****

**Brf Kvarnen**

**Information och trivselregler**

**2023-05-31**

**Information och trivselregler för boende i Brf Kvarnen**

Styrelsen har tagit fram detta informationsblad för att informera om några av de saker som du behöver känna till när du bor i Brf Kvarnen.

Trivselreglerna är ett komplement till föreningens stadgar som reglerar föreningens verksamhet, vilka skyldigheter och rättigheter du och bostadsrätts-

föreningen har.

Föreningens stadgar är allmänt hållna och reglerar inte vardagssaker som du kanske undrar över t.ex. får jag grilla på balkongen, hyra garageplats. Dessa frågor hoppas vi att du får svar på i detta dokument. Aktuell kontaktlista över styrelsen finns i entréerna.

Efter att du/ni har läst igenom dokumentet skall blanketten på sista sidan undertecknas och lämnas i Kvarnens postlåda som finns i Kvarnholmsgatan 6.

**Helsingborg 2023-05-31**

**Med vänlig hälsning styrelsen i Brf Kvarnen**

|  |  |
| --- | --- |
| **INNEHÅLLSFÖRTECKNING** | **Sida**  |
| **Samfällighetsföreningen Borret** | **3**  |
| **Hemsida** | **3** |
| **Hemförsäkring** | **3** |
| **Månadsavgifter/garagehyra/Comhem**  | **4** |
| **Andrahandsuthyrning** | **4** |
| **Visa hänsyn till dina grannar samt ordningsfrågor**  | **5** |
| **Nycklar**  | **5** |
| **Porttelefon, namntavlor** | **5** |
| **Entrèer, trapphus, källarförråd** | **5** |
| **Balkonger, terrasser** | **6** |
| **Inglasning, markiser** | **6** |
| **Gemensamma utrymmen: gård, garage, tvättstuga, soprum**  | **7** |
| **Övernattningslägenhet** | **8** |
| **Lägenhetens skötsel och underhåll** | **9** |
| **Fastighetens skötsel och underhåll** | **9** |

 **Samfällighetsföreningen Borret**

I samfällighetsföreningen (sff) Borret ingår de tre bostadsrättsföreningarna: Troed, Kvarnen och Hälsan1.

Sff ansvarar för våra gemensamma utrymmen såsom gården, garaget, tvättstugan, soprummet och övernattningslägenheten. Styrelsen för sff Borret är sammansatt med två medlemmar vardera från Troed, Kvarnen och Hälsan1.

**Hemsida Brf Kvarnen**

Genom att registrera dig på föreningens hemsida www.brfkvarnen.com får du enkelt ny och kontinuerlig information från styrelsen.

**Hemförsäkring**

För att du som bostadsrättsinnehavare ska ha ett fullgott försäkringsskydd för ditt boende krävs en *hemförsäkring med bostadsrättstillägg.* Om du inte har en hemförsäkring med bostadsrättstillägg, kan du bli tvungen att själv betala reparation av skadade delar i din lägenhet som du har underhållsansvar för samt för fast inredning som du eller tidigare ägare bekostat.

Din *hemförsäkring* gäller för ditt lösöre och kan ersätta skador som bl.a. beror på:

* stöld
* läckage
* brand

*Bostadsrättstillägget* kan ersätta skador på egendom som du är skyldig att underhålla som t.ex:

* badrum (yt- och tätskikt)
* badrumsporslin
* kök (kyl, frys, spis, fläkt, diskbänk)
* vattenledningar i lägenheten
* övrigt (dörrar, fönster, elledningar)

Med hänsyn till att Brf Kvarnen har Riksbyggen som förvaltare har vi kunnat teckna en generell *bostadsrättstilläggsförsäkring* hos Folksam som gäller samtliga bostadsrättsinnehavare.

OBS! Denna försäkring gäller endast så länge föreningen har Riksbyggen som förvaltare.

**Månadsavgifter/garagehyra/Tele2**

Föreningens ekonomi och administration sköts av Riksbyggen som skickar ut avier för månadsavgifter och garagehyra, vilka ska vara inbetalda senast den sista i varje månad. Därefter gör Riksbyggen en överföring till föreningen.

From 1 oktober 2019 har Brf Kvarnen tecknat gruppavtal med Comhem gällande internet och telefoni, för mer information ring Comhem 0775-17 17 20.

**Andrahandsuthyrning**

Vid särskilda skäl kan du få tillstånd att hyra ut din lägenhet i andra hand.

Du gör en ansökan till styrelsen där det ska framgå, varför du vill hyra ut din lägenhet, vem som ska hyra lägenheten samt under hur lång period uthyrning ska ske.

Särskilda skäl kan vara: sjukdom, vård av anhörig, studier eller tillfälligt arbete på annan ort.

När det gäller tillfälligt arbete hänvisas till Bostadsrättslag 1991:614, 7 kap 11§ med en begränsningstid om max 3 år.

För uthyrning i andra hand gäller nedanstående förbehåll:

* Lägenheten får ej hyras ut under längre tid än 12 månader
* Lägenheten får ej hyras ut som flerfamiljshushåll t.ex. studentlägenhet
* Vid önskemål om ev. förlängning ska bostadsrättsinnehavaren i god tid inkomma med en ny förfrågan om förlängning
* Om skäl föreligger äger styrelsen rätt att neka uthyrning till aktuell hyresrätt
* Bostadsrättsinnehavaren överlämnar samtliga uppgifter om hyresgästen till föreningen innan inflyttning sker
* Bostadsrättsinnehavaren informerar hyresgästen om vad som står i föreningens stadgar samt trivselreglerna
* I hyreshandlingarna ska information om att hyresgäst kan bli av med hyreskontraktet om inte stadgar eller trivselregler följs
* Ev. garageplats följer ej lägenheten och skall sägas upp enligt avtalet
* Fjärrkontrollen till garaget återlämnas till styrelsen
* Finns önskemål om garageplats får hyresgästen ansöka om detta till styrelsen

Bostadsrättsinnehavaren måste vara medveten om att han/hon som ägare är juridiskt ansvarig för lägenheten vad gäller försäkringar och åtaganden gentemot föreningen. Dessutom ersättningsskyldig gentemot föreningen vad gäller eventuella skador orsakade av hyresgästen.

**Ordningsfrågor**

Tänk på att visa hänsyn till dina grannar. Detta kan ske genom att du beaktar att störande ljud som t.ex. att hög musik, dammsugning, tvättmaskinen, torktumling endast får ske mellan 07.00 – 22.00.

Vid ordningsproblem i fastigheten eller på gården kontakta Security Assistance.

**Nycklar**

Behöver du extranyckel, kontakta styrelsen för vidare information.

Du får själv bekosta den nya nyckeln.

Skulle du låsa dig ute, kontakta Security Assistance som i sin tur meddelar Lås & Trygghet om att du behöver hjälp. För att få denna hjälp måste du kunna legitimera dig och betala kostnaden, innan dörren öppnas. Kostnaden för år 2019 är 1.500:- - 3000:- beroende på tid på dygnet.

**Porttelefon, namntavlor**

**Porttelefon**

Porttelefonen är till för att du ska kunna släppa in dina gäster. Detta gör du genom att lyfta telefonluren när det ringer och därefter trycka på siffran 5.

För att kunna ringa till din lägenhet måste porttelefonen programmeras till ditt telefonnummer (fungerar även till mobiltelefon). För att få detta gjort kontaktar du Bo Skagervik tel: +46 70-6237084.

**Namntavlor**

Om du av någon anledning vill få ditt namn ändrat vid postboxen eller entrén, kan du kontakta styrelsen.

**Entréer, trapphus, källarförråd**

Av brandsäkerhetsskäl samt fastighetsskötsel får cyklar, barnvagnar, dörrmattor eller andra föremål inte placeras i entréer, trapphus eller i källarförrådens gångar.

Det är inte tillåtet att röka i entréer, trapphus, hissar, källare och garage.

I källarna finns separata förråd för barnvagnar samt ett gemensamt cykelförråd i Kvarnholmsgatan 8.

**Balkonger/terrasser**

**Skötsel**

Balkonger och terrasser ska skötas och hållas i gott skick av resp. bostadsrätts-innehavare.

**Grillning**

På grund av brandrisk och störande os, är grillning med kol inte tillåtet på balkonger och terrasser. El- och gasolgrill får användas.

Gasoltuber skall förvaras i lägenheten och lägenhetsdörren skall märkas med en dekal om detta.

Gasoltuber får **inte** förvaras i något av de gemensamma utrymmena ej heller i det egna källarförrådet.

I lägenheten på balkong eller inglasad balkong får gasoltub max 5L förvaras.

**Rökning**

Då det finns allergiker som inte tål cigarettrök, **undvik** att röka på uteplatser och balkonger. Att aska samt att kasta fimpar över balkong- eller terrassräcket är inte tillåtet.

**Parabolantenner**

Parabolantenner får inte sättas upp på fasaden eller vid balkonger/uteplatser.

**Matning av fåglar**

Mata inte fåglar från balkongener/uteplatser eftersom de smutsar ner på fastigheten. Utlagd mat kan också locka till sig råttor.

**Växter**

Plantering av växter på balkonger/terrasser får ej ske i den omfattningen att det drar till sig häckande fåglar eller att det vid skötsel påverkar grannar eller att fastighetens fasad blir smutsig av rinnande vatten.

**Inglasningar**

För inglasning av balkonger/uteplatser, krävs styrelsens tillstånd. Det finns dessutom vissa restriktioner i bygglovet vilket styrelsen lämnar information om.

**Markiser/balkongskydd**

För uppsättning av ***markis*** krävs styrelsens tillstånd. I putsad fasad, får inte markiser monteras direkt på fasadputsen. I fasad med tegel kan markis monteras efter godkännandet.

***Balkongskydd*** i markisväv får sättas upp vid balkongräckena monteras genom att markisväven flätas mellan spjälorna och fästes med ”flagglina” eller buntband.

Markiser och balkongskydd ska vara enfärgade grå, sandatex kollektion

79 ljusgrå.

***Markiser ska monteras av auktoriserat markisföretag.***

**Nyttjande av utrymme utanför egen lägenhet**

Ytor utanför egen lägenhet, balkong/terrass samt tak (till tak räknas även ytor utanför balkong/terrass på våning 5) får inte i något sammanhang nyttjas till annat än serviceåtgärder utan tillstånd av styrelsen. Detta gäller dessutom gräsmattan utanför den stenlagda altanen vid marklägenheterna. Gräsmattan tillhör sff Borret och inte lägenheten.

**Gemensamma utrymmen**

***Gården***

Gården är gemensam för de tre bostadsrättsföreningarna där vi bl.a. har möjlighet att parkera cyklar eller mopeder. Dessa ska självklart ställas i cykelställen och inte utanför. Motorcyklar får varken parkeras eller köras på gården.

Det är inte tillåtet att använda gården för att rasta hundar.

***Garaget och hyra garageplats***

Resp. förening har ett visst antal parkeringsplatser och om du vill hyra en plats eller ställa upp dig i kö, kontakta styrelsen för Kvarnen.

BRF Kvarnen har 32 lägenheter och 29 parkeringsplatser.

Kostnaden för garageplatsen är 800 kr/mån (gäller 2022/2023) och betalas på samma avi som månadsavgiften.

Uppsägning av garageplats skall ske skriftligen och uppsägningstiden är 1 månad. Den nya köparen måste själv sätta upp sig i kö för att hyra, eftersom garageplatserna inte följer lägenheterna, utan hyrs separat.

I mån av tillgänglighet kan boende hyra ytterligare en plats, men denna måste dock sägas upp om annan boende saknar garageplats och önskar hyra en. Tappar man bort fjärrkontrollen till garaget debiteras man 1000 kr för att få en ny.

I garaget får endast motorfordon finnas, vilket innebär att det **INTE** är tillåtet att förvara cyklar, tvätthinkar, batterier, dunkar etc. eller annat material.

Bilreparationer, biltvätt eller dammsugning av bilar är inte heller tillåtet i garaget eller utanför soprummet. Däremot är det tillåtet med däckbyte i garaget.

Garaget städas en gång per år och då i samband med dubbdäcksperiodens slut.

För allas vår trevnad finns papperskorgar uppsatta i garaget.

För kontroll av garageport, förhindra och beivra skadegörelse finns bevaknings-kamera uppsatt.

Vid in- och utfart, kontrollera att ingen obehörig ”slinker” in genom porten.

***Grovtvättstuga***

I källaren på Kvarnholmsgatan 8, brf Kvarnen finns grovtvättstuga och torkrum som är gemensamma för de tre föreningarna. Tvättning och torkning får endast ske mellan 07.00 – 19.00 och bokningstavla finns utanför tvättstugan. Markören får endast finnas i själva tidbokningen om du ska tvätta, inte som ”förvaring”.

***Sophantering***

Soprummet, som finns på gaveln på Troedsgatan 5 disponeras av samtliga tre föreningarna.

För sophanteringen gäller **källsortering** enligt de anvisningar som finns i soprummet.

***Övernattningslägenhet***

Du loggar in på [www.borret.se](https://ct-url-protection.portal.checkpoint.com/v1/load/lDtJqlCYnvK3ERgWKZxBjG-c_d6asvlUVpnF_3MTZw-9zAhkrFI5bxlgYiVJD9NNXoORbV_I-uojspHBU-XuNDmB5mb3l1pAuMFU7p4ZCRk3vlSEyFs5ca5zNmsEsj4UslVaqLLIWEB6A7Yp5JTK-X-6U4JNR9Uu9rBUnXeJeJf3VylKUCmxbIWZfmFLGm4R8IjD42bk8CXOq6TwlScDKEEXsRDkcAOQBd9dT6gyrk95LH7-i7W7hyg6bHa5dfb4qvw8IY7sMCu9V-HVTgNuC33E7T48xIbtLmC7zgsrfXBFzRHnWfmdiGxPRqc2miAky1ovqjWIPsDeoMfGbg) Lösenord: ***Övernattningslägenhet***

Du loggar in på [www.borret.se](https://ct-url-protection.portal.checkpoint.com/v1/load/lDtJqlCYnvK3ERgWKZxBjG-c_d6asvlUVpnF_3MTZw-9zAhkrFI5bxlgYiVJD9NNXoORbV_I-uojspHBU-XuNDmB5mb3l1pAuMFU7p4ZCRk3vlSEyFs5ca5zNmsEsj4UslVaqLLIWEB6A7Yp5JTK-X-6U4JNR9Uu9rBUnXeJeJf3VylKUCmxbIWZfmFLGm4R8IjD42bk8CXOq6TwlScDKEEXsRDkcAOQBd9dT6gyrk95LH7-i7W7hyg6bHa5dfb4qvw8IY7sMCu9V-HVTgNuC33E7T48xIbtLmC7zgsrfXBFzRHnWfmdiGxPRqc2miAky1ovqjWIPsDeoMfGbg) Lösenord: V7hrz2x

***Boknings regler***

**Allmänt**

Lokalen är föreningslokal för Brf. Hälsan1, Kvarnen och Troed samt även hyrs ut som tillfällig övernattningslokal till samtliga bostadsrättsinnehavare i de tre föreningarna.

Lokalen finns i markplan Troedsgatan 5

**Förhyrning**

För att få hyra lokalen måste den som förhyr vara medlem i en av de tre föreningarna i Borret.

Förhyrningen kan avse, ett eller flera dygn. Max 7 dygn. Har du särskilda skäl kan längre tid godkännas.

Hyrestiden per dygn räknas från kl. 14.00 dag ett till kl. 12.00 dagen därpå.

I lokalen finns bäddsoffa för två personer, tvättmöjligheter och toalett samt en trinett med diverse husgeråd, spis, kylskåp och Tv.

Sängkläder och handdukar måste medföras.

Toalettpapper, tvål, rengöringsmedel mm. tillhandahålls inte av Borrets samff. utan medförs av den som förhyr lokalen.

***Husdjur får inte vistas i lokalen.***

***Rökning är absolut förbjuden i lokalen och trapphus. Gäller även E-cigaretter.***

**Kostnad**

**Pris per dygn: 300 kr.**

Bokningen är bindande först efter det att betalningen är gjord. Ingen återbetalning sker vid förhinder om inte avbokning skett senast en dag innan förhyrningen.

Vid avbokning återbetalas bokningsbeloppet minus 5%

**Ansvar**

Under den tid lokalen disponeras är den som bokat **ensam** ansvarig **för såväl lokalen, lokalens inventarier samt gäster**gentemot Borrets samff. och åtar sig att god ordning iakttas och att gällande ordningsföreskrifter efterföljs.

Borrets samf. har inget ansvar för det material hyresgästen tar med till lokalen.

***Boknings regler***

**Allmänt**

Lokalen är föreningslokal för Brf. Hälsan1, Kvarnen och Troed samt även hyrs ut som tillfällig övernattningslokal till samtliga bostadsrättsinnehavare i de tre föreningarna.

Lokalen finns i markplan Troedsgatan 5

**Förhyrning**

För att få hyra lokalen måste den som förhyr vara medlem i en av de tre föreningarna i Borret.

Förhyrningen kan avse, ett eller flera dygn. Max 7 dygn. Har du särskilda skäl kan längre tid godkännas.

Hyrestiden per dygn räknas från kl. 14.00 dag ett till kl. 12.00 dagen därpå.

I lokalen finns bäddsoffa för två personer, tvättmöjligheter och toalett samt en trinett med diverse husgeråd, spis, kylskåp och Tv.

Sängkläder och handdukar måste medföras.

Toalettpapper, tvål, rengöringsmedel mm. tillhandahålls inte av Borrets samff. utan medförs av den som förhyr lokalen.

***Husdjur får inte vistas i lokalen.***

***Rökning är absolut förbjuden i lokalen och trapphus. Gäller även E-cigaretter.***

**Kostnad**

**Pris per dygn: 300 kr.**

Bokningen är bindande först efter det att betalningen är gjord. Ingen återbetalning sker vid förhinder om inte avbokning skett senast en dag innan förhyrningen.

Vid avbokning återbetalas bokningsbeloppet minus 5%

**Ansvar**

Under den tid lokalen disponeras är den som bokat **ensam** ansvarig **för såväl lokalen, lokalens inventarier samt gäster**gentemot Borrets samff. och åtar sig att god ordning iakttas och att gällande ordningsföreskrifter efterföljs.

Borrets samf. har inget ansvar för det material hyresgästen tar med till lokalen.

**Lägenhetens skötsel och underhåll**

***Förändringar i lägenheten samt fel***

Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du för reparationer och skötsel av det inre i din lägenhet, detta gäller även balkong/terrass.

Behöver något repareras eller underhållas måste du själv kontakta hantverkare.

**Håltagning för t.ex. el, blomlådor genom fasaden är ej tillåtet.**

Styrelsens tillstånd krävs om du ska utföra förändringar eller åtgärder som innefattar:

* Ingrepp i bärande konstruktion
* Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten
* Uppsättning av markis
* Inglasning av balkong/terrass kräver bygglov
* Förändring av lägenhet t.ex. borttagande av vägg

***Separat tvättstuga***

Med hänsyn till att det inte finns någon golvbrunn i de separata tvättstugorna är det varje medlems ansvar att:

* stänga av vattenkranen när maskinen inte används
* inte tvätta när man inte är hemma
* kontrollera att slangen till avloppet ligger i avloppsröret

Då diskmaskinen inte används skall vattenkranen vara avstängd.

Om **vattenskada** skulle uppstå skall det omedelbart anmälas till styrelsen som då kontaktar Anticimex. Anmälan skall dessutom göras till försäkringsbolaget.

Om det visar sig i utredningen att skadan är föranledd av oaktsamhet, kan bostadsrättsinnehavaren tillsammans med sitt försäkringsbolag få stå för hela kostnaden. I övrigt gäller bostadsrättslagen.

**Ventilation**

Ventilationsdonen får endast rengöras ytligt utan att skruva på inställningen.

Inställningar av ventilationssystemet får endast göras av auktoriserad person vilket föreningen ansvarar för.

Tilluften kommer bakom elementen där det även sitter ett filter. Dessa filter bör dammsugas minst en gång per år.

**Fastighetens skötsel och underhåll**

***Gemensamma*** utrymmen och anordningar t.ex. gården, blomlådorna, garaget, tvättstugan, övernattningslägenheten samt sophanteringen ansvarar samfälligheten Borret för och har anlitat Riksbyggen som utför uppdraget.

***Kvarnens*** fastighetsskötsel inkl. städningen sköts av Riksbyggen. Om du upptäcker något fel, kontakta någon i Kvarnens styrelse, se kontaktlistan.

Inträffar något under ***jourtid,*** vardagar mellan kl. 16.00 – 07.00 samt helger dygnet runt, kontakta Security Assistance tel: 040-689 24 80

Jag/vi har tagit del av och accepterar Brf Kvarnens trivselregler:

Helsingborg den ……………………………….

……………. ……………………………………………………….

Lägenhet nr Namn och underskrift