

Brf Pålsjö Hage

En gemensam förening!

Man brukar säga att man köper en lägenhet då man köper en bostadsrätt.

Känslomässigt är det ju så.

Man finner en bostad som man tycker om, till ett acceptabelt pris.

Det är samtidigt viktigt att man inte glömmer bort att, rent formellt, köper man en andel i en ekonomisk förening och tillsammans med den andelen får man sin rätt att bo i lägenheten; sin besittningsrätt.

Det viktiga i detta tankesätt är att förstå att min lägenhet inte är skild från resten av huset. Vi hjälps åt med råd och dåd så att det märks att vi inte är femtioåtta hyresgäster utan att huset bebos uteslutande av fastighetsägare och det vi äger tillsammans är vi rädda om.

Månadsavgiften är baserad på de verkliga boendekostnaderna och beror på hur mycket reparationer, underhåll, städning m.m. som behövs.

Du är alltså med och påverkar kostnaderna för ditt boende och genom att engagera dig, t.ex. att gå på föreningens årsstämma eller sitta med i styrelsen, kan du ha ett aktivt inflytande på vårt boende.

Ordning och trivselfrågor är viktiga för oss alla.

I hus med så många människor behöver vi visa hänsyn till varandra.

För att underlätta samvaron och höja vår trivsel är det viktigt att vi följer våra ordningsregler.

Att säga hej till varandra förenar oss och stärker vår gemenskap.

Ett hej har ett stort symboliskt värde som visar ömsesidig respekt och vänlighet:

Att bli hälsad på är att bli bekräftad i gemenskapen.

Vi har en boapp för löpande information och en kanal för att kunna ta kontakt med dina grannar. Ladda ner boappen ”Boappa” och sök fram Pålsjö Hage, där alla boende är hjärtligt välkomna!

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Månadsavgifter och hyror	3
Andrahandsuthyrning	3
Gemensamma utrymmen; gård, parkering och cykelparkering.....	3
Gården	3
Parkering	3
Elpris för laddplatser	3
Kö-regler för parkeringsplatser	4
Cykel	4
Entréer och trapphus.....	4
Porttelefon, portkod, namntavlor.....	4
Porttelefon	5
Portkod	5
Namntavlor.....	5
Nycklar - Nyckelbrickor.....	5
Fastighetsskötsel och underhåll	5
Ditt underhållsansvar.....	5
Föreningens underhållsansvar	5
Större förändringar i lägenheten.....	5
Belysning på fasad.....	5
Garantiperiod.....	5
Skadedjur.....	5
Balkonger/uteplatser/terrasser	6
Skötsel	6
Mattpiskning.....	6
Grillning	6
Parabolantenner	6
Matning av fåglar	6
Markiser	7
Marksten.....	7
Störande ljud.....	7
Rökning	7
Avfallshantering / miljörum	7
Källsortering.....	7
Återvinningscentral	10
Kontaktlista	11

Månadsavgifter och hyror

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av HSB. Det är HSB som skickar ut avier för månadsavgifter och hyror.

Vid frågor kring betalning kan du kontakta HSB.
(se kontaktinformation längst bak).

Andrahandsuthyrning

Om du vill hyra ut i andrahand måste du alltid ansöka skriftligen om tillstånd hos styrelsen. Tillåten uthyrningstid är en start på 12 månader, med 6 månaders förlängning åt gången. Uppsägningstid 1 månad från styrelsens sida.

Gemensamma utrymmen; gård, parkering och cykelparkering

Gården, de låsta cykelutrymmena och soprummen används gemensamt av de tre flerbostadshusen i föreningen.

Gården

Husdjur ska vara kopplade, och får inte rastas på gårdarna eller på den gemensamma gräsmattan utanför A-huset. Skulle en olycka hända, plockar du givetvis upp detta. Du måste ha uppsikt över djuret.

Städning av bilar får endast ske på egen p-plats. Utvändig tvätt av bilar görs på en biltvätt.

Föreningen har avtal med fastighetsförvaltare gällande snöskottning av de gemensamma parkeringsplatserna samt skötsel av övriga gemensamma ytor, t.ex. plantering intill lekplats och grönytor som ej innefattas av bostadsrättens personliga nyttjanderätt. Fastighetsförvaltaren hanterar även föreningens jourärenden.

Parkering

Brf Pålsjö Hage har totalt 57 parkeringsplatser, varav 16 är laddplatser för el- och hybridbilar. Om du vill hyra en plats eller ställa dig i kö, kan du kontakta HSB på telefonnummer 042-199526.

Parkeringshyran betalas på samma avi som månadsavgiften.

Varje lägenhet har rätt till en parkeringsplats. Om det finns lediga platser kan du även hyra en andra plats på korttidskontrakt, där uppsägningstiden är 1 månad för båda parter. Parkeringsplats beviljas endast om det finns en bil i hushållet.

Vid uppsägning av en parkeringsplats ska detta meddelas till HSB. Om du säljer din lägenhet, ska parkeringsplatsen sägas upp, och den nya köparen måste själv ställa sig i kö för att få hyra en plats. Uppsägningstiden är 3 månader.

Elpris för laddplatser

Elpriset för laddplatser justeras varje kvartal. Kostnaden för det kommande kvartalet baseras på genomsnittspriset från föregående kvartal, med ett tillägg på 1 kr/kWh för att täcka föreningens

investering i laddstolparna. Styrelsen ansvarar för administrationen av detta. Priserna uppdateras i januari, april, juli och oktober i samband med elräkningen.

Kö-regler för parkeringsplatser

Det finns fyra olika parkeringsköer, som administreras av HSB:

1. Vanliga P-platser
 2. Laddplatser
 3. Carportar
 4. Handikapplats med laddstolpe
- Handikapplatsen används just nu som en vanlig laddplats, då behov av handikapplats saknas. Om någon behöver en handikapplats kan HSB säga upp det nuvarande kontraktet med 1 månads uppsägningstid.
 - HSB får inte säga upp en parkeringsplats utan att kunna erbjuda en annan ledig plats.
 - Personer med behov av handikapplats har alltid förtur, oavsett om laddbehov finns eller inte.
 - För att ställa sig i kö för en laddplats (kö 2) krävs ett dokumenterat laddbehov. Dessa personer har förtur framför dem som inte har ett laddbehov.
 - Du kan stå i flera köer samtidigt, men inte för samma typ av plats som du redan har. Undantag görs för hushåll med två eller fler bilar.
 - Om någon har två parkeringsplatser och det saknas lediga platser för andra boende, måste den som har två platser säga upp en. Den som har flest platser blir uppsagd först.
 - Tackar du nej till en erbjuden plats tas du bort från den kön.
 - Det går inte att ställa sig i kö för ett specifikt parkeringsnummer.
 - Om ni gör ett personligt byte mellan parkeringsplatser måste HSB meddelas för registreringens skull.

Cykel

I det låsta cykelutrymmet placeras endast cyklar. Cyklar som inte används speciellt ofta placeras i första hand på övre cykelställ för att underlätta för cykelpendlare. Har man svårt att själv lyfta upp och ner cykeln hjälper styrelsen gärna till.

Parkering av moped och motorcyklar får inte ske i cykelrummen.

Mc och moped hänvisas till att hyra en parkeringsplats eller parkeras på gatan.

Entréer och trapphus

Entréer, våningsplan och portar **får inte** användas som förvaringsplats för cyklar, barnvagnar, leksaker, skor eller andra personliga ägodelar.

Det skall vara rent på saker utanför din dörr!

Förutom att det ser tråkigt ut så är det med anledning av säkerheten vid utrymning, brand och olycksfall och att fastighetsskötaren lätt skall komma åt att städa.

Risken för brand ökar om vi har saker i trapphus m.m.

Entrédörrar och fönster i trapphusen ska vara stängda.

Porttelefon, portkod, namntavlor

OBS! Det är mycket viktigt att alltid använda dörrautomatiken. Låt den öppna sig själv, annars finns risken att den går sönder.

Porttelefon

Det finns en porttelefon vid entrédörren för att du ska kunna släppa in gäster till din lägenhet (entrédörren i bottenplan är alltid låst). När du får besök ringer gästen på porttelefonen till din mobiltelefon. 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. Det går endast att registrera ett nummer per lägenhet. Kontakta HSB om du vill registrera eller byta numret som är kopplat till din lägenhet.

Portkod

Portkoden byts med jämna mellanrum, information om ny portkod kommer i brevlådan.

Namntavlor

Om du är nyinflyttad eller av annan anledning vill få ditt namn ändrat vid postlåda och entré kan du kontakta HSB som ordnar detta.

Nycklar - Nyckelbrickor

Behöver du extranycklar eller nyckelbrickor måste du kontakta HSB som beställer dessa. Du får själv bekosta de nya nycklarna.

Vid förlust av nycklar ska man omgående anmäla detta till HSB och eventuellt även till polisen.

Fastighetsskötsel och underhåll

Ditt underhållsansvar

Som bostadsrättshavare ansvarar du för och bekostar reparationer och skötseln av det inre i din lägenhet (inkl. ev. balkong eller terrass). Behöver något repareras eller underhållas i din lägenhet måste du själv kontakta hantverkare för att åtgärda problemet.

Uteplatser i anslutning till enskilda lägenheter ska skötas av bostadsrättshavaren, se separat avtal om nyttjanderätt. Det är önskvärt att hålla häckar i lika höjd genom hela föreningen. Maxhöjd när häcken har vuxit upp är önskat till ca 1,8 m och minimihöjd 1,2m (likt trästaket).

Föreningens underhållsansvar

Föreningen ansvarar för underhåll och tillsyn av gemensamma utrymmen och anordningar; exempelvis fasader, tak, miljöhus, gemensamma häckar och trapphus.

Större förändringar i lägenheten

Om du ska utföra större förändringar i lägenheten krävs enligt stadgarna styrelsens medgivande.

Belysning på fasad

Att montera lampor på fasaden är inte tillåtet utan medgivande från styrelsen.

Garantiperiod

När du köper en nyproducerad lägenhet omfattas den av en garantiperiod under fem år efter färdigställandet. Om Peab exempelvis uppfört något på ett felaktigt sätt eller installerat en maskin felaktigt omfattas du av garantin och Peab ska utan kostnad åtgärda felet.

Vitvaror har dock en garantitid på två år.

Skadedjur

Du är skyldig att anmäla skadedjur till ditt försäkringsbolag och eventuellt till HSB.

Balkonger/uteplatser/terrasser

Skötsel

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

Det är inte tillåtet att måla balkonggolvet, då det blir fult och flagnar av. Styrelsen rekommenderar mattor och trall anpassade för balkonger som lätt kan tas bort vid en eventuell försäljning. Vid önskan om att måla balkongtaket, krävs ett skriftligt godkännande av styrelsen. En förankringsgrund behövs först göras och därefter målning av godkänd färg: Flugger Färg- Fasad och betongfärg S2500-N. Annan färg kräver bygglov av kommunen och måste göras på alla balkongtak. När man väljer att måla sitt balkongtak blir man automatisk underhållsansvarig av skötsel och målning av balkongen och balkongtaket, vilket övergår till nya ägare vid eventuell försäljning och ska därför skrivas med i ett försäljningsavtal. Bostadsrättsförening avsäger sig därmed allt underhållsansvar av balkongen.

Lösa blomsterlådor och liknande ska vara placerade på insidan av balkongräcket.

Tänk på grannen under när du vattnar blomlådorna eller sopar balkonggolvet.

Det är viktigt att löpande rensa balkongen från skräp, vatten och snö, men det får ej kastas ut från balkongen. Julgranen kastas heller inte ifrån balkongen utan klipps ner och förpackas för försling till någon av NSR:s återvinningscentraler. För att undvika skador på balkong och fastighet så får inte avrinning av dagvatten förhindras. Detta är varje bostadsrättsinnehavares ansvar.

Handdriven gräsklippare och häcksax finns för lån till föreningens medlemmar i permobilrummet, hus B. Det finns en lapp där man antecknar sitt namn när vi lånat och givetvis så lämnar vi tillbaka det i fint och rengjort skick. Eventuella skador på föreningens egendom ska rapporteras till styrelsen.

Staket för boende på bottenplan ska utföras med stående, tryckimpregnerade, 45x45 mm ribbor och 95x95 mm stolpar, regler 45x70 och med 45 mm luftspalt mellan ribborna, på en maxhöjd av 1.2m. Staketet ska placeras innanför häckplanteringen. En grind ska ha maxhöjd på 1m och vara i samma utförande som staketet. Godkännande från styrelse krävs då staketet i vissa fall/ endast kan ha en höjd på 0.8m enligt krav från kommunen. Fråga styrelsen om du är osäker på dess utförande.

Kattnät på balkong/uteplats: Det är godkänt att installera kattnät på balkong/uteplats om man använder sig av ett transparent nät samt att installationen antingen är fri från stänger eller att stänger av metall/aluminium används. Varje installation skall godkännas av styrelsen.

Mattpiskning

Det är inte tillåtet att piska/skaka mattor eller andra textilier på balkonger/uteplatser/terrasser eller i trapphus.

Grillning

På grund av brandrisk och störande os är grillning med kol inte tillåtet. Däremot är grillning med el-grill och gasol tillåtet. Vid användning av gasolgrill ska gasoltuben vara mindre än 5L.

Man får inte ha mer än en gasoltub för förbrukning och en för reserv i sin bostad. För lägenheter med inglasade balkonger gäller totalförbud för grillning på balkong, om inte anläggningen är anpassad för inomhusbruk, på grund av brandrisk och risk för kolmonoxidförgiftning då rökgaserna inte ventileras bort som de ska. Då balkongerna ligger väldigt nära varandra är det viktigt att visa hänsyn mot sina grannar och respektera dem när man grillar.

Parabolantennor

Parabolantennor får inte sättas upp.

Matning av fåglar

Mata inte fåglar eftersom fåglarna smutsar ner fastigheten och utlagd mat även kan locka till sig råttor.

Markiser

Uppsättning av markiser skall alltid först godkännas av styrelsen. Markiser i markisväv ska vara grå enfärgade av märket Sandatex - kollektion: 727–15. Markisen skall förses med en vindsensor.

Marksten

Boende med marklägenhet får med likadan marksten utöka sin befintliga yta. Hur mycket mer marksten som får läggas beror på lägenhetens tomtstorlek. 25-50kvm får totalt ha max 25kvm marksten, 51-90kvm får totalt ha max 35kvm marksten och 91-135kvm får totalt ha 45kvm marksten. Varje installation skall godkännas av styrelsen.

Gardiner inglasning

Eventuellt solskydd eller gardiner på de inglasade balkongerna ska vara av diskret kulör i vit/grå/beige nyans.

Störande ljud

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.

Vill man ha fest så sätter vi upp en lapp i trappuppgången och informerar våra grannar.

Rökning

Hela Pålsjö Hage är en rökfri zon.

Vilket innebär:

Att rökning inte är tillåtet i lägenheterna, i trapphus, på balkongen, på terrassen eller i de allmänna utrymmena såsom lekplats, parkeringarna eller utanför våra entréer. Detta för att vi har gemensam ventilation samt för den utökade tobakslagen som började gälla 1 juli 2019.

Enligt 7 kap 9 § Bostadsrättslagen (här) gäller att ”När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.”

Den rök som går ut i omgivningen kallas sidorök. Den innehåller fler partiklar än den s.k. huvudrök som rökaren drar in. Mängden partiklar och nikotin är dubbelt så stor per volymenhet än den rökaren drar i sig. Rökning kan utlösa astmaanfall och ge symtom för personer med överkänslighet.

Riksdagen har antagit ett folkhälsomål om att ingen mot sin vilja från och med 2014 ska utsättas för passiv rökning. Sverige har också antagit WHO:s ramkonvention om tobak som säger att ingen ofrivilligt ska utsättas för passiv rökning. Den nya lagen gäller även för e-cigaretter.

Tack för visad hänsyn!

Vänligen meddela era besökare om vad som gäller gällande rökning.

Vi hänvisar till området utanför BRF Pålsjö Hage.

Avfallshantering / miljörum

Miljörum finns vid infarten till parkeringsplatserna.

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 sophanteringen. Om du önskar få en källsorteringsguidetur, vänligen kontakta styrelsen på boappa för att boka tid. För övrig information om hur man källsorterar se bifogad källsorteringsguide.

I soprummet finns utförlig information om hur sorteringen ska skötas.

Du kan även läsa mer på www.nsr.se.

KÄLLSORTERINGSGUIDE BRF Pålsjö Hage

Komposterbart avfall/matavfall

JA: Allt organiskt och nedbrytbart, ex. matrester, fiskrens, köttben, äggskal, bröd, fruktskal, kaffesump inkl. filter, te, matfett, snittblommor, hushållspapper.

NEJ: Krukväxter, jord, trädgårdsavfall, snus, tops, bomull, servetter, cigaretter, läkemedel, blöjor, tyg, kattsand, matolja, eller tuggummi.

TÄNK PÅ: Organiskt avfall måste förpackas i de bruna kompostpåsar som är speciellt avsedda för den här typen av avfall och **EJ** i plastpåse.

Kompostpåsar finns att hämta i soprummet.



Trädgårdsavfall

JA: Blad, löv, blommor, buskar, grenar och kvistar från beskärning av träd och buskar, gräs, ogräs och mossor

NEJ: Strö och halm med djurbajs, jord, stenar, grus, aska, invasiva växter (främmande växtsorter som kan påverka vårt ekosystem och sprida sig lätt), trädgårdsmöbler eller redskap, blomkrukor, trädgårdstomar.



Tidningar

JA: Dags- och veckotidningar, postorder- och telefonkataloger, ritpapper, räkningar, pocketböcker etc.

Allt som man kan bläddra och läsa i (ej hårda pärmar).

NEJ: Hushållspapper, kuvert, påsar och papperskassar.



Pappersförpackningar

JA: Tömda, rena och ihopvikta/tillplattade kartonger, omslagspapper, wellpapp, kuvert, papperskassar, mjölkpaket, flingpaket, tvättmedelspaket, pappersmuggar, mjölpåsar, sockerpåsar etc.

NEJ: Hushållspapper, tapet.

TÄNK PÅ: Finns det annat material i förpackningen tar du bort det som är lätt att ta bort, t.ex. en skruvkork.



Hårda plastförpackningar

JA: Tömda och rena dunkar, burkar, flaskor och andra förpackningar av hårdplast.

Plast som inte kan kramas till en boll.

NEJ: Diskborstar, plastpåsar, elsladdar.

Mjuka plastförpackningar

JA: Tömda och rena plastpåsar, chipspåsar, plastfolie, sugrör, frigolit, säckar av mjukplast, mjuka plastförpackningar såsom charkförpackningar, tomatförpackningar, svampförpackningar.

NEJ: Hårdplast.

TÄNK PÅ: Skaka ur smulor och andra rester. Lägg gärna mjukplasten i t.ex. en brödpåse, tryck ut luften och knyt



Metallförpackningar

JA: Tömnda och rena konservburkar, öl/läskburkar utan pant, kaviartuber, aluminiumfolie, metallock, kapsyler, värmeljushållare etc.

NEJ: Klädgalgar, glödlampor, kastruller, stekpannor, bestick, sprayflaskor, öl/läskburkar med pant.

TÄNK PÅ: Pantburkar lämnas i pantautomat.



Ofärgade glasförpackningar

JA: Tömnda och rena burkar och flaskor som innehållit livsmedel eller drycker.

NEJ: Spegelglas, dricksglas, porslin, glödlampor, fönsterglas.

TÄNK PÅ: Sortera bort korkar och lock.



Färgade glasförpackningar

JA: Tömnda och rena burkar och flaskor som innehållit livsmedel eller drycker.

NEJ: Spegelglas, dricksglas, porslin, glödlampor, keramik, fönsterglas.

TÄNK PÅ: Sortera bort korkar och lock.



Elektronikavfall

JA: Smått elektronikavfall som har batteri eller sladd, batterier, sladdar, ljuskällor (glödlampor, halogenlampor, lågenergilampor och lysrör), mobiltelefoner och elektriska leksaker.

NEJ: Stort elektronikavfall exempelvis kylskåp, spis, stereo, dator.

TÄNK PÅ: Stort elektronikavfall källsorteras som grovavfall och lämnas på någon av NSR:s återvinningscentraler.



Restavfall

JA: Restavfall är det avfall som blir över efter att du sorterat ditt avfall, till exempel kuvert, blöjor, keramik, disktrasa, tuggummi, fimpar, snus, kattsand och dammsugarpåse.

NEJ: Läkemedel, kanyler, farligt avfall, grovavfall.

TÄNK PÅ: I restavfallet slänger du endast sådant som inte går att sortera i de andra kärlen eller på en återvinningscentral.



Läkemedel/kanyler

NEJ: Läkemedel lämnas hos apoteket i en genomskinlig påse eller i en returpåse som fås av apoteket.



Farligt avfall

NEJ: Bekämpningsmedel, lösningsmedel, lim, oljor, termometer, färg, byggavfall, värmepannor och bildelar får inte slängas i grovsopsrummet utan lämnas på någon av NSR:s återvinningscentraler.



Grovavfall

NEJ: Grovavfall är sådant som är för stort för att gå ner i kärlet, t.ex. möbler, sanitetsporslin och cyklar. Grovavfall lämnas på någon av NSR:s återvinningscentraler.



Trivselregler i miljörummet:

Sopor får under inga omständigheter lämnas bredvid eller ovanpå kärlen, är ett kärl fullt vänligen välj det andra sopsrummet.

Sortera alla sopor innan de slängs. Restavfall är endast de sopor som inte går att återvinna. Det finns sopkvastar utsatta i varje miljörum så spilla ni, vänligen städa efter er.

Återvinningscentral

Närmaste återvinningscentral är Vålavägen 222, 254 68 Helsingborg.
Där kan bl.a. grovsopor och miljöfarligt avfall lämnas. Hemsida: www.nsr.se

Slutligen,

Var rädda om våra hus. Vi har valt att bo i en bostadsrättsförening och vi ansvarar själva för vår boendemiljö.

Tänk på att alla kostnader för åtgärdande av skador i entréer, trappuppgångar samt på gemensamhetsytor belastar oss själva.

Låt oss därför tillsammans skapa en miljö som är lugn, hel, ren och vacker!

Kontaktlista

Företag	Kontaktperson	Område	Telefontid	Telefon	E-post
HSB – Ekonomisk förvaltning	Caroline Fernebring	Avgifts- och hyresfrågor	08.30 – 16.00	042-19 95 00	Caroline.fernebring@hsbhbg.se
HSB – Teknisk förvaltning	Anders Modig	Fastighetsskötsel samt JOUR	Anders Modig: 08.00-16.30 Jour: 16.30-08.00	042-19 95 90	anders.modig@hsbhbg.se
Peab Bostad	Peab Bostad Kundcenter	Garantifel och funktionsfel	08.00-16.00	0101-500430	kundcenter@peabbostad.se
Siemens		Vitvaror		0771-195500	
Styrelsen		Styrelsefrågor			styrelse.palsjohage@gmail.com
Parkeringsvakt	QSG Park Helsingborg	Vid felparkering av bilar		0774-403030	

Vid brand!

Stäng dörrar och fönster i anslutning till brandhärden

Ring 112

Varna grannarna!

Hjärtstartare finns i mitten av entrén i B-huset vid misstänkt hjärtstopp.

