



**HSB BRF PUKAN I MALMÖ**

# **MEDLEMSINFORMATION, ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER I VÅR FÖRENING**

**SAMMANSTÄLLDA ÅR 2020**



HSB – där möjligheterna bor

# VÄLKOMMEN TILL DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING!

Den här skriften är till för dig som bor i HSB bostadsrättsförening Pukan i Malmö. Här samlas länkar och bra information för boende i föreningen. Du kan också läsa vad det innebär att bo i bostadsrätt, vad styrelsen, revisorerna och valberedningen gör samt vilka ordnings- och trivselregler vi har i vår förening.

Ordnings- och trivselreglerna kan ändras över tid, så du är själv skyldig att informera dig om vad som gäller vid varje tidpunkt.

Reglerna ska efterföljas av medlem, medlems hela hushåll inklusive barnen, barnens kamrater, medlems gäster, inneboende och andrahandsboende, både inomhus och utomhus.



# ATT BO I BOSTADSRÄTT

## Vad är en bostadsrättsförening?

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Detta innebär att tillsammans med dina grannar äger och förvaltar du föreningens bostäder och mark. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Föreningen styrs av en styrelse. Styrelsen väljs på föreningens årsmöten. Det är föreningens stadgar som bestämmer vad som är ditt ansvar och vad som är föreningens.

## Vad är en bostadsrätt?

Att äga en bostadsrätt betyder att du äger rätten att bo i bostaden. Men det är bostadsrättsföreningen som äger huset. Därför måste du vara medlem i bostadsrättsföreningen för att få köpa bostadsrätten. Som bostadsrättshavare har du ansvar för bostadens skötsel och ett indirekt ansvar för att föreningen sköter fastigheten.

## Vad får jag göra i min bostadsrätt?

Som ägare av en bostadsrätt är du ansvarig för skador som orsakats. Du måste hålla bostaden i gott skick och betala för underhåll och reparationer. Du kan göra ett obegränsat antal förändringar i bostaden, men större förändringar kräver tillstånd av styrelsen, eftersom de kan påverka dina grannar, eller fastigheten i stort. Du måste precis som i en hyresrätt visa hänsyn och inte störa dina grannar i onödan.

Som medlem i bostadsrättsföreningen har man främst genom årsredovisningen insyn i bostadsrättsföreningens ekonomi och förvaltning av den gemensamma egendomen.

En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte. Bostadsrättsföreningens kostnader och intäkter delas av bostadsrättsföreningens medlemmar och betalas som boendekostnad. Det är därför viktigt att vi försöker minimera våra kostnader så mycket som möjligt genom att vara akt-samma om våra gemensamma tillgångar.

Huvudregeln för bostadsrättsföreningen i frågor kring medlemskap och medlemsansvar är lag- och stadgebundna. Bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättsföreningens stadgar, stämmobeslut och styrelsebeslut är vad medlemmarna i bostadsrättsföreningen förbinder sig att följa.



## Andrahandsupplåtelse

Andrahandsupplåtelse betyder att hyra ut sin bostad utan att själv bo kvar. Det gäller även om det är vuxna barn, andra släktingar eller vänner som bor i bostaden och ingen hyra tas ut. Styrelsen godkänner andrahandsupplåtelse i enlighet med praxis i Hyresnämnden.

För att hyra ut i andra hand måste du ha styrelsens godkännande.

Det finns en särskild ansökningsblankett som du kan skriva ut från föreningens hemsida eller få av fastighetsexpeditionen som ligger på Köpenhamnsvägen 40c (baksidan).

Du har rätt att hyra ut i andra hand om det finns sådana skäl som t ex att du inte kan använda lägenheten som bostad under en period och har boendet ordnat på annat håll, studier eller arbete på annan ort, längre vistelse på vårdinrättning, militärtjänstgöring, provboende med partner m.m.

Glöm inte att, minst fyra veckor innan uthyrningen löper ut, lämna in ny ansökan om särskilda skäl finns, eller anmäla tillbakaflytt.

Hyr du ut lägenheten utan styrelsens godkännande riskerar du att förverka nyttjanderätten till lägenheten. Föreningen har då rätt att säga upp dig för avflyttning.

Föreningen tar för närvarande ut en avgift på 10 % av prisbasbeloppet på innevarande år delat på 12 (månader), gånger det antal månader du hyr ut. För 2020 ligger prisbasbeloppet på 47 300 kr. Avgiften läggs som en extra post på din månadsavi.

Exempel: prisbasbeloppet för 2020 är 47 300 kr. 10 % av 47 300 kr är 4 730 kr. Dela detta med 12 (månader) vilket ger en kostnad på 394 kr/månaden.

## Balkonger

Ingenting får hängas på utsidan av balkongerna av säkerhetsskäl. När du vattnar dina blommor, var aktsam så det inte rinner ner till grannen. Markiser över balkongerna är tillåtna, så är även en viss typ av plast-/eller glasskivor längs med balkongen. Kontakta fastighetsexpeditionen för att få mer information om mått och andra monteringsanvisningar. Det är inte tillåtet att ändra fasadutseendet.

Föreningen har färgkod för markiser och färgskalan är:

Köpenhamnsvägen 40, 44 och 48 gul och vitrandiga

Köpenhamnsvägen 42 och 46 grön och vitrandiga

## Barnvagnsrum

I dessa får endast barnvagnar och rullatorer placeras. Du ansöker om access till din tagg för barnvagnsrum hos vicevärden på fastighetsexpeditionen.

## Bastu

Det finns en bastu i varje huskropp. Du kan boka bastun så ofta du vill. Det går bra att boka två bastupass i följd. Ett pass sträcker sig över två timmar. Första timmen slår man på bastuaggregatet, därefter är bastun uppvärmd och det går bra att basta. Vill du fortsätta att basta kan du göra det, förutsatt att du även bokat det passet. Det är obligatoriskt att duscha innan du påbörjar bastandet och använd handduk när du sitter/ligger på bänkarna. Du får bara använda vatten för att hetta upp stenarna, inte oljor.

Öppna fönstren i ett par minuter för att vädra ut när du bastat färdigt, men glöm inte att stänga dem efter dig innan du lämnar bastun! Torka till sist av golvet.

Bastun har schemalagd städning en gång per vecka.

## Bilkörning på föreningens område

Bilkörning eller parkering på området är förbjudet. Vid in- och avflyttning från föreningen och även vid större leveranser hänvisar vi till parkering på Köpenhamnsvägen. Tillstånd kan medges för entreprenörer som har behov av tillgång till maskinell utrustning vid reparationsåtgärder på våra fastigheter. Kontakta i så fall vicevärden på fastighetsexpeditionen.

## Bokning

För att kunna boka:

- Tvättstugan
- Torkrum
- Bastu
- Övernattningslägenhet

måste du ha en inloggningskod, som du får av vicevärden vid tillsynstillfället, via mejl eller genom att du besöker fastighetsexpeditionen på Köpenhamnsvägen 40 C (källarnedgången från Bellevuevägen).

Glöm inte att uppge ditt lägenhetsnummer.

## Boule

Vi har två boulebanor på gård 46 - 48 som kan användas av våra medlemmar. Vill du förbereda banan innan du börjar spela kan du använda räfsan som finns vid grillplatsen vid sidan om banorna. Men glöm inte att ställa tillbaka den när du spelat färdigt.

På fastighetsexpeditionen har vi också ett bouleset som kan lånas ut vid spel. Ta kontakt med fastighetsexpeditionen.

## Brandsäkerhet

### Brand i flerbostadshus

Att göra rätt om det börjar brinna i din lägenhet är livsviktig kunskap. Du ska göra på olika sätt beroende på om det brinner i din lägenhet eller om det brinner i din grannes lägenhet. Om det finns rök i trapphuset – stanna i din lägenhet.

### Brinner det i din lägenhet?

- Stäng in branden!
- Ta dig ut och stäng dörren efter dig. Stänger du in branden i lägenheten sprider varken branden sig eller den giftiga röken sig lika fort.

### Brinner det i grannens lägenhet och rök finns i trapphuset?

- Håll din lägenhetsdörr stängd.
- Stanna kvar i din egen lägenhet, där är du säker i 30 – 60 minuter.
- Ring 112, då får räddningstjänsten reda på att du är inne i lägenheten.
- Ställ dig vid ett fönster eller balkong så att räddningstjänstens personal kan se dig.
- Gå aldrig ut i ett rökfyllt trapphus, det kan räcka med några andetag av den livsfarliga röken för att du ska bli medvetslös.

### Gör en plan och öva

Börjar det brinna i lägenhet måste alltid alla ta sig ut. Att använda den normala in- och utgången är mest naturligt, ibland behövs det nyckel för att öppna från insidan. Diskutera också hur ni ska göra ifall det brinner i en annan lägenhet och det är rök i trapphuset.

## **Rädda – varna – larma – släck**

Ett bra sätt för att du i en akut situation ska komma ihåg hur du ska bete dig är att memorera ramsan.

R = Rädda dig själv och de som är i fara

V = Varna alla som hotas av branden

L = Larma 112

S = Släck branden om du tror att du klarar det

### **Kom ihåg!**

Det är den aktuella situationen som avgör hur du agerar och i vilken ordning du gör vad.

Du kan lära dig mer på [www.dinsakerhet.se/brand](http://www.dinsakerhet.se/brand) och genom att titta på filmen på [www.dinsakerhet.se](http://www.dinsakerhet.se), som handlar om risker och säkerhet för dig som privatperson.

## **Bredband och IP-telefoni**

För de som vill ha bredband har föreningen ett bredbandsavtal med företaget Ownit med hastigheten 1 000 - 1 000 Mbit. Det är dock inget krav att ha bredband.

Du kan göra beställningen via hemsidan [www.ownit.se](http://www.ownit.se) eller genom att ringa Ownits kundtjänst på 08 - 525 07 300, som även svarar på frågor om du har problem med bredbandet via det uttag som föreningen monterat i bostadens hall.

Är du på plats i bostaden kan du även göra beställningen via Ownits aktiveringsportal via en router eller med din dator med nätverkssladd till nätverksuttaget, som finns innanför din ytterdörr. Öppna därefter valfri webbläsare och gå in på:

[www.ownit.se/kundservice/guider/abonnemang/aktivering/aktivering-av-bredband-gruppanslutning](http://www.ownit.se/kundservice/guider/abonnemang/aktivering/aktivering-av-bredband-gruppanslutning) och följ instruktionerna.

Månadskostnaden för Pukans medlemmar är för närvarande 65 kr/mån.

Ownit tillhandahåller även IP-telefoni om du skulle vilja att den här tjänsten ska ingå i abonnemanget.

Vid fler frågor, kontakta fastighetsexpeditionen.

## **Butiker**

Se vad butikerna som finns i vår förening berättar om sig själv och sin verksamhet i följande länk <https://www.hsb.se/malmo/brf/pukan/om-brf-pukan/butiker/>

## **Café Pukan**

Alla, yngre och äldre, kvinnor och män är hjärtligt välkomna till Pukans fritidslokal i hus 42 med nergång till källaren från Pjättgången. Aktuella öppettider kan du se på de digitala anslagstavlor.

Det serveras kaffe/te med kaka till självkostnadspris.

## **Cykelparkering**

Cykelställ finns på gårdarna och i källarna. Det är inte tillåtet att cykla på gården. Cyklar ska parkeras i cykelställen och inte utanför våra entréer. Skrotcyklar får inte placeras på gårdarna eller i källarna. Cyklar som inte ser ut att ha ägare eller använts på länge kan komma att bortföras. Information om när så sker aviseras både på våra digitala anslagstavlor och på den fysiska anslagstavlan, som finns i varje trapphus. Det är inte heller tillåtet att köra moped eller motorcykel på området.

## Digitaltavlor

Dessa finns placerade i varje huvudentré samt utanför varje tvättstuga. Här finner du information om vad som pågår i vår förening, allmän information, tvätt- och torkrumsbokning samt bokning för bastu och övernattningslägenhet.

## Fastighetsexpedition

Fastighetsexpeditionen finns på Köpenhamnsvägen 40C, (källarnedgång från Bellevuevägen).

Det finns två heltidsanställda, Ilija Gavriloski, vicevärd och Mats Johansson, vaktmästare.

Kontoret har besöks- och telefontid vardagar kl. 09.30-10.00. Aftnar och helger är det stängt. Telefonen avlyssnas flertal gånger varje vardag. Lättast når du dem via mejl: [vicevard@pukan.se](mailto:vicevard@pukan.se) eller via telefon på 040 – 91 33 09.

## Felanmälan

Uppstår ett fel eller skada i din lägenhet eller i gemensamma utrymmen som t.ex. tvättstugan, ring snarast till fastighetsexpeditionen på 040 – 91 33 09, så att felet inte förvärras. Om ett fel uppstår med större skada som följd och du inte anmält det kan du bli ersättningsskyldig. Expeditionen har öppet vardagar kl. 09.30-10.00. Telefonen avlyssnas flertal gånger varje vardag.

Kvällar och helger kan du ringa till Avarns fastighets- & störningsjour vid akuta fel eller störningar på 040-660 87 38. Exempel på akuta fel är stopp i avlopp, strömlöst i lägenheten, vattenläckage, balkongdörr som inte går att stänga vid storm, eller om garageporten inte skulle gå att stänga.

Kostnader för åtgärder i samband med jourutryckning kan dock komma att debiteras bostadsrättshavaren om felet som uppkommit inte ingår i föreningens underhållsansvar. Till exempel betalas låsjour på egen dörr alltid av bostadsrättshavaren.

Vid skadedjursangrepp kontakta Anticimex på 0752-45 10 00. Uppge att brf Pukan har Länsförsäkringar som försäkringsbolag.

## Fritidslokal

Fritidslokalen, som bokas via fastighetsexpeditionen, finns i hus 42 (gaveln vid Pjättgången) och är till för alla medlemmar. Den är bokningsbar mellan 09.00 – 22.00 alla dagar. Det kostar ingenting att använda den, men vid bokningstillfället vill vi veta vad du ska använda den till. Lokalen är utrustad med porslin, bestick, mikrovågsugn, kyl och frys, vattenkokare, kaffebryggare, TV och internet samt bord och stolar för 16 personer. Dessutom finns det extra klaffstolar om det skulle behövas. Det är inte tillåtet att spela musik högt, med tanke på att det finns boende ovanför lokalen.

Lokalen ska lämnas i samma skick som du själv fann den i, d v s städad och iordningsställd. Inhyrd städpersonal städar lokalen en gång per vecka.

## Fågelmatning

Du får inte mata fåglar från balkongen eller på marken runt husen, det kan dra till sig möss och råttor.

## Förråd

Till varje lägenhet hör ett mindre varmförråd i källaren och ett kallförråd på vinden. De är märkta med ditt lägenhetsnummer. Kontrollera ditt förråd regelbundet! Håll förrådet låst även om du inte använder det och förvara inga värdesaker där. Se även till att dörrar till källare och

vind är stängda och låsta. Tänk på att fukt kan uppkomma i källarutrymmen, därför bör föremål inte placeras direkt på golvet eller mot väggarna. OBS! Branddörrar ska alltid vara stängda. Tänk på att aldrig släppa in obehöriga i de allmänna utrymmena. Det finns en pulver-släckare uppsatt på varje vind, placerad vid utgången till piskbalkongen.

Extra förvaringsutrymme finns att hyra mot en mindre kostnad i den mån ett sådant finns tillgängligt. Kösystem tillämpas.

## Garage

Garageplatser finns att hyra. Anmälan för att ställa sig i kö sker till fastighetsexpeditionen. Den som har en garageplats ska hålla den ren från skräp och oljespill. Endast den som har avtal om garageplats äger rätt att använda den. Tagg får inte lånas ut till obehörig för parke-ring. Motorolja får under inga omständigheter tömmas i brunnarna.

## GDPR

Den 25 maj 2018 trädde en ny och mycket viktig lag i kraft. GDPR, General Data Protection Regulation, är en ny dataskyddsförordning som kommer att gälla i samtliga EU-länder och ersätta vår svenska personuppgiftslag (PUL) som nu inte längre är gällande. Många av lagkraven i GDPR fanns redan i PUL, skillnaden är att GDPR är strängare och omfattar fler typer av uppgifter. Styrelsen i en bostadsrättsförening måste naturligtvis hålla reda på vilka som är medlemmar i föreningen och vem som äger vilken bostadsrätt. Detta regleras i bostadsrättslagen och är ingenting som hindras av GDPR.

En Personuppgiftspolicy har tagits fram som beskriver hur vi som Bostadsrättsförening hantear personuppgifter.

Se vidare [https://www.hsb.se/contentassets/3463bc0d19d34feab632a18b27f97053/gdpr-personuppgiftspolicy\\_pukan-final-v1.0-2019-01-22.pdf](https://www.hsb.se/contentassets/3463bc0d19d34feab632a18b27f97053/gdpr-personuppgiftspolicy_pukan-final-v1.0-2019-01-22.pdf)

## Grillning

Det är förbjudet att grilla på balkongerna. På våra gårdar finns det grillar med bord och bänkar. Använder du grillplatsen ska du göra rent efter dig både i grillen och på bord och stolar. Vid sittgrupperna på varje gård finns det stenstativ för parasoller som du kan använda om du har egen sådan.

## Hemsida

Här läggs inte bara aktuell information ut kontinuerligt utan även t ex tidigare Pukanblad, årsredovisningar och historik. Se vidare [www.pukan.se](http://www.pukan.se).

## Hissar

Om hissen skulle stanna när du står inne i den ska du trycka på nödsignalen i minst 10 sekunder så kopplas du automatiskt till KONE Jour eller PRIMO Jour (gäller trappa 40 C).

Vid allmänt hissfel ringer du KONE hissar 0771-50 00 00 eller, om du bor i trappa 40 C, PRIMO hissar 042-15 22 71.

Det finns möjlighet att använda hissen i angränsande trappuppgång ifall hissen står still i din trappa. Skulle din tagg inte fungera till närliggande trappa kontakta då fastighetsexpeditionen.

## Hobbyrum

I varje källare finns ett hobbyrum. Här kan man t ex. laga cyklar och renovera möbler. Alla hobbyrum är utrustade med en pulver-släckare.



## Husdjur

Har du husdjur måste du se till att de inte förorenar i eller runt fastigheterna. Det är särskilt viktigt runt barnens lekplatser, där katter inte heller får vistas. Husdjuren får heller inte rastas inom föreningens område utan måste vara kopplade när de vistas både inom föreningens område, i trappor, hissar och andra gemensamma utrymmen. Använd alltid avföringspåse. Hundlatrin får inte kastas i bostadsrättsföreningens papperskorgar. Hundrastgård finns närmast i Rönneholmsparken.

## Inneboende

Det är tillåtet att ha en inneboendet person i lägenheten utan styrelsens godkännande om det inte medför olägenhet för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättshavaren måste då själv också bo och befinna sig i lägenheten, i annat fall är det fråga om en andrahandsupplåtelse som kräver styrelsens godkännande. För undvikande av missförstånd är det bra om fastighetsexpeditionen får uppgift på person som är inneboende.

## Jordfelsbrytare

Jordfelsbrytare är installerad i elanläggningen i din lägenhet.

### Underhåll

Jordfelsbrytaren ska funktionsprovas varje 6:e månad. Provning utförs genom intryckning av testknappen och jordfelsbrytaren ska då omedelbart lösa ut. OBS det blir spänningslöst, all el i hela lägenheten bryts (datorer utan batteri etc. slås av).

### Felsökning

Rekommendationer vid utlöst jordfelsbrytare är att slå till jordfelsbrytaren.

- Om jordfelsbrytaren inte löser ut igen kan detta tyda på en tillfällig störning eller tillfälligt fel.
- Om jordfelsbrytaren löser ut med jämna mellanrum bör fackman kontaktas för kontroll av anläggningen.
- Om jordfelsbrytaren löser ut direkt efter tillslag finns ett bestående fel. Slå ifrån samtliga automatsäkringar i den aktuella elcentralen. Slå till jordfelsbrytaren igen. Återställ därefter en automatsäkring i taget till dess att jordfelsbrytaren löser ut igen. Felet är nu lokaliserat till den grupp som sist återställdes.
- Om jordfelsbrytaren löser ut innan några automatsäkringar har återställts finns felet troligtvis i eller före elcentralen. Kontakta fackman!
- Om felet är lokaliserat till en bestämd grupp, fortsätt med att dra ur alla stickproppsanslutna och lampputtagsanslutna apparater som hör till gruppen. Slå därefter till jordfelsbrytaren.
- Om jordfelsbrytaren på nytt löser ut finns felet i den fasta installationen eller i någon fast ansluten apparat. Kontakta fackman för kontroll och åtgärd!
- Om jordfelsbrytaren ej löser ut efter utdrag av stickproppar, anslut en apparat i taget till dess att jordfelsbrytaren på nytt löser ut. Det är den sist anslutna apparaten som sannolikt är felaktig. Kontakta fackman för kontroll och reparation!

## Jourtjänst

Se Felanmälan.

## Kabel-tv

Föreningen har ett avtal med Com Hem genom HSB gruppavtal. I avtalet ingår ett basutbud av kanaler. Kontakta Com Hem direkt om du vill ha fler kanaler än dem som finns i gruppavtalet. I september 2020 går Com Hem över till att sända tv-kanalerna helt digitalt och att samtidigt upphöra med analoga sändningar och FM-radio.

Se vidare <https://www.hsb.se/malmo/brf/pukan/nyheter/tv-utbudet-blir-helt-digitalt/> vad det innebär för dig! (Observera att datumet har ändrats från maj till september.)

Vid problem eller frågor gällande TV-mottagningen, kontakta Com Hems kundtjänst på 0771-55 00 00.

## Länkadresser

Om du saknar möjlighet att utnyttja länkadresserna som finns under vissa rubriker, kontakta då fastighetsexpeditionen så får du ett exemplar av föreningens interna texter i pappersform.

## Markiser

Se Balkonger.

## Matning av djur

Mata inte fåglarna eller andra djur på gårdarna. Mat som kastas ut drar inte bara till sig fåglar utan även råttor och andra skadedjur.

## Nyckelsystem

Bostadsrättsföreningen har ett s.k. taggsystem för ytterdörrar, källardörrar, förråd, vindar, tvättstugor och cykelförråd i källare. Varje hushåll har fått tre stycken taggar. Fler taggar kan mot kostnad beställas hos fastighetsexpeditionen. Låna inte ut taggen till obehörig. Förlorar du en tagg ska du anmäla detta till fastighetsexpeditionen för att få den avregistrerad.

## Odlingsgrupp

Föreningen har ställt tio pallkragar till medlemmarnas förfogande, som hanteras av en odlingsgrupp.

Anmäl ditt intresse till Solveig-Karin Erdal via e-post på [skerdal@gmail.com](mailto:skerdal@gmail.com) eller via telefon 040-665 72 58.

Om alla tio pallkragarna är upptagna, går det bra att ställa sig i kö. Odlingstiden kommer att begränsas till max två år, för att ge flera möjlighet att odla.

## Ohyra

Boende som i sin lägenhet upptäcker ohyra som t ex mjölbaggas eller pälsänglar, skall omgående kontakta fastighetsexpeditionen och Anticimex för hjälp med bekämpning. Glöm inte att få namnet på vårt försäkringsbolag av fastighetsexpeditionen eftersom detta ska anges vid kontakt med Anticimex. Sanering mot skadedjur som råttor, möss och insekter ingår i vår fastighetsförsäkring.

## Ordningsregler

Är du intresserad av att enbart läsa ordningsreglerna, finns de i nedanstående länk.

<https://www.hsb.se/malmo/brf/pukan/for-boende/ordningsregler/>

## **Pant, Pantsättning**

För pantsättning tar bostadsrättsföreningen ut en pantsättningsavgift motsvarande en procent av prisbasbeloppet. Denna avgift tas ut av pantsättaren vid varje pantsättning. En bostadsrätt betraktas som lös egendom och kan tas i pant för skuld. Bostadsrättsföreningen är skyldig att registrera pantsättningen så snart man får kännedom om att sådant skett. Pant som löses skall på samma sätt avregistreras. Bostadsrättsföreningen är också skyldig att meddela panthavaren om bostadsrättshavaren har en skuld till bostadsrättsföreningen på mer än en månadsavgift. Se även föreningens stadgar § 12.

## **Parabolantenner**

Parabolantenner får inte monteras på balkongväggarna eller fasaden.

## **Piskbalkonger**

Det finns två piskbalkonger i varje huskropp, en mellan trapporna A och B och en mellan trapporna B och C. Den piskbalkong som ligger närmast trappa C har ingen piskställning. Piskbalkongerna har renoverats med trätrall. Stolar och bord finns placerade på alla piskbalkonger under sommarmånaderna, allt för en trevligare miljö. Så passa på att njuta av en extra gemensam balkong högst upp i husen! Men tag hänsyn till varandras behov och se till att du inte stör boende som redan befinner sig på balkongen.

## **Porttelefon**

Det finns inga portkoder utan endast uppringning till lägenheten. Du söker namnet på den person du vill ha kontakt med genom att trycka på upp-/ respektive nedåtpil och därefter på ringklockan på den digitala registertavla som finns vid sidan om varje trappgång.

Det finns tre olika utföranden på porttelefonen inne i lägenheten, beroende på vad medlemmen beställde vid installationen av den. För närmare instruktioner kontakta fastighetsexpeditionen. Namnen på porttelefonens registertavla uppdateras av fastighetsexpeditionen i samband med varje in- och avflyttning.

## **Polisanmälan**

Om du haft inbrott är det viktigt att alltid göra polisanmälan - även om inget verkar stulet. Lämna även information till fastighetsägaren!

## **Pukanblad**

Pukanbladet kommer ut två gånger om året. Det läggs då i hushållets brevinkast samtidigt som den förs in på föreningens hemsida, där du även kan ta del av gamla exemplar.

## **Renoveringar i lägenhet**

Om en renovering omfattar väsentliga förändringar i lägenheten som påverkar befintliga installationer och byggnads- och konstruktionsdetaljer så ska ett tillstånd från styrelsen inhämtas. Blankett för tillståndet från styrelsen kan laddas ner på hemsidan eller begäras av fastighetskontoret

1. "Begäran om tillstånd till ändring i lägenhet"

Tillsammans med ovan tillståndsansökan ska medlemmen också ingå ett renoveringsavtal med föreningen som avser ombyggnationens genomförande och de regler och ansvar som följer med den.

Dokumentet (se nr 2. nedan) nedan, finns också här för nedladdning eller kan begäras av fastighetskontoret.

2. "Avtal mellan Föreningen och Medlem i samband med renovering och ombyggnation av bostadsrätt"

Sådana förändringar är exempelvis större ombyggnad som berör rumsindelning, upptagande av dörr i bärande vägg eller rörsystem i kök och badrum. Bostadsrättshavaren ska även ange planerad byggstart och färdigställandedatum. Ansökan godkänns endast under förutsättning att bostadsrättshavaren söker och beviljas bygglov för åtgärderna då sådant krävs. Ändringar av rumsindelning eller andra inre ändringar kräver normalt inte bygglov. För vissa ändringar skall byggherren dock lämna in en anmälan t, ex för ändringar som berör bärande delar, avsevärt påverkar planlösningen eller innebär installation eller väsentlig ändring av ventilationskanaler, vatten eller avlopp. Anmälan skall lämnas till Byggnadsnämnden för godkännande innan arbetet påbörjas. Även om styrelsen godkänt ditt förslag är det den som låter utföra arbetet (byggherren) som ansvarar mot myndigheterna att erforderliga myndighetstillstånd inhämtats.

Kontakta Stadsbyggnadskontoret i Malmö för eventuella frågor om bygglov. Om styrelsen gett sin tillåtelse om eller renovera lägenheten enligt överlämnad ritning och beskrivning har du automatiskt blivit vad lagen kallar en byggherre. En sådan är den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten. När byggnationen är slutförd ska styrelsen ges möjlighet att göra tillsyn för att se att ombyggnationen överensstämmer med de inlämnade ritningarna.

Tänk också på att ventiler inte får vara förbyggda, exempelvis med köksskåp utan man måste komma åt dem vid besiktningar som kontinuerligt utförs. Alla vet att byggnadsarbeten innebär störande ljud och nedsmutsning. Det är din skyldighet att skydda trapphus och hiss så att skador inte uppstår. Vidare är det din skyldighet att rengöra trapphus och hiss varje dag om behov föreligger. Inga byggnadsmaterial får finnas utanför lägenheten. Allt byggmaterial ansvarar du för att det forslas bort.

Renovering som medför störande ljud får endast utföras på följande tider:

- Vardagar mellan kl. 07.00 – 20.00
- Dag före helgdag och lördagar mellan kl. 10.00 – 17.00
- Söndagar och helgdagar (röda) får inget störande arbete utföras.

Det är också lämpligt att meddela grannarna när renoveringsarbetet ska påbörjas och avslutas. Meddelande kan anslås på anslagstavlan i respektive trappentré.

Länk till dokumenten på vår hemsida:

<https://www.hsb.se/malmo/brf/pukan/for-boende/renovering-i-lagenhet/>

## Rökning, snusning

Rökning är förbjuden i alla våra gemensamma utrymmen. Du får inte kasta fimpar på vårt område. Använda snuspåsar slängs i papperskorgar, inte i rabatter, trappor eller andra platser i vår utemiljö. Röker du i din lägenhet eller på balkongen är du skyldig att se till att dina grannar inte upplever obehag.

## Spisfläkt

Det är förbjudet att ansluta spisfläkt till fastighetens ventilationskanaler. Endast kolfilterfläkt och spiskåpa är godkänd.

## Sophantering

Vi har sopnedkast i varje trapphus för paketerat restavfall samt hushållsavfall (bruna påsar). Släng inga andra sopor i nedkassen då det orsakar stopp med höga kostnader som följd p g a rensning. Att vi har möjlighet att kasta restavfall och hushållsrester i trapphusen är ingen rättighet. Varje stopp kostar åtskilliga tusenlappar och skapar därtill skador på tygavskiljaren som rivs sönder.

För sopor såsom glas, wellpapp, plast, metaller och tidningspapper finns det återvinningskärl på varje gård. Om du upplever att du inte får plats med dina sopor här ber vi dig att gå till Malmö kommuns återsamlingsplatser som ligger närmast hus 48, bredvid OKQ8-macken. Alternativt vid biltvätten som vetter mot hus 40 på Major Nilssons gata.

För lampor och batterier samt mindre hushållselektronik finns kärl i källarna där du kan kasta dessa föremål.

En container finns till medlemmarnas förfogande på asfaltytan mellan gård 44 – 46, en gång per kvartal - januari, april, augusti och november - från fredag kl 14.00 till måndag kl 08.00, juli undantaget, då det är semester.

Följande får inte slängas i containern:

- mat-, el- eller byggavfall
- kliniskt eller flytande avfall
- explosiva varor eller tryckkärl
- lättantändliga lösningsmedel eller annat farligt avfall

För övriga sopor hänvisar vi till Malmös officiella återvinningscentraler i Norra Hamnen eller i Bunkeflo.

## Stadgar

Föreningens stadgar finns att läsa på:

<https://www.hsb.se/contentassets/ec86fb8b7dab4d1fa09009dade1508fa/pukan-stadgar-2011-version-5.pdf>

## Tillträde till bostaden

I bostadsrättsföreningens stadgar finns bestämmelse om att företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i din bostad när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för. Om du inte lämnar föreningen tillträde har föreningen rätt att begära handräckning hos Kronofogden.

## Tillsyn av bostaden inför inflyttning

Inför varje inflyttning sker en tillsyn av föreningen. Tillsyn av lägenhet bokas av mäklare. Själva tillsynen sker gemensamt av vicevärden och vaktmästaren med säljare och köpare på plats samtidigt. Ibland medverkar även mäklaren.

Det finns ett särskilt tillsynsprotokoll som föreningen följer, med bl a kontroll av bredbandsuttag, brandvarnare, el-central, golvbrunn i badrum, avlopp, ventilation, TV-uttag samt fönster och värmeelement. Utomhus kontrolleras balkongens olika delar.

Vill du ha en kopia av resultatet går det bra om du frågar vicevärden eller vaktmästaren.

## Tilläggsförsäkring

I föreningens fastighetsförsäkring ingår ett tilläggsavtal för bostadsrätter hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar som omfattar alla lägenheter och lokaler.

Detta betyder att du inte behöver något bostadsrättstillägg på din ordinarie hemförsäkring. För att få reda på om eventuell skada täcks av föreningens tilläggsförsäkring eller av din egen hemförsäkring kontakta fastighetsexpeditionen.

## Toalett i allmänt utrymme

Det finns en toalett i varje källargång.

## Tomträttsgrupp

Brf Pukan deltar i Tomträttsgruppen och stödjer deras arbete att ta fram en rättvisare hantering av bostadsrättsföreningar med tomträttsavtal i Malmö kommun.

För att komma i kontakt med tomträttsgruppen kan man kontakta antingen:

[brfgruppen2017@gmail.com](mailto:brfgruppen2017@gmail.com) eller Roland Wennick, e-mail: [rolandwennick@gmail.com](mailto:rolandwennick@gmail.com).

Från HSB Malmös tomträttsmöte under hösten 2019 finns nu en sammanfattning som du kan ta del av enligt nedan.

<https://www.hsb.se/contentassets/e2484a503dfa4693a4b4f631d8511f49/tomtrattmalmo.pdf>.

## Trapphus

Trappstädning utförs av ett städbolag en gång i veckan. Du får inte ha dörmattor, barnvagnar, cyklar och dylikt i trapphusen. Inte heller i entréer eller källargångar. Detta gäller även grovsopor. Det är brandskyddsbestämmelser som vi har att följa.

Allt som står i trapphusen kommer att forslas bort utan föregående meddelande, eftersom trapporna är utrymningsvägar vid brand. Tänk på att om det blir mörkt i trappan och rökigt så kan du snubbla över saker på trappavsatserna.

## Tvättstuga

Husdjur är inte tillåtna i tvättavdelningen. Det är också absolut förbjudet att färga textilier i tvättmaskinerna eftersom färgrester kan missfärga efterföljande tvätt och maskinerna i inte är gjorda för det. Vi ber er visa hänsyn till de här reglerna!

Tänk på att det inte går att komma in i tvättstugan efter avslutat tvättpass och att tvättiden försvinner efter halva passet om ingen har börjat tvätta/torka.

Torkskåpen behöver inte bokas, endast torkrummet om man behöver det. Torkrummet får användas en halvtimme efter respektive tvättid.

Glöm inte heller att lämna både tvättstugan, torkskåpet och torkrummet i det skick du själv önskar finna det i, när du påbörjar tvättpasset!

Meddela fastighetsexpeditionen på 040-91 33 09 om någon maskin inte fungerar.

### Tvättider

#### Alla veckans dagar

07.00 – 11.00

11.00 – 14.00

14.00 – 17.00

17.00 – 21.00

## Uppsägningstid i garage och källarförråd

Uppsägningstiden är tre månader och räknas i hela kalendermånader. Uppsägningar ska göras skriftligen via brev eller e-mail till fastighetsexpeditionen.

## Vatten

Vid inflyttning förvissa dig om var avstängningsventiler till vattenledningarna sitter utanför din lägenhetsdörr. Tappa inte upp badvatten och spola inte ut stora mängder vatten nattetid. Naturligtvis vet du också att man inte får spola ned annat än toalettpapper i wc-stolen. Håll avloppsbrunnarna rena för att undvika vattenskador.

Bostadsrättshavaren ansvarar för armaturer till vatten, blandare, duschmunstycke m.m. inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning. Om du byter armatur för vatten måste du kontakta fastighetsskötare för anvisning om avstängning av vatten. Bostadsrättshavaren ansvarar för vattenlåsen och när de skall bytas ska det ske på ett vedertaget professionellt sätt. Bostadsrättshavare som förorsakat skada genom att använda felaktigt material eller som gjort felaktiga installationer kan bli ersättningskyldig till bostadsrättsföreningen.

## Årsavgift

Medlem i bostadsrättsföreningen betalar årsavgift. Denna fastställs av styrelsen och är till för att täcka föreningens alla gemensamma kostnader nu och i framtiden. Årsavgiften betalas med en tolfedel varje månad och skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Vid längre dröjsmål med betalningen överlämnas ärendet utan föregående påminnelse till inkasso.

## Årsredovisningar

Alla årsredovisningar finns att tillgå på hemsidan via [www.pukan.se](http://www.pukan.se). Kontakta fastighetsexpeditionen om du behöver ha ett exemplar i pappersform.

## Övernattningslägenhet

Övernattningslägenheten går att boka för alla medlemmar. Lägenheten finns i källaren i hus 48c (gavel) och ingång sker via källarnedgången närmast nedfarten till garaget.

Kostnad: 200kr/dygn. Tid: 13:00-12:00. Du kan boka max tre dagar i rad, totalt sex dagar under en månad.

Du kan enkelt boka via de digitala tavlorna i det hus där du bor, antingen från tavlan i entrén eller i källaren.

Om du bokar men inte använder övernattningslägenheten sker automatiskt en debitering. Glöm därför inte att boka av om du inte ämnar använda den!

## FÖRENINGENS FÖRVALTNING

Hur bostadsrättsföreningen ska förvaltas regleras i våra stadgar. Föreningen har också antagit HSBs kod för föreningsstyrning. Mer om koden finns på hemsidan under "Om föreningen/Föreningsstyrning".

## **FÖRENINGSTÄMMA**

Bostadsrättsföreningen håller sin ordinarie föreningsstämma en gång om året, vanligtvis i januari eller februari. På stämman genomgås och beslutas det om årsredovisningen med förvaltningsberättelsen och om resultat- samt balansräkningen för det gångna verksamhetsåret. Styrelseledamöter, revisorer och valberedning väljs. Stämman avgör även hur årets överskott eller underskott ska behandlas. På en stämma kan också andra ämnen behandlas, såsom större ombyggnationer och stadgeändringar. Enligt lagen om ekonomiska föreningar har bara föreningens medlemmar, ombud, biträden och stämmofunktionärer närvara. En enhällig stämma kan välja att stämman ska vara öppen för andra.

## **EXTRA FÖRENINGSTÄMMA**

Styrelsen, revisorerna eller minst 10 % av medlemmarna kan begära en extra stämma, för att behandla en specifik fråga. På en extra stämma får bara den eller de frågor som anges på kallelsen behandlas.

## **RÖSTRÄTT, OMBUD, BITRÄDE**

Varje medlem har en röst på den ordinarie föreningsstämman dock högst en röst per lägenhet. Innehar en medlem flera lägenheter i bostadsrättsföreningar gäller endast en röst. Kan du inte komma till den ordinarie föreningsstämman har du möjlighet att lämna fullmakt till ett ombud du själv utser. Som medlem har du också rätt att närvara med ett biträde.

## **MOTION**

Medlem som önskar att ett visst ärende/fråga ska behandlas på den ordinarie föreningsstämman skall skriftligen lämna in en så kallad motion till styrelsen före januari månads utgång. En motion bör innehålla en bakgrund till förslaget, samt ett yrkande.

## **STYRELSE**

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar § 21 ska föreningen ha en styrelse bestående av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en ledamot och högst en suppleant av styrelsen för HSB Malmö. En styrelseledamot måste normalt vara medlem i bostadsrättsföreningen. Även om föreningsstämman formellt har den högsta makten i bostadsrättsföreningen är det den av stämman valda styrelsen som fattar de flesta besluten i föreningen. Styrelsen har ansvaret för den löpande förvaltningen mellan de ordinarie stämmorna.

Styrelsen arbetsuppgifter regleras bland annat av bostadsrättsföreningens stadgar, bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Styrelsens ansvar kan sammanfattas:

- Förvalta bostadsrättsföreningens fastighet och övriga tillgångar och se till att de är väl underhållna och hålls i gott skick.
- Att se till att det finns en aktuell underhållsplan.
- Att det finns en tillfredsställande organisation i bostadsrättsföreningen.
- Att redovisningen fullgörs enligt lag och att kapitalförvaltningen är ordnad på betryggande och ändamålsenligt sätt, bland annat genom flerårsbudget.
- Genomför upphandlingar av leverantörer och entreprenörer.
- Att se till att medlemmarna i föreningen får aktuell information om vad som händer i föreningen och om kommande större underhållsåtgärder.

## **REVISORER**

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar § 25 ska föreningen ha lägst två och högst tre revisorer, samt högst en suppleant. Revisorn är medlemmarnas ”förlängda arm” som ska kontrollera hur



styrelsen sköter sitt uppdrag genom att granska räkenskaperna, årsredovisningen och förvaltningen. I förvaltningskontrollen ingår den årliga besiktningen där revisorerna kontrollerar att styrelsen ser till att mark och byggnader sköts på ett tillfredsställande sätt. I föreningen finns både av stämman valda internrevisorer, representanter från medlemmarna samt en auktoriserad revisor från en extern revisionsbyrå. Revisorerna har en viktig roll i bostadsrättsföreningen då de har all insyn i verksamheten.

## **VALBEREDNINGEN**

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar § 26 ska föreningen ha en valberedning bestående av lägst två ledamöter. Valberedningens uppgift är att föreslå kandidater till styrelsen och revisorer till föreningsstämman. Här har de en betydelsefull roll då de har till uppgift att skapa en fungerande styrelse som arbetar bra tillsammans och leder verksamheten på ett kvalificerat och tryggt sätt i bostadsrättsföreningen. De föreslår också arvoden till styrelse och revisorer. Valberedningen ska arbeta självständigt och fristående från styrelsen. De kan begära möte med styrelsen eller tvärtom om de anser detta behövs. Valberedningens arbete styrs av valberedningsinstruktionen som beslutas om på varje stämma.

