från valfri leverantör. Elnätet ägs av EON. Elmätarna sitter ute i varje medlems förråd och är automatiskt fjärravlästa.

### Energiprestanda

Husens energiförbrukning ligger mellan 120 och 200 kWh/kvm. Variationer beror bland annat på inomhustemperatur, status på vitvaror, dusch eller badkarsanvändning, vädring, antal personer i hushållet med mera. Energideklarationer per länga enligt lagens krav finns hos ordföranden.

### Handdukstork

Handdukstork får installeras fackmannamässigt i till exempel badrum. Handdukstork finns i flera varianter: el, el/vatten eller vattenburen. Den rent vattenburna lösningen som kopplas till elementsystemet är ofta ingen bra idé, eftersom värmesystemet sommartid inte pumpar runt något varmvatten i elementsystemet.

### Jordfelsbrytare

Varje klädkammars säkringsskåp innehåller en jordfelsbrytare. Medlem ansvarar för test av jordfelsbrytaren 2 ggr/år.

### Värmeväxlare

De flesta av våra medlemmar har en värmeväxlare installerad 2007 som heter Alfa Laval Cetetherm Mini. Den sitter i badrummet (tvåplans) eller i grovköket (enplans) och ser ut som ett vitt litet plåtskåp. Den blå knappen i mitten av maskinen reglerar värmen till elementen.

Tryckmätaren till höger på maskinen visar trycket i elementsystemet och bör stå på 1.0. Med den svarta ventilen, som sitter en bit upp i värmeväxlaren, kan du själv öka trycket i elementsystemet vid behov. Vill du minska trycket vrid på röda reglaget på andra röret från höger under värmeväxlaren. Blir trycket för stort kommer systemet själv att tappa av lite vatten (cirka 2–5 deciliter) ner i krypgunden. Detta avdunstar av sig själv efter en tid.

Medlemmarna 7A, 11B, 11C, 12D, 13B, 15A har en större typ av värmeväxlare med bufferttank med installationsår 2005. Dito 12C med installationsår 2002. Dessa 7 medlemmar har en kontrollpanel till värmeväxlaren på fronten där temperatur (läge 0 motsvarar 20 gr C), dag/nattläge etcetera kan ställas in. En lucka finns på panelen och bakom luckan sitter ett vanligt AA-batteri. Detta batteri byter medlemmen själv vid behov.

Fjärrvärmemätarna ägs av EON. Du kan läsa av flödesvolym och energimängd genom att trycka på röda knappen på mätaren. Mätarna är fjärravlästa.

Ibland skickar EON eller entreprenörer ut erbjudande om service eller serviceavtal för värmeväxlarna. Då föreningen ansvarar för värmeväxlarna kan ni som medlemmar ignorera dessa utskick.

Faller trycket brukar detta bero på en läcka i systemet. Acceptera ej fallande tryck och regelbunden påfyllning av elementsystemet som ett normalläge – felanmäl istället till Fastighetsteamet enligt ovan och få kontrollerat var det läcker (värmeväxlaren, rören, nere i krypgrunden eller vid elementen). Annars kan väggar eller golv vattenskadas.

## Inre miljö

### Avlopp

Snålspolande toaletter är bra på att spara vatten men mindre bra för avloppsledningarna som behöver vattenmängder för att skölja vidare avloppsinnehållet ut till den kommunala avloppsledningen. Använd därför helst inte snålspolningen, annars kan det bli stopp.

Spola ej ut fett, olja, matrester, tops, hushållspapper, pappersdukar, bindor, tamponger, blöjor, våtservetter, tvättdukar, kondomer, farligt avfall, plastrester, kattsand, strö eller hållare för WC-rent. Allt detta är en biljett till stopp i avloppet. Orsakar du stopp i avloppet kan du bli betalningsskyldig.

Torka av tallrikar innan diskning så att matrester inte i onödan hamnar i avloppet. Lägg överblivet fett och håll överbliven olja i matavfallet.

Spola gärna avloppen då och då med varmt vatten och lite diskmedel. Det hjälper till att ta bort fett och mindre ansamlingar i avloppsrören. Rengör vattenläsen då och då (badrumsbrunn, vaskar, grovköksbrunn).

För målning av synliga avloppsrör inomhus, till exempel i klädkammarens tak i tvåplanshusen, ska medlem använda spärrfärg.

### Brandskydd

Föreningens minimikrav på medlems brandskydd innebär en brandvarnare per hushåll. Medlem ansvarar själv för brandvarnaren, byte av batterier och funktionstest. Övrigt brandskydd, till exempel brandsläckare, brandfilt eller larm, ansvarar medlem för. Styrelsen har upprättat en särskild brandskyddsrutin och en brandskyddsgrupp inom styrelsen är utsedd.

### Element

Medlem ansvarar själv för målning av element. Speciell elementfärg ska användas. Element får tas bort av medlem om detta görs fackmannamässigt och på medlemmens bekostnad. Föreningen bekostar ej ersättning för element som är borttagna. Följande utrymmen i våra hus har ej element i original: gästtoalett, klädkammare i tvåplanshusen och halldel direkt utanför klädkammare i tvåplanshusen.

Medlem ansvarar för luftning av element. Så här gör man:

- Kontrollera vid värmeverket att elementsystemet är trycksatt (1 bars övertryck).
- Öppna alla element på full värme. Vänta en halvdag.
- Lufta elementen försiktigt med elementnyckel. För 2-planshusen starta med bottenplan och arbeta dig uppåt. Ha med trasa och mindre skål för att samla upp ev. utpysande vatten.
- Kontrollera vid värmeverket att trycket fortfarande är 1 bar, annars fyll på vatten i systemet. Ställ in elementen som du vill ha dem inställda.
- Vid behov upprepa alla steg ovan. Har du sedan fortsatt problem med brus, oväsen eller dålig värme, felanmäl till Fastighetsteamet enligt ovan.

### **Entrédörrar**

Entrédörrarnas utsida tvättas av och oljas in periodvis av föreningen. Tänk på att entrédörrarna och träpartierna ska vara fria från växtlighet, liksom underdelen till entrétaket. Oljning av entrédörrens insida och kortsidor svarar medlem själv för samt för nycklar och namnskyltar. Föreningen ansvarar även för tätningsslistor för entrédörr, altandörr och kryppgrundslucka (tvåplanshusen).

### **Försäkring**

Varje medlem ansvarar för sin egen hemförsäkring. Föreningen har tecknat kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring via Folksam som kompletterar varje medlems hemförsäkring. Föreningen ansvarar för fastighetsförsäkringen.

### **Grannar mot brott**

Vi är medlemmar i denna organisation. För mer information, kontakta Johan Larsson (ordförande) på 9A enligt ovan. Medlemskap i organisationen kan innebära rabatt på hemförsäkringen. Ser du något som verkar misstänkt, ring 112 (akuta nödlägen) eller polisens ledningscentral 114 14 (ej akut).

### **Inbrott, skadegörelse, brand med mera**

Särskild rutin finns på webbplats och hos ordföranden. Akuta problem felanmäls till Fastighetsteamet för jourhantering enligt ovan.

### **Invändiga sprickor**

I några hus har det under åren upptäckts invändiga sprickor i väggar och tak. Sprickorna åtgärdas på föreningens bekostnad i samband med att medlem målar eller tapetserar om. Meddela styrelsen om sprickor i god tid innan du renoverar.

### **Kryppgrund**

Under längorna finns en kryppgrund med nedgång från klädkammaren i tvåplanshusen respektive grovköket i enplanshusen. Det är ej tillåtet att använda utrymmet för förvaring då det kan bli mögelproblem eller skadedjur. Inget organiskt material såsom plast, gummi, papper eller wellpapp får förvaras i kryppgrunden.

Tvåplanshusen: om nyckeln till luckan kommit bort, kontakta styrelsen så får du en ny.

Vi vill gärna att medlemmarna håller ett öga på kryppgrunden så att eventuella vattenläckor och skadedjur undviks. Det räcker om du då och då öppnar luckan och lyser ner i kryppgrunden med ficklampa och ser om något läcker eller om det finns fukt/vatten eller spår av skadedjur i kryppgrunden. Felanmäl enligt ovan om problem misstänks!

### **Lås**

Medlem ansvarar för låscylinder, nyckel, skyddsbricka, nyckelhålsbricka, skyddsplåt, säkerhetskedja, tittöga, kameratillsats insida titthål, kläpp, ringklocka (knapp, ledning, transformator och signal/strömledningar) vred och handtag. Föreningen ansvarar för det låshus som följer med föreningens inköp av ny ytterdörr.

## **Ventilation**

Varje hus har två fläktar på taket som suger ut luft från badrum respektive grovkök/gästtoalett (enplanshusen) eller gästtoalett (tvåplanshusen). Det är obligatoriskt att ha fläktarna igång för att undvika kondens eller i värsta fall mögel på insidorna av fönstren. Fönstrens springventiler är också viktiga att hålla rena och öppna, så att luftflödet ej hindras.

Fläktarna styrs av en manöverbox med två vred som sitter i klädkammaren. Vredet för ”Normalvarv” styr fläktarnas varvtal. Vid kondens på fönsters innersida ska detta varvtal ökas.

Det andra vredet heter ”Högvarv” och ska alltid stå på ”5”. Detta vred har en timerknapp tillkopplad att trycka på vid bad, dusch eller tvätt. Då går fläkten upp en tid på högvarv och suger ut den fuktiga luften. När timern slår av går normalläget in igen. Timerns tidsinställning går att ändra. Felanmäl till Fastighetsteamet enligt ovan så kommer en elektriker och ändrar inställningen.

Ventilationskanalerna innehåller asbest. Då ventilationen är mekanisk frånluft (fläktar som hela tiden suger ut luft ur huset) är detta inget problem om kanalerna inte utsätts för sågning, slipning, borring med mera. Det är dammet som är farligt att andas in. Om ventilationskanalen ska flyttas, ändras eller ersättas behöver entreprenör ha asbesttillstånd och göra anmälan till Arbetsmiljöverket. Det finns dock undantag för mycket små åtgärder.

Eventuell köksfläkt ansvarar medlem själv för. Tänk på att köksfläkten bör ha backventil för att förhindra kallras ner genom ventilationskanalen.

Ventilation av krypgrunderna sker genom de ventilationsgaller som finns vid marknivå på fasaderna norr- och södersida. Viktigt att resp. medlem håller dessa fria från löv och jord samt att de inte byggs för och att regnvattenskydd finns för ventilationsgaller.

## **Värmepump**

Installation av värmepump för kyla och/eller värme är tillåtet under förutsättning att medlem först skriver på det värmepumpsavtal som finns på föreningens webbplats. Avtal ska upprättas i två exemplar och undertecknas av ordföranden eller vice ordföranden. Entreprenör som använts av många medlemmar för installation: KronFast AB.

## Kommunikation

### Internet

Internet 1000/1000 Mbit/s via fiber tillhandahålls av Sydantenn och kostnaden ingår i månadsavgiften tom 251231. From 260101 debiteras 320kr som en separat post utöver årsavgiften på månadsavin. Föreningen har försett alla hus med en tjänstefördelare för TV/internet vid huvudantennuttaget. Denna får ej ändras eller monteras ner av medlem.

### Kabel-TV

Föreningen har ett eget fibernät installerat 2019 av Sydantenn. Sydantenn levererar grundutbud och tilläggutbud för TV enligt särskild utdelad presentation (kanalplan) samt enligt deras hemsida. Beställning sker via Sydantenns webbplats eller per telefonnummer 040-14 18 80. För att se digital kabel-TV (DVB-C) behöver du ett programkort från Sydantenn mot årsavgift, för närvarande cirka 400 kr.

Vid köp av TV med inbyggd dekoderbox var noga med att den är DVB/C-kompatibel.  
Digital-TV inställningar:

Nätverks-ID: 100. Om 5 siffror används 00100

Frekvens: 306.00 Mhz eller 306000 Hz. Symbol hastighet: Använd följande kombinationer 6875, 6.875 eller 68750.

Nätverkssökning: Ja.

### Parabolantenn eller antenn

Uppsättning kan ske på fasad efter skriftlig överenskommelse med styrelsen. Kontakta styrelsen i förväg för underskrift av avtal som reglerar uppsättning, underhåll och ansvar. Blankett finns även på föreningens webbplats.

## Parkering och trafik

### Garage

Vi har ont om parkeringsplatser så vi ber medlemmarna att ha fordonen i garagen när de inte används.

För att undvika stölder i garaget – lås garageporten, även om ditt fordon inte är i ditt garage! Endast fordon, fordonstillbehör, en omgång hjul och icke brännbart material såsom metallredskap, stenplattor etc. får förvaras i garagen. Detta är krav från Räddningstjänsten och försäkringsbolag och kontrolleras periodvis av styrelsens brandskyddsgrupp.

Garagen är till för våra medlemmar – om du vill hyra eller låna ut ditt garage måste den som hyr bo i föreningen. Det går bra att kontakta styrelsen som kan förmedla garageplatser om medlem vill hyra ut eller hyra plats.

Medlem som önskar ta ned innervägg/stängsel mellan två garageplatser ska inhämta godkännande från styrelsen innan genomförande av åtgärden. För godkännande krävs att avtal upprättas med annan berörd medlem. Avtalet ska reglera ansvar för kostnad för utförande av åtgärden, liksom kostnad för återställande av garageinnervägg vid avflyttning av endera medlem. Ansvar för dessa kostnader vilar endast hos de berörda medlemmarna.

### Bilkörning på föreningens gångbanor

Vid bilkörning på gångarna måste **stor försiktighet** iakttas med tanke främst på barn, gamla och husdjur. Vi får köra in bilen på entrésidans asfaltgångar för i- och urlastning med kort parkering framför entrédörr på gångbanan, men bilen ska sedan flyttas omedelbart. Kör/parkera ej på föreningens gräsmattor, då detta skadar gräsmattan.

Hantverkare får stå med sin tjänstebil på asfaltgång vid entrén om åtkomst till verktyg/material behövs, annars är det parkeringsplatserna som gäller.

Sikten kan vara dålig, så använd om möjligt personlots som går framför eller bakom fordonet beroende på färdriktning och håller uppsikt vid passage av gång, bokhäck, garagegavel med mera. Undvik att köra med ena hjulparet på gräsmattan, det blir uppkört och fult.

### Mopedkörning

Mopedkörning är ej tillåten på gångarna på grund av buller och olycksrisker. Moped ska ledas avstängd mellan medlems hus till och från Odonvidegatan. Föreningen är tacksam om du som medlem informerar dina besökare om dessa regler. På kommunala cykelvägar runt om föreningens fastighet är mopedkörning förbjuden.

### Parkeringsplatser

Platserna är i första hand till för personbilar och motorcyklar. Fordonen ska hålla sig inom markering på asfalt och får ej sticka ut med front/ände ut i Odonvidegatan eller in över asfaltgångar (där häck saknas). Avställda fordon får inte parkeras på platserna. Platserna är avsedda för personer som bor i föreningen, deras tillfälliga gäster samt hantverkare. Släp eller lätta lastbilar kan tillfälligtvis parkeras i samband med storstädning, renovering och in- och utflyttning. Inga övriga stora fordon och ingen materialhantering såsom avfall, däck, förpackningar med mera på släp eller på parkeringsplatserna.

Fordonstvätt eller avsköljning får ej ske på föreningens fastighet inklusive Odonvidegatan.

Parkering på själva gatan, i vändzonen, gångarna eller på gräsmattorna är ej tillåten.

Kommunala parkeringsplatser finns vid Videdals torg. Det går också bra att parkera på infarten till Odonvidegatan, vid villorna – parkera då bara ena sidan Odonvidegatan där övriga fordon redan står, så att gatan är fri för passage.

Anmäl snarast till styrelsen om du observerar obehöriga eller felparkerade fordon!

### **Oljefläckar**

Om ditt fordon läcker olja eller det spills olja måste du sanera efter dig. Detta för att skydda avlopp, gräsmattorna och från att andra kliver i oljefläckarna.

## Tillbyggnad/ombyggnad inne och ute

All större tillbyggnad eller annan väsentlig förändring av bostadsrätten ska godkännas av styrelsen i förväg. Är du osäker, kontakta styrelsen enligt ovan. Det kan dessutom krävas bygglov, som medlemmen söker själv, liksom grannars godkännande. Medlem får inte förhindra eller försvåra underhåll/ reparationer av byggnaderna, genom att till exempel bygga för ventilation, insektsnät, dagvattenbrunnar (liksom övrig dränering) med mera.

För våtrums- och köksrenoveringar krävs att dessa utförs fackmannamässigt och att ingrepp i våtutrymme görs av fackmän som har våtrumsbehörighet. Medlem ansvarar för ny avloppsbrunn. Dokumentera renoveringen väl och spara till exempel fotodokumentation, kvitton, garantibevis, våtrumsintyg och kvalitetsdokument till en framtida försäljning av bostadsrätten. Lämna kopia på våtrumsintyget till styrelsen, helst per mail till [ordf@odonvidet.se](mailto:ordf@odonvidet.se). Om du lämnar våtrumsintyget i original till styrelsen försäkra då dig om att du får tillbaka det efter att styrelsen kopierat det. Skälet till att styrelsen behöver våtrumsintyget är för att eventuella vattensador ofta påverkar byggnadsdelar som föreningen ansvarar för och att ordföranden ibland får frågor vid överlåtelse om våtrumsintyg finns.

För elarbeten ska behörig elektriker användas. Installation av kamin är **ej** tillåten på grund av olägenhet för grannarna.

Vid överlåtelse ska säljaren meddela köpare om förändringar utförts och att de inte är standard i bostadsrätten.

Följande väggar är bärande i enplanshusen: ytterväggar samt hela innerväggen som löper i väst-östlig riktning i mitten av huset (mellan kök och vardagsrum).

Följande väggar är bärande i tvåplanshusen: ytterväggar samt a) vägg mellan vardagsrum och sovrum, b) väggarna runt trapporna och entréhall och c) vägg mellan badrum och kök.

Ingrepp i bärande vägg kräver lov från styrelsen och kommunalt bygglov/byggnämnan.

Om du ska bygga plank, skärmtak eller uterum är det bäst att börja med att inhämta styrelsens tillstånd. Gör en skiss och redogör för vilket material, vinkel, höjd, färg med mera. Om du behöver bygglov/göra byggnämnan så går detta snabbare om du börjat med att inhämta styrelsens och grannarnas lov.

Vid byggnation av skärmtak eller uterum: ventilationen till undertaket ska hållas fri. Framförallt får inte horisontell bräda eller plåt sättas direkt under fotplåten. Håltagning i fasad ska göras fackmannamässigt. Regnvatten avleds för enplanshusens del förslagsvis till av medlemmen grävd stenkista eller liknande. För tvåplanshusen får påkoppling av medlems hängränna ske till föreningens hängränna och stuprör om detta görs fackmannamässigt och i brun färg. Om det är ett gavelhus med växtlighet utanför gaveln kan regnvatten ledas dit genom håltagning i gavelplank så länge detta görs fackmannamässigt och regnvattnet verkligen leds bort och ut från huskroppen och krypgrunden. Du får ej bygga för ventilationsgaller eller dagvattenbrunn med till exempel trädäck eller uterum. Inkludera beskrivning av lösning för fasadinfästning, ventilation och regnvattenlösning i din ansökan om lov till styrelsen.

För skärmtak och uterum gäller att utifrån synliga delar av trä ska vara naturträ, tryckimpregnerat trä, vitmålat (Bas Vit), brunmålat (wR1-189, wZ1-543, wW1-107 och wY1-

285 för en 10-liters spann) eller svartmålat (färgkod 337). Plasttak i form av plan eller korrugerad plast är accepterat.

Rekommenderad färg: Nordsjö Tinova VX 2 in 1 Exterior. Detta är en grundfärg och täckfärg i ett. Den kan till exempel köpas hos Färggrossisten AB, telefonnummer 040-885 66. I deras butik är den bruna kulören inlagd i kunddatabasen som "brf Odenvidet" (ja stavfel).

Lutning på yttertaken: 5 grader för enplanshusen, 13 grader för tvåplanshusen.

Vid arbete med cement/betong får ej verktyg/byttor rengöras eller sköljas ur på föreningens gräsmattor eller brunnar.

Håltagning/borring i fasad ska göras fackmannamässigt inklusive tätmassa i hålen så fukt inte kan tränga in och skada fasaden.

Medlem får måla om vit putsfasad söderläge i trädgården i vit färg, då ska Nordsjö Murtex Acrylic användas.

Några hus, bland andra de i länga 11 och 12, har ett vertikalt rör cirka 20 mm i diameter synligt i väggen under nedre trappan. Detta är troligen ett vattenrör eller skydd för elledningar. Var aktsam om detta rör.

Vid renovering badrum och grovkök: om medlems projekt på grund av branschreglerna "Säker Vatteninstallation" i kombination med medlemmens målbild av utrymmet med hänsyn till utrustningsplacering, utanpåliggande rördragning med mera innebär att nya vattenledningar måste dras från inkommande ledning under värmeväxlaren till husets olika vattenkranar så betalar medlem själv detta och står även själv för underhålls-/reparationsansvaret. Gamla vattenledningar som finns i väggarna ska då pluggas så nära värmeväxlaren som möjligt.

I originalutförandet från 1963 är plastmattor i en del rum i våra hus limmade mot betonggolvet med ett svart tjärlim. Detta lim *kan* innehålla asbest. Då tjärlimmet använts för att anbringa ytskiktet (plastmattan) räknas den som del av ytskiktet och utgör därmed medlems ansvar. Medlem ansvarar därför för sanering och skydd vid renovering. Råkar du på detta vid renovering rekommenderar vi att du tar prov och låter få tjärlimmet analyserat. Medlem står för alla kostnader i samband med detta.

För nedtagning av innervägg mellan garageplatser – se ovan, [Garage](#).

## Yttre miljö

### Avfall

Du sorterar hushållets avfall i våra tre miljöhus vid länga 8, 12 och 16. Inget yrkesmässigt eller hittransporterat avfall får slängas i miljöhusen – upptäcks detta kommer händelsen dokumenteras och full debitering av extra kostnader att ske till sådan medlem av arbetstid, sorteringskostnader och hämtningskostnader / extratömning.

Avfallet sorteras i tidningar, förpackningar (plast, wellpapp, färgat glas, ofärgat glas, metall), glödlampor, lågenergilampor och småbatterier, lysrör, metallskrot, elektronikskrot och matavfall.

Elektronik- och metallskrot kan lämnas i miljöhusen vid länga 8 och 12.

Miljöhuset vid länga 16 har dessutom en mindre avfallslåda för småelektronik och särskilt papprör för kasserade lysrör.

Det finns en hylla för återbruk i varje miljöhus. Här kan medlemmarna sätta hela och rena saker som kan plockas fritt och användas av någon annan. Inga kemiska produkter, livsmedel eller avfall här. Inte för tunga saker, hyllan ska kunna bära sakerna säkert. Inga saker på golvet överhuvudtaget, detta orsakar onödiga städkostnader och gör så att avfallskärnen inte kan tömmas.

Pappersförpackningar töms varje vecka på onsdagar. Tidningar och plastförpackningar töms varje vecka på fredagar. Glas ofärgat och metallförpackningar töms var 4:e vecka på onsdagar. Glas färgat töms var 4:e vecka på fredagar. Elektronikavfall, småbatterier, ljuskällor och lysrör töms 4 ggr/ år. Entreprenör: Ragnsells AB.

Matavfall och restavfall hämtas på måndagar varje vecka av VA SYD:s entreprenör. Matavfall lämnas i särskild papperspåse och hit räknas även majscolvar, kaffefilter, kaffe, tepåsar, skaldjursrester och äggskal. Papperspåsar för hämtning finns i buntar i alla miljöhusen. Plastpåse (inte ens biologiskt nedbrytbara) får EJ användas till matavfallet – Sysavs process för matavfallet fungerar inte om plastpåsar används.

Restavfall kan lämnas i vanlig plastpåse. T.ex. blöjor, tuggummi, kattsand, stearin, plastsaker, dammsugarpåsar, snus, cigarettfimpar, kuvert med gummering, presentsnören, trasiga kläder och mindre mängder keramik/porslin.

Kasserade brandsläckare är farligt avfall och får ej kastas i miljöhusen. Dessa får lämnas på Återvinningscentral av medlemmen själv.

Kärlens lock ska kunna stängas annars kanske inte tömning sker. Sätt inte ut avfall runt miljöhusen vid garagegavlarna på grund av risk för anlagd brand.

Kom ihåg att vika wellpapplådor annars fylls kärlet väldigt fort. Julklappspapper läggs i kärl för pappersförpackningar.

För kasserade vitvaror (kyl, frys, diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare) gäller följande: I första hand bör butik som säljer ny vitvara ta hand om den gamla produkten. I andra hand bör medlem vid renovering själv ombesörja att avfallet körs till Återvinningscentral. I tredje hand, kontakta våra fastighetsskötare till exempel Glenn Ögren, 15E, telefonnummer 0706-49 23

02, så beställer han hämtning. Du ska sedan sätta ut vitvaran vid garagegaveln inför utsatt hämtningsdag. Föreningen står för kostnaden.

Inget grovavfall, möbler, tavlor får slängas i miljöhusen! Detta orsakar besvär och manuell hantering med extrakostnader med mellan 1 500 och 4 000 kr per hämtning.

### **Brevlåda/fastighetsbox**

Brevlådor för samtliga medlemmar finns i gemensamma fastighetsboxar på respektive garagelängas norra gavel. Notera att det endast är dessa brevlådor som används för leverans av post, per Postnords regelverk. Undantag från denna regel gäller för den medlem som med hänvisning till funktionsnedsättning eller hög ålder (80+) medgivits utdelning i egen brevlåda i anslutning till sin bostad. För att anmäla behov av utdelning i egenuppsatt brevlåda, vänd dig till Postnord.

Egenuppsatt brevlåda ska stå med öppningen utåt vid ”tomtgräns”, det vill säga vid gränsen mot gångbanan där din rabatt slutar, med öppningen cirka 100 cm över marknivå. Brevlådan får inte sticka ut över gångbanan.

Utdelning av morgontidning sker i egenuppsatt brevlåda vid respektive bostad.

### **Häck**

Om/när medlem planterar häck eller annan växtlighet på tomten: tänk på att plantera minst cirka 40 cm in från tomtgränsen, annars kommer häcken att växa ut över asfaltgång (om sådan finns) och bli svårskött/ful på grund av klippningen.

### **Kattlucka**

Om medlem vill montera kattlucka i nedankant altandörr eller förrådsdörr måste styrelsens lov först inhämtas. Det är ej tillåtet att montera kattlucka i entrédörren.

### **Luftventil/torktumlare**

Luftventilen på ytterväggen i badrum/grovkök är på de flesta hus igensatt med fogskum i de flesta av våra hus eftersom varje hus har ett separat fläktstyrt ventilationssystem med inkommande luft från springventiler vid fönsterna. Det är inte tillåtet att evakuera fuktig luft, till exempel från torktumlare eller torkskåp, genom ventilen. Vägg och fasad tar skada av fukten och du kan som medlem bli individuellt ersättningskyldig. Använd därför kondenstorktumlare/skåp.

### **Markis**

För uppsättning av markis krävs tillstånd från styrelsen. Om du vill sätta upp markis i trädgården infäst i huskroppens fasad ska den sättas under den bruna fotplåten, infäst lodrätt i bräderna som finns mellan fotplåt och fasad. Använd L- eller C-stålprofil för monteringen av själva markisen om det behövs. Ventilation till undertaket ska hållas fri, framförallt får inte horisontell bräda, plåt eller markiskassett sättas direkt under fotplåten. Håltagning i fasad ska göras fackmannamässigt.

### **Plank/staket**

Tänk på att dessa inte får luta ut mot asfaltgång. Det gäller att bygga fackmannamässigt med bra plintar/syll och rätt material. Du måste hålla plank och staket i gott skick, t.ex. byta ruttnat trä eller sätta fast lösa brädor, samt åtgärda alg/mossa påväxt.

Plank/staket ska vara naturträ, tryckimpregnerat trä eller brunmålade (färgkod wR1-189, wZ1-543, wW1-107 och wY1-285 för en 10-liters spann). Olika brädor av olika sort/bredd eller utseende får ej blandas. Använd ej spillvirke som ger skarvar och fult utseende.

Rekommenderad färg: Nordsjö Tinova VX 2 in 1 Exterior. Detta är en grundfärg och täckfärg i ett. Den kan t.ex. köpas hos Färggrossisten AB, telefonnummer 040-885 66. I deras butik är den bruna kulören inlagd i kunddatabasen som ”brf Odenvidet” (ja stavfel).

### **Platt- och stensättning söder- och norrsida**

Tänk på att lutning från fasad behövs för att undvika att regnvatten söker sig in mot huset och krypgrunden i onödan. Undvik även att anlägga rabatt intill fasad eftersom jorden drar till sig vatten och detta inte är bra för husgrunden. Notera att eventuell dagvattenbrunn ej får överbyggas.

### **Rabatter på material, tjänster med mera**

Aktuella rabatter för föreningens medlemmar finns på Riksbyggens webbplats, <http://www.riksbyggen.se>.

### **ROT-avdrag**

För ROT-avdrag vid renovering med mera behöver du ange ditt lägenhetsnummer. Detta står på månadsavgiftsavin. Föreningens juridiska namn är Riksbyggen Brf Odenvidet. Föreningens organisationsnummer är 746000-8274. Fastighetsbeteckningen är Malmö Storhög 1.

### **Snöskottning/saltning**

Skötsel av gångbanor och gata utförs av Lars Hansson AB. Medlem ansvarar för att vid behov skotta/salta framför entré samt på asfaltgång på södersida om den egna bostaden.

### **Stuprör och hängrännor**

Enplanshusen har stuprör på norrsida och tvåplanshusen har stuprör på södersida. Vi ber de medlemmar som kan och vill hjälpa till att hålla hängrännor, stuprör och lövsilar fria så att stopp i rännorna eller dagvattenavloppen förhindras.

För enplanshusen gäller även att växtlighet på entrésidan får vara högst 2 meter hög, detta för att säkerställa att inte löv och grenar fyller hängrännorna. Se vidare nedan, [Trädgårdsskötsel](#).

### **Städning utomhus**

Om glas påträffas ber vi att alla hjälper till att plocka upp och slänga det så att barn och djur inte skadar sig. Vi uppmuntrar skräpplockning utomhus så att vi alla hjälps åt att hålla området rent. Det finns skräpplocksutrustning i miljöhusen att låna!

## Trädgårdskärlet



Kärlet ställs ut vid garagegavlarna inför tömning som sker tisdagar (även röda dagar) och ofta tidig morgon i udda veckor vecka 9–49. Ställ ut kärlet tidigast dagen före tömningsdag och hämta hem snarast möjligt. Avtala med någon granne om du är bortrest.

Kärlet ska ställas med kärllhandtagen utåt mot gatan vid garagegavel, se bild ovan. Båda garagegavlarna kan användas. Är det fullt med kärll vid garagegavlarna, sätt kärlet på andra sidan Odonvidegatan.

Kärlets lock måste vara helt stängt när du sätter ut det för hämtning och inga kvistar/grenar med mera får sticka ut. Om detta inte efterlevs finns risken att kärlet inte töms, detta på grund av arbetsmiljörisken för dem som hanterar dessa.

Endast komposterbart trädgårdsavfall får läggas i kärlet. Mindre bambupinnar, grenar och stubbar går också bra förutsatt att de ryms inom kärlet, att locket kan stängas och att inte kärlet blir så tungt så att det är svårt att rulla det. Även julgran (nerklippt) kan läggas i kärlet. **OBS!** Släng ej krukor i kärlet.

Mellan tömningarna förvaras kärlet på egna tomten. Medlems trädgårdskärll, trädgårdsavfall eller annan utrustning/material får ej förvaras i den så kallade yttre växtligheten utanför asfaltgräns eller på föreningens gräsmattor.

## Trädgårdsskötsel

Busk och häck på din tomt söder- och norrsida om huset måste du klippa så att asfaltgångarna är fria för passage upp till 2 meters höjd. Cykel och trädgårdskärll ska kunna ledas utan problem på asfaltgång södersida. Kan du inte hålla gången fri får du ta bort din växtlighet.

På entrésidan utanför badrum/grovkök måste du beskära eventuellt träd/buske till högst två meters höjd, så att inte rotsystemet blir för stort och skadar avloppsledningarna i marken.

För enplanshusen gäller dessutom att växtlighet på entrésidan får vara högst 2 meter hög så att inte löv och grenar fyller hängrännorna.

Plantering ska göras minst 30 cm från fasad och fasaderna ska hållas fria från täckande bladverk för att förebygga fukt- och materialskador, samt för att förbygga att rotsystem tar sig in genom husgrund och på så sätt underlättar för till exempel råttor att komma in i kryppgrunden.

Spaljéer, stöd Stolpe för tak ovanför entrédörr samt träparti i undertaket ovanför entrédörr ska hållas fria från växtlighet.

Medlemmen ska i möjligaste mån hålla sin tomt (norr och söder) fri från fallfrukt för att motverka skadedjur såsom möss och råttor.

### **Vattenutkastare i trädgården**

Föreningen ansvarar för vattenutkastare i trädgården. Tänk på att stänga av vattnet för kvällen samt när du åker bort, detta för att förhindra vattenläckage.