

Brf. BRAGES Ordnings- och trivselregler

Som medlem i brf. Brage är du medlem i vår gemenskap. Det innebär att du har accepterat att följa de regler som gäller vid innehav av en bostadsrätt och i vår förening. Alla medlemmar i föreningen äger gemensamt den fastighet vi bor i och det är därför viktigt att vi hjälps åt att sköta den.

Ofta handlar reglerna om ting som är rena självklarheter. Men de är tyvärr inte självklarheter för alla och därför behöver vi regler som ibland verkar onödiga, men som är ett nödvändigt ont.

Har du frågor som rör föreningen, är du alltid välkommen att kontakta någon i styrelsen.

Kontrollera alltid vad föreningens stadgar säger!

Vår fastighet är K-märkt. Det är därför väldigt svårt att få byggnadslov för att göra yttre förändringar av fastigheten.

Mappen tillhör lägenheten, vilket innebär att när Du flyttar skall mappen lämnas över till den nya medlemmen.

Reviderad 2018-11-06

Styrelsen
Brf. BRAGE

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

För vår gemensamma trivsel

Sophantering

Våra tvättstugor

Fastighetsförvaltning

Uthyrning i 2:a hand och försäljning

Föreningsstämma

Organisationsschema

Stadgar

1. För vår gemensamma trivsel

- Njut gärna av musik, sång och fest. Titta på TV och lyssna på radio men dämpa ljudvolymen mellan klockan 22.00 och 07.00.
- Att spika, borra eller utföra renoveringsarbete i sin lägenhet är ibland nödvändigt. Tänk på grannarna och undvik sådant arbete efter kl. 22.00 och före 08.00. Informera grannarna före störande renoveringsarbete.
- **OBS!** Före större renoveringsarbete, t ex valv, ombyggnad av kök och badrum så måste styrelsen godkänna arbetet och det skall lämnas en ritning över vilka förändringar som planeras att utföras. Se §37 i stadgarna.
- Duscha och bada är skönt. För grannarnas skull, undvik detta mellan klockan 22.00 och 06.00
- Är ditt badrum renoverat efter i dag gällande byggnormer? Tänk på att du kan orsaka fuktskador när du står och duschar i badkaret om du inte har fuktspärrar i väggarna. Vi har självdrag i fastigheten vilket innebär att luften måste ha fri passage för att ventilationen ska fungera. Stäng **INTE** igen ventilerna. Lämna gärna badrumsdörren öppen efter bad eller dusch.
- Du har även skyldighet att själv rensa golvbrunnen. Fuktskador som uppstår pga. oaktsamhet betalar du själv.
- Spara på vattnet!
- **Entréerna till vinds- och källarplanen skall alltid hållas låsta.** Du har skyldighet att förse ditt källar- och vindsutrymme med hänglås. Tänk på att tjuvar och andra obehöriga kan orsaka mycket skada, t ex bränder.
- Om Du skall installera tvätt- eller diskmaskin, så anlita fackman så att installationen blir regelmässigt gjort. Du ansvarar själv för eventuella vattenskador.
- Blommor förgyller tillvaron och miljön. Du ansvarar själv för att balkongglådorna är ordentligt uppsatta. **OBS!** Balkongglådorna får inte hänga utanför balkongen.
- Det är absolut förbjudet att kasta ut fimpar från balkongerna!
- Balkongskydd- markiser skall vara i den färg/modell som har beslutats vara enhetlig för föreningen. Balkongskydden skall vara ordentligt fastsatta eller nertagna. Inga balkongskydd som hänger och fladdrar.

OBS! Använd endast El-grill om du grillar på balkongen.

- **Katter och hundar** är trevliga sällskapsdjur, men de får inte vistas lösa i området. Enligt lag skall all spillning plockas upp. Rastgård för hundar finns i parken vid brf. Atle. Latrinkärl finns på flera ställen i området.
- **Duvorna** är trevliga att ha i träden - **men mata dem inte!**
Vi vill inte ha duvspillning på fasader och balkonger, och inte råttor som äter matresterna.
- Har du **dörrmatta** i trapphuset utanför din dörr, skall du själv städa av där. Flyttar du in dörrmattan så städar städerskan utanför din dörr.
- Gör inte egna namnskyltar till postfack eller tidningshållare. Vänd dig till Styrelsen som bistår med **namnskyltar**. Meddela styrelsen vid förändringar.
- Vi har individuell mätning av varmvatten. Om du **sparar på värme och vatten** får du lägre månadsavgift. Vi har IMD, vilket innebär att föreningen står för den fasta kostnaden av elen och du betalar endast för det du förbrukar.
- Tycker du att du har för varmt i lägenheten? Sänk först och främst värmen i radiatorerna. Öppna fönster och termostatradiatorer som arbetar för fullt är mycket oekonomiskt!
- **Tänk på att alla gemensamma utrymmen skall hållas rökfria.** Detta gäller ex i trapphus och i tvättstugor.
- **Cyklar får inte parkeras i trapphusen!**
Skulle en cykel påträffas i trapphuset, kommer den att bortföras utan personligt ansvar. Cyklar parkeras i cykelställen eller i cykelkällaren. Nedgång till cykelkällaren från norra gaveln av huset.
- **Ställ inte cyklar på gång- och körbanor!**
- Parabolantenn får inte sättas fast på fasaden.
- Tänk på att vara aktsam om våra trapphus och hissar vid flytt av möbler och dyl.
- Räddningstjänsten kräver att det skall kunna ske en säker utrymning vid brand och olycka. Det är därför inte tillåtet att ställa skrymmande saker i trappor, trapphus och källar- och vindsgångar.
- Det är ej tillåtet att förvara bensindrivna maskiner eller fordon i källar- och vindsutrymmen
- Varje hushåll har tilldelats en **brandvarnare**. Det är lägenhetsinnehavarens skyldighet att se till att dessa är rätt placerade och fungerar. Testa regelbundet!

Var kritisk mot dig själv, så slipper någon annan att vara det!

2. Sophantering

Vi har ett miljöhus för sortering av sopor. Här finns kärl för matavfall, övr. hushållssopor, färgat och ofärgat glas, kartonger, tidningar samt plast. Det finns även möjlighet att lämna batterier, glödlampor, energilampor samt småelektronik (inga lysrör eller stora elartiklar)

Man får absolut inte placera föremål på marken i miljöhuset!
Tomkartonger slängs inte hela utan måste plattas till innan man slänger dem i kärlet.
Saker som inte hör hemma i miljöhuset, får man själv transportera till närmaste återvinningscentral.

Om kärlen är fulla, får man ta med sig sina sopor tillbaka och själv förvara dem tills kärlen är tömda. Man får under inga omständigheter sätta sopor på marken, då de snabbt drar till sig råttor.

GROVSOPOR kan lämnas i den container som finns tillgänglig 1:a helgfria torsdagen i jämn månad. Containern står placerad intill gatan på framsidan av huset. Schema för vilka datum den kommer finns uppsatta i entrén i alla trappor.

Här kan du lämna:

Skor och Kläder

Textilier som gardiner, tyg eller kasserade mattor

Möbler (skall demonteras eller sågas sönder)

Madrasser, täcken och kuddar

Cykeldelar

Träbitar

Stekpannor, kastruller och strykjärn

Annat brännbart

OBS! Det är ej tillåtet att slänga elektronik i containern!!
Det är ej heller tillåtet att slänga byggmaterial efter renoveringar.

Vi har gemensam ekonomi och gemensamt ansvar!

3. Våra tvättstugor

Vi har 2 tvättstugor i Brage. Tvättstuga 1 (Stora) och Tvättstuga 2 (Lilla).

I **Tvättstuga 1** kan du boka tider mellan:

07.00-12.00
12.00-17.00
17.00-22.00

I **Tvättstuga 2** kan du boka tider mellan:

07.00-10.00
10.00-13.00
13.00-16.00
16.00-19.00
19.00-22.00

Tvätttider kan bokas antingen direkt på tavlan i källaren mellan tvättstugorna, eller via webben. Instruktioner hur man går tillväga finns på Brages hemsida.

Överskrid inte Ditt tvättpass! Om det skulle ske, kommer du inte att komma in i tvättstugan med din tagg. Sätt då en lapp på tvättstugedörren och be medlemmen i tvätt-passet efter dig att kontakta dig eller också be någon i styrelsen att hjälpa dig.

Du kan tvätta 5 ggr under en månad.

Städa tvätt- och torkutrymmen efter Dig!

- Torka av maskinerna noga, se till att inget tvättmedel finns kvar i tvättmedelsfacken. Spola ej vatten på maskinerna!
- Rengör filtret i torktumlaren! Alla dörrar och luckor skall lämnas öppna
- Använd sopsäckarna att slänga skräp i!

Vi kan via "taggsystemet" till våra tvättstugor, avläsa vem som har tvättat. Vid upprepade klagomål på medlem som inte har städat efter sig, debiterar vi för städning av lokalerna. Det är alltid den som har tvättat sist enligt bokningstavlan som ansvarar för städningen.

Inga husdjur får vistas i tvättstugorna. Vi har medlemmar som är allergiska mot hundar och katter.

Anmäl via HSB portalen eller HSB Fastighetsservice om något fel uppstår på maskiner och dyligt. Då kan felet avhjälpas snarast. På så vis undviker vi att det går flera dagar utan att felet anmäls.

Information och telefonnummer står i trappuppgångarna!

4. Fastighetsförvaltning

Styrelse

Namn på aktuell styrelse finns på anslagstavlan i samtliga trapphus.

Fastighetsförvaltning

Brevlåda till brf Brage finns i entrén i trappa A.

Här kan du lämna in skrivelser och ansökningar till Brages styrelse. T.ex. för att ställa dig i kö för parkeringsplats, ansöka om andrahandsuthyrning osv. Du kan även nå styrelsen via mail: brf.brage@telia.com

Behöver Du akut hjälp t ex vid vattenskada på kvällar eller helger ringer du HSB Jour på telefon 661 01 65. Vid problem med hissarna, ring Kone-hiss på telefonnr 22 44 88. **Kontakta inte HSB/Securitas för att du låst dig ute från tvättstugan!**

Nycklar (taggar)

Din nyckeltagg går till din entréport, till din källar- och vindsdörr, grind mot Storgården, cykelkällaren, tvättstugorna samt miljöhuset. Basantalet är tre st taggar per lägenhet. (röd, gul, grön) Extra taggar kan beställas mot en kostnad och denna bekostas av medlemmen. Alla taggar är registrerade. Förkommen tagg skall anmälas till styrelsen.

Vid överlåtelse av lägenhet skall alla taggar som tillhör lägenheten överlämnas. Ej redovisade taggar debiteras enligt gällande prislista.

Varje medlem bestämmer själv om han/hon vill installera säkerhetsdörr eller montera in extralås.

Färgsättningen av dörrens utsida måste stämma överens med övriga dörrar i trappan.

Parkeringsplatser

Föreningen har tillgång till 15 parkeringsplatser. Månadsavgiften per plats är enligt gällande prislista.

Parkeringsplatsen får inte upplåtas i andra hand.

Vill Du hyra parkeringsplats anmäler du ditt intresse till Styrelsen via mail till brf.brage@telia.com eller i Brages postfack i trappa A. Du kommer då att sättas upp på kölista.

5. Uthyrning i andra hand och försäljning

Tänk på att Du måste ha tillstånd av styrelsen för att hyra ut din lägenhet i andra hand.

Du debiteras månadsvis en administrativ avgift vid andrahandsuthyrning. Avgiften är 10% av ett prisbasbelopp per år.

Uthyrning i andra hand beviljas under begränsad tid, högst 6 månader per ansökningstillfälle. Syftet med uthyrningen skall vara att man har för avsikt att flytta tillbaka till sin lägenhet. Exempel på tillfällen då det kan bli aktuellt med uthyrning i andra hand är tillfälligt arbete, studier på annan ort, prova på samboboende eller vistelse på vårdinrättning.

Arbete eller studier på annan ort, skall vara längre bort än normalt pendlingsavstånd. Intyg från arbetsgivare eller läroanstalt skall uppvisas vid arbete eller studier på annan ort.

Vi godkänner inte uthyrning genom olika förmedlingsföretag!

Om gällande regler ej iakttas kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas. Bestämmelserna styrs av §44 i våra stadgar.

Försäljning

Vid lägenhetsöverlåtelse skall syn av lägenheten alltid ske tillsammans med köpare och säljare. Tänk på att ingen försäljning är klar, förrän den nye medlemmen har godkänts på ett styrelsemöte.

Vid köp av lägenhet begär föreningen alltid UC

6. Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta organ. En av stämmans viktigaste uppgifter är att välja styrelse för föreningen.

Senast 14 dagar innan stämman ska hållas, ska alla medlemmarna ha delgivits en kallelse. Den kan antingen vara personlig eller sättas upp som anslag i trapporna. Vid ev. extrastämma skall kallelse ske senast en vecka före stämman.

Det finns också en dagordning för stämman samt redovisning av föregående års ekonomi.

Motion till brf Brage skall vara inlämnad till styrelsen senast den 28 februari innevarande stämмоår. Styrelsen kommer sedan att diskutera motionen och lämna förslag till beslut. Både motionen och styrelsens förslag till beslut finns med i materialet som skickas ut före stämman.

Dagordningen innehåller bl a följande:

Öppnande

Stämman förklaras öppnad av föreningens ordförande.

Ordförande

Till ordförande för stämman väljs någon som är kunnig i föreningsteknik och känner föreningen väl. I regel har valberedningen förslag på lämplig person. Valberedningen är en grupp på minst två personer som har till uppgift att ta fram namn på lämpliga personer som ska väljas till olika uppdrag.

Dagordningen

Dagordningen är ett förslag till i vilken ordning de olika ärendena ska behandlas. Ska det utskickade förslaget till dagordning följas?

Är det någon medlem som föreslår en ändring i dagordningens ordningsföljd I ska detta påpekas här. Sedan får stämman rösta i vilken ordning som frågorna ska behandlas.

Val av justeringsmän och rösträknare

Det blir i regel samma personer som får justera protokollet och fungera som rösträknare under stämman. Att justera protokollet innebär att man efteråt får skriva under att protokollet från stämman är korrekt. Vill justeringsmännen ändra något, ska man säga det till stämmans sekreterare. Är justeringsmännen och sekreteraren överens, ändras det så att protokollet blir riktigt. Om justeringsmännen är oeniga om någonting i protokollet, får man lämna in ett förslag till formulering i protokollet. Förslaget bifogas därefter protokollet och finns med som bilaga.

Stämmans utlysande

Här beslutas om kallelsen gått rätt till. Är det någon medlem som har invändningar, ska man säga ifrån här.

Antal styrelseledamöter

Vår styrelse skall bestå av lägst tre och högst 11 ledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter.

En av de ordinarie ledamöterna väljs av HSB Malmö.
De ordinarie styrelsemedlemmarna väljs för en tid av två år.

Valberedningen redovisar vilka som är avgående (som har suttit i två år) och föreslår antingen omval eller lämnar förslag på nytt/nya namn. Under denna punkt finns det även möjlighet för den enskilde medlemmen att lämna förslag på namn.

Revisorernas uppgift är utöver att granska ekonomin, att gå igenom styrelsens protokoll och kontrollera att besluten är tagna på rätt sätt.

Beslut som fattas av stämman

Stämman beslutar om eventuell avyttring av föreningens egendom samt till- eller ombyggnad. Underhåll och månadsavgifternas storlek beslutas av styrelsen.

Extra föreningsstämma

En extra föreningsstämma kan påkallas av följande anledning:

Styrelsen kallar till extra stämma

En av revisorerna kallar till extra stämma

Om 10% av föreningens medlemmar skriftligt begär det hos styrelsen

Paragrafer i stadgarna rörande stämman

I stadgarna finns följande paragrafer som berör stämma och extrastämma:

§ 15 Föreningsstämma

§ 16 Kallelse till stämma

§ 17 Motionsrätt

§ 18 Dagordning

§ 19 Röstning

§ 20 Ombud och biträde

§ 21 Beslut vid stämma

Några viktiga föreningstekniska termer

Ansvarsfrihet

Stämman godkänner det arbete som styrelsen utfört under det gångna räkenskapsåret

Justeringsman

Den eller de personer som ska justera protokollet. De ska följa sammanträdet så noga, att de kan påpeka eventuella felaktigheter i det skrivna protokollet. Det kan gälla röstsiffror eller fattade beslut. Ett justerat protokoll kan inte ändras i efterhand.

Ordningsfråga

Här går man in och bryter talarlistan. Orsak kan vara att man vill ha rast eller att det ska sättas streck i debatten.

Omröstning (votering)

Omröstning kan ske på flera olika sätt.

Det enklaste sättet sker med att de röstberättigade svarar med ja- eller nejrop då ordföranden talar om vad omröstningen gäller. Ordföranden talar sedan om hur han/hon har uppfattat svaren.

Ett exempel: Ordföranden föreslår stämman omval av N N som styrelseledamot. Vid detta tillfälle svarar några ja och några nej. Uppfattar ordföranden att flest svarat ja förklarar han att N N omvalts som styrelseledamot.

Skulle man inte vara överens med ordföranden, utan tycker att det var fler som ropade nej, ska man begära votering. Votering innebär rösträkning, och måste begäras innan ordföranden slår klubban i bordet. Man brukar även precisera om det ska vara sluten votering eller om handuppräckning gäller. Vid personval är det brukligt med sluten votering. Sluten votering går till på följande sätt:

Man skriver sitt val på ett röstkort. Gäller det personval, kan valet stå mellan t ex fyra personer, som ska väljas till två platser i styrelsen. Då får röstsedeln innehålla högst två namn, d v s ett eller två. Skriver man tre eller flera namn är röstsedeln ogiltig. Samma gäller om man skriver dit ett namn som inte tidigare föreslagits.

Stämmodeltagarna får därefter lämna sina röstsedlar och prickas då av på deltagarförteckningen. Rösträkarna räknar då hur många röster de olika förslagen har fått. Resultatet antecknas och skrivs in i protokollet.

Protokoll

Vid stämma skrivs endast beslutsprotokoll, d v s vilken fråga det gäller och vad beslutet blev.

Replik

Ordföranden beviljar någon att svara kort på ett tidigare inlägg. Detta bryter talarlistan och kan tillåtas även efter att streck i debatten är begärd.

Reservation

Då styrelsen fattat ett beslut som man inte tycker är bra. Antingen kan man bara säga att man reserverar sig mot beslutet och begära att det skrivs in i protokollet, eller be att senare få återkomma med en skriftlig reservation. Där tar man då upp skäl till att man reserverat sig. Skriftlig reservation är viktig i de fall protokollen skickas ut till medlemmar, exempelvis för politiska partier eller fackföreningar.

Revisorer

Det ska finnas två ordinarie och minst en suppleant. Revisorerna går igenom föreningens räkenskaper. En annan lika viktig uppgift är att granska protokollen och se till att besluten fattats på rätt sätt. Om allt är som det ska, föreslår revisorerna på årsstämman att styrelsen beviljas ansvarsfrihet.

Streck i debatten

När någon anser att frågan är färdigbehandlad, begär man streck i debatten. Ordföranden frågar då de övriga deltagarna, om man anser att det ska sättas streck i debatten. Blir svaret ja, ska han/hon redogöra för vilka som står på talarlistan. De som vill yttra sig, måste anmäla sig nu. När man satt streck efter sista anmälda talare, kan ingen ytterligare anmäla sig. Undantag är dock om någon begär replik.

Stämma eller årsmöte

En förenings högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beslutar i vissa ekonomiska frågor. Här beviljas eller avslås ansvarsfrihet för styrelsen.

Talarlista

Den lista som ordföranden upprättar över dem som begärt ordet

Utslagsröst

Vid lika antal röster har ordföranden utslagsröst.

Valberedning

Lämnar förslag på styrelsemedlemmar

Verksamhetsberättelse

Verksamhetsberättelsen upprättas inför stämman/årsmötet. Där beskrivs vad som har hänt i föreningen under det gångna året, vilka ekonomiska åtaganden man gjort samt en ekonomisk redogörelse med bokslut för verksamhetsåret. Dessutom har revisorerna skrivit en revisionsberättelse.

7. Organisationsschema för bostadsrättsföreningar i HSB Malmö

Medlemmarna i brf. Brage väljer vid stämman:

Styrelse i brf. Brage och revisorer / Representanter till fullmäktige /

Representanter för Malmös olika bostadsrättsföreningar utser vid fullmäktige:

Styrelse i HSB Malmö

Styrelsen tillsätter VD för HSB Malmö