

# Brf Troed

**Troedsgatan 3 & 5  
254 41 Helsingborg**

*- information och trivselregler -*



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>VARFÖR TRIVSELREGLER?</b> .....	<b>3</b>
<b>HEMFÖRSÄKRING</b> .....	<b>4</b>
<b>MÅNADSAVGIFTER OCH HYROR</b> .....	<b>4</b>
<b>ANDRAHANDSUTHYRNING</b> .....	<b>4</b>
<b>VISA HÄNSYN TILL DINA GRANNAR</b> .....	<b>4</b>
<b>NYCKLAR</b> .....	<b>4</b>
ASSA TWIN.....	4
ILOQ.....	4
UTELÅST.....	4
<b>PORTTELEFON OCH NAMNTAVLOR</b> .....	<b>5</b>
PORTTELEFON.....	5
NAMNTAVLOR.....	5
<b>ENTRÉER OCH TRAPPHUS</b> .....	<b>5</b>
<b>GARAGET OCH HYRA AV GARAGEPLATS</b> .....	<b>5</b>
UPPSÄGNING AV GARAGEPLATS.....	5
<b>FASTIGHETSSKÖTSEL OCH UNDERHÅLL</b> .....	<b>5</b>
DITT UNDERHÅLLSANSVAR .....	5
FÖRENINGENS UNDERHÅLLSANSVAR.....	5
STÖRRE FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN.....	6
<b>VENTILATION</b> .....	<b>6</b>
<b>BALKONGER, TERRASSER OCH UTEPLATSER*</b> .....	<b>6</b>
SKÖTSEL.....	6
GRILLNING .....	6
RÖKNING .....	7
PARABOLANTENNER .....	7
MATNING AV FÅGLAR .....	7
SERVICEYTOR .....	7
MONTERING AV SKÄRMSKYDD .....	7
INGLASNINGAR .....	7
MARKISER/BALKONGSKYDD.....	7
<b>BORRETS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING</b> .....	<b>7</b>
<b>GÅRDEN</b> .....	<b>7</b>
<b>CYKLAR</b> .....	<b>7</b>
<b>HUSDJUR</b> .....	<b>8</b>
<b>GROVTVÄTTSTUGA</b> .....	<b>8</b>
<b>SOPHANTERING</b> .....	<b>8</b>
KÄLLSORTERING.....	8
GLÖM INTE ATT:.....	8
<b>NÅGRA DEFINITIONER</b> .....	<b>8</b>

**Varför trivselregler?**

Vi är alla medlemmar i brf. Troed och därigenom delägare i fastigheten. Genom ditt medlemskap i föreningen har du dispositionsrätt till den lägenhet du bor i. För att vi ska ha det så bra och trevligt som möjligt har styrelsen har tagit fram dessa trivselregler för att informera om några av de saker du behöver veta som medlem och boende i Brf Troed. Trivselreglerna är ett komplement till föreningens stadgar som reglerar föreningens verksamhet och vilka skyldigheter och rättigheter du och bostadsrättsföreningen har. Föreningens stadgar är allmänt hållna och reglerar inte de vardagssaker som du som boende kanske undrar över: får jag grilla på balkongen, vem kontaktar jag om jag vill hyra en garageplats m.m.? Dessa vardagsfrågor hoppas vi att du här ska få svar på. Observera ändå att stadgarna och trivselreglerna är tvingande.

Med vänlig hälsning styrelsen i Brf Troed

## Hemförsäkring

För att du som bostadsrättshavare ska ha ett fullgott försäkringsskydd för ditt boende krävs en *hemförsäkring med bostadsrättstillägg*. Detta tillägg tillhandahåller föreningen för samtliga lägenheter.

Du behöver alltså inte själv lösa detta tillägg. Tillägget ersätter inte din vanliga hemförsäkring.

## Månadsavgifter och hyror

Föreningens ekonomi sköts av Cymko. Det är Cymko som skickar ut avier för månadsavgifter och hyror och ser till att dessa betalas till föreningen.

Vid frågor kring betalning av avgifter och hyror kan du kontakta i första hand styrelsen.

## Andrahandsuthyrning

Om det finns beaktansvärda skäl så som arbete eller studier på annan ort eller sjukdom kan du få tillstånd att hyra ut din lägenhet i andra hand. Du måste dock alltid skriftligen ansöka om tillstånd hos styrelsen. I ansökan ska det framgå varför du vill hyra ut lägenheten i andra hand, vem som ska hyra lägenheten och under hur lång period den ska hyras ut.

Även om du hyr ut lägenheten i andra hand är det du som har huvudansvaret för att lägenheten hålls i gott skick och att din hyresgäst använder lägenheten i enlighet med föreningens stadgar samt följer dessa trivselregler.

Nya regler avseende andrahandsuthyrning kommer troligtvis under senare hälften av 2014.

## Visa hänsyn till dina grannar

Tänk på att visa hänsyn till dina grannar. Störande ljud i form av exempelvis hög musik, dammsugning eller tvättning och torktumling ska undvikas efter kl. 22.00.

## Nycklar

### ASSA TWIN

Behöver du extranycklar till din dörr, gäller endast ASSA TWIN, måste du kontakta nyckelansvarig i Borrets samff. som beställer dessa. Du får själv bekosta de nya nycklarna. Förlorar du en ASSA TWIN nyckel, måste du ovillkorligen anmäla detta till nyckelansvarig i Borrets samff.

### iLOQ

Behöver du fler nycklar till våra gemensamma utrymmen, de så kallade iLoq-nycklarna. Tar du kontakt med nyckelansvarig i föreningen. Vid förlust av en iLoq-nyckel måste du ovillkorligen anmäla detta till nyckelansvarig i föreningen. Så att denna nyckel tas bort ur nyckelsystemet.

## Utelåst

Är du utelåst? Ring Lås & Trygghets jour 042-260134 så kommer de och låser upp. Det är endast Lås & Trygghet som har en huvudnyckel. Kostnaden startar på 1400:- och de krävs att du legitimerar dig. Kan du inte betala på plats, har Troed ett avtal med L&T att de debiterar föreningen istället. Kostnaden kommer senare på nästa hyresavi. Kan du inte legitimera dig, ringer de på hos din granne och frågar om de känner igen dig. Gör dom det får din granne legitimera sig och skriva på ett papper där de intygar att du bor där. Är du nyinflyttad och okänd i trappen är sista utvägen att låssmeden kontaktar polisen och kontrollerar om du är mantalsskriven på adressen. Ett antal kontrollfrågor kommer du att få också.

**Tips:** Bli inte av med nycklarna.

### **Porttelefon och namntavlor**

#### **Porttelefon**

Det finns en porttelefon vid entrédörren för att du ska kunna släppa in gäster (entrédörren i bottenplan alltid är låst). När du får besök ringer gästen med porttelefonen upp till lägenheten och du svarar genom att lyfta på telefonluren. För att öppna porten trycker du på siffran 5 på din telefon.

För att det ska fungera att ringa från porttelefonen till din lägenhet krävs att porttelefonen programmeras på ditt telefonnummer till fast telefon eller mobiltelefon. För att få porttelefonen kopplad till din lägenhet kontaktar du Riksbyggen 0771-860 860.

#### **Namntavlor**

Om du är nyinflyttad eller av annan anledning vill få ditt namn ändrat vid postbox och entré kan du kontakta Riksbyggen 0771-860 860.

#### **Entréer och trapphus**

Cyklar, barnvagnar och liknande saker får inte förvaras i entréer och trapphus. Detta med hänsyn till brandsäkerhet samt för att fastighetsskötaren lätt ska komma åt att städa. Det är viktigt att fastigheten lätt kan utrymmas vid brand!

Entrédörrar i trapphusen ska vara stängda.

Rökning är ej tillåtet i trapphusen, garaget och källaren.

#### **Garaget och hyra av garageplats**

Föreningen har 28 parkeringsplatser i garaget. Om du vill hyra en plats eller sätta upp dig i kö för en garageplats kontaktar du styrelsen. Hyra av garageplats kostar 800 kr/månad och denna betalar du genom samma avi som för månadsavgiften.

Förhyrd garageplats får endast användas som uppställningsplats för fordon.

Finns behov av en tillfällig garageplats, om ledig garageplats finns, när man har tillfälligt besök, kan medlem boka detta via hemsidan eller ta direktkontakt med styrelsen.

Biltvätt och större bilreparationer är ej tillåtet i garaget.

#### **Uppsägning av garageplats**

Vid uppsägning av garagekontrakt kontaktas styrelsen. Om du hyr en garageplats sägs den automatiskt upp när vid försäljningen av din lägenhet. Den nya köparen måste sätta upp sig i kö för att hyra garageplats.

#### **Fastighetsskötsel och underhåll**

##### **Ditt underhållsansvar**

Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du för och bekostar reparationer och skötseln av det inre i din lägenhet inkl. balkong, terrass samt uteplats\*. Behöver något repareras eller underhållas i din lägenhet måste du själv kontakta hantverkare för att åtgärda problemet.

##### **Föreningens underhållsansvar**

Föreningen ansvarar för underhåll och tillsyn av gemensamma utrymmen och anordningar; exempelvis fasader, tak och trapphus samt. Om du vill anmäla ett "fastighetsfel" eller att något i de gemensamma utrymmena behöver ses över, exempelvis byte av glödlampor i

trapphus eller trappstädning kontaktar du styrelsen. Vid akuta fel anmäler du detta enligt anvisningarna i trapphuset eller på hemsidan.

Trapphusen städas en gång per vecka.

Skulle du av misstag skräpa eller söla ner i trapphuset eller hissen. Plocka då upp eller torka upp efter dig. Extra städning kostar pengar vilket påverkar vår avgift.

Fastighetsskötsel av gården ligger under Borrets ansvar.

Se fastighetsskötsel under Borrets samfällighetsförening

### **Större förändringar i lägenheten**

Styrelsens tillstånd krävs om du ska utföra en åtgärd som innefattar:

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten
- inglasning av balkong
- uppsättning av markis
- annan väsentlig förändring av lägenheten

### **Ventilation**

Fastigheten har fläktstyrd frånluft

Tilluften kommer in bakom elementen där det även sitter ett filter. Dessa filter bör bytas varje år eller minst vart annat år. Föreningen för ingen lista på vilka som har bytt filter och när. Det är den boendes ansvar. För att var och en ska slippa leta efter inköpsställen för filter köper föreningen in dessa. När det är dags att byta dessa hör ni av er till styrelsen. Glöm inte att notera på etiketten på filtret när det monterades. Filter som suttit för länge påverkar ventilationen i lägenheten. Förutom dålig luftkvalité påverkar det även köksfläktens funktion.

### **Balkonger, terrasser och uteplatser\***

#### **Skötsel**

Balkonger/uteplatser ska skötas och hållas i gott skick av den enskilde bostadsrättsinnehavaren.

När ni skurar balkongen, tänk på att "spillröret" går ut från golvet och mynnar utanför väggen. Det som rinner ut genom röret landar i regel på din grannes uteplats.

På vägen ner träffar det ofta "spillrören" från balkongerna nedanför, vilket innebär att det stänker på den vita fasaden. Detta kan orsaka smutsfläckar som sedan skapar algblomning.



#### **Grillning**

På grund av brandrisk och störande os är grillning med kol inte tillåtet på balkonger, terrasser eller uteplatser\*. Däremot får el- eller gasogrill användas.

### **Rökning**

Undvik om möjligt rökning på balkonger, terrasser eller uteplatser\* då det finns allergiker som inte tål röken. Rök kan lätt komma in till dina grannar genom öppna balkongdörrar och fönster samt genom ventilationen.

### **Parabolantenner**

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

### **Matning av fåglar**

Mata inte fåglar från balkonger, terrasser eller uteplatser\* eftersom fåglarna smutsar ner fastigheten. Utlagd mat kan också locka till sig råttor.

### **Serviceytor**

Serviceytorna på femte våningen får inte användas som förvaringsplats, odlingar eller beträdas i onödan. Dessa får endast beträdas vid fönsterputsning.

### **Montering av skärmskydd**

Montering av skärmskydd får inte ske utan styrelsens medgivande. Grunden för skärmskydd är att de ska vara enhetliga för hela fastigheten. För stora/höga skärmskydd kräver byggnadstillstånd. Godkänd ritning för skärmskydd för balkong/terrasser på femte våningen finns hos styrelsen.

### **Inglasningar**

Bygglov och styrelsens tillstånd krävs för inglasning av balkonger/uteplatser.

### **Markiser/balkongskydd**

Styrelsens tillstånd krävs för uppsättning av markis.

Balkongskydd i markisväv får sättas upp vid balkongräckena. Balkongskydd monteras nedtill genom att markisväven flätas mellan spjalorna och i ovdelen fästs det med öljetter och "flagglina".

Markiser och balkongskydd **ska vara enfärgade grå (sandatex kollektion: 79 ljusgrå).**

### **Borrets samfällighetsförening**

Borrets Samfällighetsförening består av tre medlemmar, Brf. Hälsan 1, Kvarnen och Troed.

Samfällighetsföreningen har att förvalta den gemensamma egendomen för Brf. Hälsan 1, Brf. Kvarnen och Brf. Troed.

Gemensamhetsanläggningen består av grönytor, gångar inkl. plattläggning, portvalv i markplan, belysning inkl. ledningar och tillbehör, garage, undercentral, soprum, mätare för fjärrvärme- och vattenförbrukning samt utrymme för tvätt- och torkrum samt förenings/övernattningslokal.

### **Gården**

Fastighetsskötsel av gemensamhetsanläggningen sköts av Riksbyggen enligt avtalad skötselplan.

Alla åtgärder utöver denna debiteras föreningarna via Borret.

Därför måste var och en vinnlägga sig om att inte skräpa ner. Hjälptill att hålla rent.

### **Cyklar**

Cyklar ska ställas i befintliga cykelställ eller i cykelförråden i respektive förening.

## Husdjur

Husdjur får inte rastas på gården.

Husdjuren ska vara kopplade när de befinner sig på gården.

I övrigt gäller djurskyddslagen

## Grovtvättstuga

I källaren på Kvarnholmsgatan 8 (Brf. Kvarnen) finns grovtvättstuga och torkrum som är gemensamma för de tre husen i kvarteret. Bokningstavla finns utanför tvättstugan. Tvättning och torkning får inte ske mellan kl. 22.00.-07.00.

Grovtvättstugan får ej användas som en ersättning för egen tvättmaskin i lägenheten.

## Sophantering

Soprummet finns på gaveln på Troedsgatan 5 och disponeras av de tre föreningarna i kvarteret.

## Källsortering

Kostnader för renhållning är en stor utgift för föreningen. Det är därför viktigt att källsorteringen sköts på rätt sätt. Ju bättre du sorterar desto mindre kostar sophantering.

I soprummet finns tydliga skyltar med utförlig information om hur sorteringen ska gå till.

## Glöm inte att:

- sopor under inga omständigheter får lämnas bredvid eller ovanpå kärnen
- sortera alla sopor innan de slängs. Restavfall är endast de sopor som inte går att återvinna
- Det är förpackningar som skall återvinnas, inte vilka föremål som helst som är gjorda av glas/plast/metall. Ett motorblock i metallådan är inte OK
- pappers- glas och plastförpackningar **ska vara urtvättade** innan de slängs
- pappersförpackningar **ska vara tillplattade** innan de slängs
- organiskt avfall **ska** förpackas i de bruna kompostpåsar som är speciellt avsedda för den här typen av avfall. *Kompostpåsar* finns att hämta i soprummet
- *farligt avfall* får inte slängas i grovsoprummet
- **grovsopor transporteras genom egen försorg till Filborna återvinningsgård**

## Några definitioner.

Månadsavgift: Årsavgiften uppdelad per månad. Årsavgiften är den kostnad för drift och skötsel av fastigheten.

Hyror: De kostnader man betalar för garageplats

Serviceyta: Ytan utanför balkonger och terrasser på femte våning.

Uteplats: Den plattbelagda ytan utanför lägenheterna på bottenplan.

Gården: Samtliga grönytor, gångar inkl. plattläggning och portvalv.