

HSB:s Bostadsrättsförening

BERGA

i Helsingborg

2017-11-20

Vi hälsar er hjärtligt välkommen till er bostad och hoppas att ni kommer att trivas i vår förening som består av 436 lägenheter fördelat på 22 hus, garage och f.d. affärshus med festlokal.

För att allting skall fungera på bästa sätt i vårt gemensamma boende vill styrelsen genom detta informationshäfte upplysa om en del viktiga saker. Detta häfte ersätter tidigare ordningsregler samt är en revidering av häfte daterat 2012-12-12 och därefter.

PRAKTISKA ANVISNINGAR OCH TRIVSELREGLER

Boendeformen som bostadsrätten representerar, innebär att man som bostadsrättshavare har goda möjligheter att påverka sitt boende. Man kan aktivt påverka sin bostadssituation genom att vid årsstämman delta i val av styrelse, framlägga förslag om förbättring av den yttre och inre miljön, trivselfrågor m.m. Man kan också själv engagera sig i styrelsearbetet.

Boendeformen innebär inte bara inflytande och medbestämmande utan även ansvar. Detta betyder att man tar ansvar för sitt boende på samma sätt som en villaägare gör. För villaägaren är det viktigt med ett bra förhållande till grannarna, det är viktigt att hålla nere underhållskostnaderna genom att vara aktsam om sitt hus, det är viktigt för boendekostnaderna att hålla nere förbrukningen av el, vatten och värme i fastigheten.

Det är väsentligt att alla medlemmar i föreningen har klart för sig att det är vi och bara vi som äger våra bostäder. Det innebär också att det är vi som betalar vad det kostar att bo i våra hus. För HSB:s insatser i föreningen betalar vi enligt särskilda avtal.

Vi ber er läsa igenom följande sidor. Vi ber er också att aktivt hjälpa till att pressa våra kostnader samt att medverka för en god och trivsamt ordning i vår bostadsrättsförening.

Styrelsen önskar er VÄLKOMMEN TILL BRF. BERGA

NEDANSTÅENDE PRAKTISKA ANVISNINGAR OCH TRIVSELREGLER ÄR ANTAGNA
AV STYRELSEN OCH GÄLLER ALLA BOENDE OCH BESÖKANDE.

Avfallspåsar	Till organiskt avfall kan hämtas i soprummen.
Balkong, altaner	Om Du skall hänga tvätt till tork eller vädra, så ordna ett kläd- streck så långt ner att det inte syns utifrån. Matlagning med kolgrillning är förbjuden. Matning av fåglar och andra djur får absolut inte förekomma. Tänk också på att cigarettrökning från balkong kan upplevas som störande av dina grannar. Balkonglådor får inte placeras på utsidan av balkongen. Färg till panel som skall vara i nyans svartbrun lasyrfärg, finns att hämta på områdeskontoret.
Barnvagnar	Det finns inga extra utrymmen/lokaler i föreningen för barnvagnar, lämplig förvaring är i ert lägenhetsförråd. <u>Det är inte tillåtet att använda entré eller källargång som uppställningsplats.</u>
Besöksparkering	Som besökande får man parkera på besöksparkeringen som finns markerad mellan 50 - 60 och 10 gården med placering på andra sidan Kadettgatan. Detta gäller även MC, mopeder eller liknande fordon. P-automat finns där man betalar med kort.
Biltvättar	I föreningen finns 2 st. spolplatser inomhus i anslutning till garaget. Besök områdeskontoret för information om pris mm.
Brevlåda	Meddelande till styrelsen kan Du lägga i brevlådan som finns på Kadettgatan 4 E (gavel).
Cyklar	Placering/parkering av cyklar: Använd lägenhetsförrådet eller cykelställen på gården.

Entréer och trapphus	<p>Var rädd om målning och inredning i trapphusen. Var noga med att se till att entrédörrarna alltid är stängda med tanke på säkerheten. Lek och uppehåll i entréer och trapphus är inte tillåtet.</p> <p><u>Föremål som står i entré och trapphus kommer att forslas bort och därefter kastas utan förvarning.</u></p>
Felanmälan	<p>Föreningen är ansluten till HSB:s Fastighetservice. Anmälan om fel kan göras på telefon 042 – 19 95 90 eller via föreningens hemsida www.hsbberga.se</p> <p><u>OBS! Du kan själv få betala kostnaden för fel som bostadsrättshavaren ansvarar för.</u></p>
Förlust av nyckel eller passagebricka	<p>Om Du hittar en nyckel lämnas denna/dessa lämpligen i föreningens postlåda (Kadettgatan 4 E, gavel)</p> <p>Bostadsrättsföreningen har ett låssystem som är spärrat hos anlita låssmed. Nyckel beställs på områdeskontoret. Till varje lägenhet hör 6 st nycklar, 3 st passagebrickor till soprum samt 2 st tvättstugekolvar. Här går det även bra att beställa nya låscylindrar om så önskas. Tänk då på att det då även ska bytas cylindrar i postbox, lägenhetsförråd samt eventuell altandörr.</p>
Festlokal	<p>Med kök finns som varje medlem har möjlighet att hyra. Lokalens adress är Kadettgatan 2. Lokalen får disponeras ett dygn mellan kl. 12.00 – 12.00 och är anpassad för max 40 personer.</p> <p>Bokning av festlokalen görs på områdeskontoret (Kadettgatan 4E)</p>
Fönster	<p>Rengör och smörj alla rörliga beslag regelbundet. Låt aldrig ett Fönster stå öppet när det regnar eller under längre tider vid kall väderlek. Filter till vädringsluckan finns att köpa på områdeskontoret. Det är förbjudet att utföra någon form av åverkan på fönsterkarmar, fönsterbågar eller fönsterbleck. Endast rengöring med vatten och tvättmedel är tillåtet.</p>
Förråd	<p>Önskas extraförråd kontaktas förvaltaren.</p> <p>Tänk på att det råder förbud mot all förvaring av brandfarliga vätskor och gaser (moped, bensin, gasol etc.) i källarförråd – detta gäller alltså även för lägenheternas tillhörande källarförråd.</p>
Förvaltare	<p>När Du via HSB:s växel 042 – 19 95 00 Observera att felanmälan görs till 042 – 19 95 90.</p>

Garage	<p>Varm- och kallgarage finns att hyra. Varmgarage får man dock endast ha ett per lägenhet då det är kö till dessa garageplatser. Från 2018 kommer det dessutom att finnas några platser för laddning av elbilar med betalningslösning från Clever. Kontakta HSB på 042 – 19 95 31 för vidare upplysningar. Detta gäller även vid hyra av p-plats.</p>
Gårdarna	<p>Är till för alla som bor här och skall fungera som lugna oaser för alla boende. Vi ansvarar för att inte skräpa ner på gårdarna eller förstöra planteringarna. När vi grillar ansvarar var och en för rengöring av galler samt att man städar upp efter sig för ökad trivsel och minskad risk för råttor och andra skadedjur. <u>Hundar skall vara kopplade i bostadsområdet!</u></p>
Hemsida	<p>Föreningens hemsida är www.hsbberga.se där man bl.a. kan se planritningar, organisationsnummer, fastighetsbeteckningar samt föreningens stadgar.</p>
Inglasning av balkong	<p>Skall godkännas av styrelsen efter skriftlig begäran. F.n. finns inget generellt bygglov utan var och en måste själv ansöka hos kommunen.</p>
Inomhusmiljön	<p>Stör inte dina grannar med hög ljudnivå i lägenheten. Det är ej tillåtet att ha TV eller stereo på hög ljudnivå mellan kl. 22.00 – 06.00. Detta gäller generellt men givetvis kan man ha fest och då kan självklart reglerna tänjas lite grand. Kontakta gärna grannarna vid en större fest så kan onödigt irritation undvikas. HÄNSYN SKALL VISAS UNDER HELA DYGNET!</p> <p>Alla former av störande ljud ska anpassas så de stör i så liten grad som möjligt. Detta gäller inte minst vid lägenhetsreoveringar. Vardagar ska reoveringar upphöra 19.00 och lördagar 17.00. Söndagar och övriga röda dagar är det inte tillåtet att reovera.</p>
Internet	<p>Uppkoppling kan ske antingen via Own-it eller via Comhem. Oavsett vilket så sköter var och en sina kontakter med vald leverantör. I de fall där lägenheterna aldrig fått uttaget till Own-it installerat, kontaktas förvaltaren för svar på vidare hantering.</p>

Källargångar	Var rädda om målning och inredning i källargångar. Var noga med att se till att dörrar är stängda med tanke på säkerheten. Lek och uppehåll i källargångar är inte tillåtet! Föremål som står i källargångarna och på våningsplanen kommer att forslas bort utan någon avisering.
Moped - MC	Får inte förvaras i lägenhetsförrådet. Det finns mindre parkeringsplatser att hyra i garaget för bättre förvaring. Parkera inte ett registrerat motorfordon inne på gården. Kontakta HSB på 042 – 19 95 31 för hyra av p-plats.
Månadsavgiften/ Hyran	Skall vara betald sista vardagen innan månadskiftet, alltså i förskott. Sen inbetalning orsakar föreningen ränteförluster och kostnader. Upprepad försening av inbetalning kan innebära att nyttjanderätten till lägenheten förverkas. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.
Odlingslotter	Finns att hyra inom föreningen. Kontakta områdeskontoret för ytterligare info.
Ohyra	Om ohyra upptäcks i lägenhet eller i förråd kontaktar var och en själv Anticimex som föreningen har avtal med.
Ombyggnad av lägenheten	Skall utföras enligt föreningens gällande stadgar. Är du osäker på vad du får göra, kontakta förvaltaren innan du börjar renoveringen. Visa hänsyn till dina grannar och informera dem gärna i förväg om arbetet medför oväsen eller annan olägenhet. <u>OBS! Vardagar ska renoveringar upphöra 19.00, lördagar 17.00. Söndagar och övriga röda dagar är det inte tillåtet att renovera.</u>
Parabolantenn	Det är förbjudet att montera upp parabolantenn på fasad, balkong eller utanför fönster m.m. Kontakta förvaltaren för ytterligare information.
Parkeringsplats	Finns att hyra för mc, bil, husvagn m.m. Det finns gott om lediga parkeringsplatser både utomhus och i garaget. Kontakta HSB på 042 – 19 95 31 för hyra av p-plats.
Parkeringsförbud	Gäller på infarter till gårdar, innergårdar, gångvägar och uppfarter till källsorteringshus.

Postbox	Finns i trapphuset för postutdelning. Luckan öppnas med lägenhetsnyckel. Vid avsägelse av reklam kan man själv ändra den röda delen av etiketten på luckan. Det är inte tillåtet att klistra egna lappar eller etiketter på boxen.
Renovering	Se "Ombyggnad av lägenheten"
Rökning	Med hänsyn till boende som är allergiska mot tobaksrök är rökning inte tillåtet i allmänna utrymmen såsom trapphus, tvättstugor, källargångar m.m.
Soppantering	<p>Vi tillämpar källsortering av sopor i föreningen. Detta innebär att förpackningar av glas, papper, plast och metall skall vara väl rengjorda innan de kastas i särskilda behållare som finns i våra källsorteringshus. Här finns även batteriholk.</p> <p>I källsorteringshusen finns även separat rum för grovsopor där boende kan lämna uttjänta möbler, mattor, utegrillar, cyklar liksom elektronikskrot som tv, stereo och dammsugare. Här läggs även uttjänta glödlampor och lysrör.</p> <p>Däremot åligger det var och en att själva borttransportera t.ex, kyl och frys, toastol, badkar, duschkabin, väggfast garderob och köksinredning.</p> <p>Avfall som t.ex. byggnadsavfall, målarfärg, farligt avfall, bildelar mm är givetvis heller inget som föreningen hanterar utan detta måste du själv transportera bort till andra insamlingssystem i kommunen. I samband med storstädning, utrensning, överlåtelse mm. där en större mängd möbler och ägodelar ska kastas så är respektive bostadsrättsinnehavare skyldiga att själva ordna med borttransport.</p> <p>Dessa regler är skapade för att minska grovsopskostnaderna som tenderar att öka.</p> <p>Om boende ignorerar reglerna kommer ersättningskrav att skickas ut.</p> <p>Gångdörr öppnas med passagebricka mellan kl. 06.00 – 23.00. Passagebrickan är knuten till lägenheten. I soprummen förvaras även bruna papperspåsar till organiskt avfall.</p>
Stadgar	Kan hämtas på områdeskontoret eller laddas ner från hemsidan.

Styrelse	Uppgifter på ledamöter och förtroendevalda finns anslaget i trapphus samt på föreningens hemsida.						
Trafikbom	Finns till varje gård och öppnas med lägenhetsnyckel. Bommen måste fällas igen för att nyckeln ska kunna tas ut ur låscylindern.						
Trafikregler	Bostadsrättsföreningens mark är enskild mark där föreningen fritt kan bestämma huruvida fordonstrafik eller annan motortrafik får äga rum eller ej. För den som bryter mot förbudet blir påföljden felparkeringsavgift.						
Trapphus	Dörrmatta och upplag av skor är förbjudet att ha utanför sin lägenhetsdörr. Anlitad brandinspektör uppmanar återkommande om detta vid de tillsyner som regelbundet utförs. Dörrmattor m.m. kommer därför att forslas bort utan ytterligare uppmaningar.						
Tvättstugor	<p>I föreningen finns 20 st tvättstugor varav 6 st är anpassade för Grovtvätt. Dessa är fördelade över hela området.</p> <p>10 - gården Kadettgatan 4 C, 6 C, 10 B och 12 C 40 - gården Kadettgatan 42 C och 44 B 50 - gården Kadettgatan 52 A och 54 B 60 - gården Kadettgatan 60 A och 62 B 70 - gården Kadettgatan 66 D, 68 B och 72 B</p> <p>Dörrar är märkta "tvättstuga" och Du får använda din nyckelbricka och lägenhetsnyckel för att öppna dörren. Bokning görs med kolv för fin- resp. grovtvättstuga. Endast låskolvar märkta med lägenhetsnummer får användas. Följ de anvisningar som finns anslagna i tvättstugorna. För den gemensamma trevnadens skull, gör rent utrustningen och lokalen efter dig.</p> <p>Lämna alltid lokalen i det skick Du själv önskar finna den samt var noggrann med att stänga fönster för efter avslutat tvättpass. Tvättstugan är disponibel årets alla dagar med tre tvättpass á 5 timmar per pass enligt följande:</p> <table> <tr> <td>Pass 1</td> <td>07.00 – 12.00</td> </tr> <tr> <td>Pass 2</td> <td>12.00 – 17.00</td> </tr> <tr> <td>Pass 3</td> <td>17.00 – 22.00</td> </tr> </table> <p>Tvättmaskinerna styrs av tidur som bryter strömmen enligt ovan. Tvättmedelskartonger och annat skrymmande får inte kastas i sopsäcken i tvättstugan utan ska kastas i respektive kärl för sortering i sophusen</p> <p>Man får endast teckna sig för ett pass åt gången. Vid fel, ring genast till felanmälan 042 – 19 95 90.</p>	Pass 1	07.00 – 12.00	Pass 2	12.00 – 17.00	Pass 3	17.00 – 22.00
Pass 1	07.00 – 12.00						
Pass 2	12.00 – 17.00						
Pass 3	17.00 – 22.00						

Uteplatser	Lägenheter på bottenvåningen har möjlighet att förfoga över uteplats och förbinder sig genom nyttjanderättsavtal att följa de regler föreningen har satt upp. Kontakta förvaltaren för ytterligare information.
Uthyrning i Andra-hand	Kontakta HSB på 042 – 19 95 31 för ytterligare info. <u>Ej godkänd uthyrning kan medföra att nyttjanderätten av lägenheten förverkas.</u>
Vatten/El	Var sparsam med el och vatten, särskilt varmvattnet. Eventuella arbeten inom VVS och EL måste utföras av fackman, detta gäller även avstängning av vatten. Planerad vattenavstängning får endast utföras vardagar måndag till fredag mellan kl. 08.00-16.00, samt meddelas HSB:s felanmälan på telefon 042 – 19 95 90. Anslag om planerad vattenavstängning måste också sättas upp i berörda trappuppgångar och då lämpligen dagen innan.
Ventilation	Lägenheten har utsug via tryckstyrd centralfläkt i kök och badrum. Tilluft sker genom springventiler i fönster som alltid ska vara öppna (gäller ej vädringsluckan i köksfönster). Dessa ska regelbundet rengöras för att erhålla bästa komfort i lägenheten. Det är förbjudet att installera fläktar i badrum. I kök får man enbart använda sig av flätkåpa eller kolfilterfläkt som absolut inte får kopplas mot väggens frånluftsdon då detta stör injusteringen samt kan sprida matos via lägenheterna. Kontakta gärna förvaltaren före inköp av ny köksfläkt för att undvika onödiga kostnader.
Årsstämma	Samtliga medlemmar kallas till årsstämman som ska äga rum senast före februari månads utgång. Motioner till stämman skall lämnas till styrelsen senast den siste oktober året innan.
Övernattningsrum	För föreningens medlemmar finns möjlighet att hyra något av de 2 st. övernattningsrummen som finns i föreningen. Här finns sängplatser för fyra personer, dusch, WC, mindre pentry med porslin samt fritt internet (wifi). Vänd er till områdeskontoret för bokning av övernattningsrum. <u>Medtag legitimation samt betalkort.</u> <u>Fr.o.m. hösten 2012 har all kontanthantering upphört på områdeskontoret. Du kan betala med de flesta kontokort.</u>