



Välkommen till
Bostadsrättsföreningen
ROSENSTIGEN

Victorias väg 6, 8 och 10
Vejbystrand

VÅRA TRIVSELREGLER



2022-02-09

Innehållsförteckning

- Rosenstogens styrelse och husvärdar sida 2
- Rosenstigen Din plats på jorden - Inledning sida 3-4
- Några enkla Trivselregler sida 5-7
- Bra att veta sida 8-10
- Ny organisation för boendemiljö och tillsyn sida 11
- Några fakta om Rosenstigen sida 12

Rosenstogens styrelse och husvärdar

Uppgift/Ansvar	Namn	Telefon	E-post
Ordförande	Göran Brauer Victorias väg 6	070- 5791940	gobra@bjarenet.com
Vice ordförande	Eva Pettersson Victorias väg 8	070- 9908485	evakalle5052@gmail.com
Ledamot	Bengt Petersson Victorias väg 8	070- 7153344	bengt.peterson@ektv.nu
Ledamot	Kristina Svahn Victorias väg 8	070- 6443626	kristina.svahn@telia.com
Tf ledamot	Trygve Ström Victorias väg 6	076- 2477137	trygve.strom@gmail.com
Suppleant	Gerhard Riede Victorias väg 8	070- 7793694	gerhard@riede.se
Husvärd Victorias väg 6	Trygve Ström	076- 2477137	trygve.strom@gmail.com
Husvärd Victorias väg 8	Kalle Pettersson	070- 4868553	evakalle5052@gmail.com
Husvärd Victorias väg 10	Monica Johansson	070- 3595572	monica.johansson46 @outlook.com

Adress: Brf Rosenstigen, Victorias väg 8, 266 53 Vejbystrand
E-post : info@brfrosenstigen.se

Ansvarig utgivare: Göran Brauer <gobra@bjarenet.com>
Redaktör: Kristina Svahn <kristina.svahn@telia.com>

Rosenstigen Din plats på jorden!

Brf Rosenstigen är en av Sveriges vackrast belägna föreningar. Med våra tre hus placerade i Victoria Strand vid Skälderviken utgör de ett fantastiskt boende för våra medlemmar med familjer. Husen uppfördes i anslutning till byggnader som tidigare har inrymt Kronprinsessan Victorias Kustsanatorium KVK och som i slutfasen av sin verksamhet blev Kronprinsessan Victorias Sjukhus KVS. Än idag kallas byggnaderna KVS i folkmun.

Brf Rosenstigen med adress Victorias väg 6, 8 och 10 ligger i Vejbystrand cirka en mil norrut från Ängelholm på Bjärehalvön. Husen blev inflyttningsklara sommaren 2011. Här finns underbara strövområden som Magnarpsheden och Trollskogen. Tvärs över Skälderviken hittar vi Arild och Kullaberg med sitt undersköna naturreservat. På kvällarna njuter vi ofta av fantastiska solnedgångar över Skälderviken och Kullahalvön.



Brf Rosenstigen har som ändamål ***”att i föreningens tre hus upplåta bostadslägenheter och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen”***.

Detta framgår av föreningens stadgar. Syftet är att genom samverkan skapa ett fördelaktigt boende såväl ekonomiskt som praktiskt. Bostadsrättsformen innebär att man gör en avvägning mellan föreningens och enskilda medlemmars ibland motstridiga intressen på ett balanserat sätt. Den enskildes rätt måste därför ibland stå tillbaka för föreningens intressen.

Brf Rosenstigen bygger på människor i samverkan och har därför en demokratisk uppbyggnad. Föreningen äger hela fastigheten dvs tre hus och tomt. De boende äger föreningen som ska gynna sina delägare/medlemmar. Ägarskapet utövas i enlighet med stadgarna av styrelsen.



Delägarna betalar tillsammans de årliga kostnaderna för föreningens hus och mark. Kostnaderna fördelas på delägarna i form av månadsavgifter vars storlek bl. a. är kopplade till lägenhetens yta. Föreningsstämman fastställer årligen månadsavgifterna.

Bostadsrätten representerar en förmögenhetstillgång som kan jämföras med t. ex. ett värdepappersinnehav. Den boende äger en del av ett företag – **Brf Rosenstigen**.

Det är inte tillåtet att begränsa den fria överlåtelseätten på annat sätt än genom vissa begränsningar i rätten till medlemskap.

Det är styrelsen som beslutar om man ska bli godkänd som ny medlem/-mar.



NÅGRA ENKLA TRIVSELREGLER

Styrelsens uppgift är att svara för den löpande förvaltningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också trivselfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen.

Alla förväntas att rätta sig efter trivselreglerna, att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar.



Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom. Kostnader för gemensamt underhåll och reparationer betalas av oss medlemmar.

Gemensamma kostnader

Var sparsam med varmvattnet och lämna inte kranen rinnande i onödan. Var också sparsam med el i föreningens gemensamma utrymmen. Kostnaden för gemensamt vatten och el betalas också av alla oss medlemmar.

Störande ljud

För att grannsämjan ska fungera krävs att vi visar hänsyn till varandra.

- ◆ Renoveringsarbeten rekommenderas utföras under dagtid på vardagar. Enklare arbeten såsom montage av konsoler, upphängning av tavlor, mindre renoveringsjobb samt andra typer av uppgifter där det krävs att man spikar, borrar, sågar eller liknande bör inte utföras sena kvällar eller tidiga morgnar.
- ◆ Högt uppskruvad musik, TV-ljud eller dataspel kan sätta grannsämjan på prov.
- ◆ Prata gärna med Dina grannar innan Du ska ha fest eller påbörjar en renovering.



NÅGRA ENKLA TRIVSELREGLER forts...

Fordon inom vårt område

Vägarna och uppställningsplatserna i vårt område är till för att man lätt ska kunna ta sig fram till våra entréer och möjliggöra snabb av- och ilastning. Således ingen parkering!



Särskilda p-platser för motorfordon finns att hyra och allmänna platser för parkering finns vid KVS-museet och inom Victoria Strands område. Cyklar parkeras i cykelställen vid varje hus och i föreningens cykelförråd.



Bollspel i trädgården

Lättare bollspel, kubb, boule och badminton är tillåten på föreningens gräsmattor förutsatt att man visar aktsamhet och tar hänsyn till andra. Använd gärna en mjuk fotboll.

Grill

Det är tillåtet att grilla på balkongen/uteplatsen med **elektriska grillar**.

Läs Infobrev nr 44/2021.

Visa hänsyn t.ex. genom att placera grillen så att röken stör dina grannar så lite som möjligt.

Det finns en bra grillplats för kol- och gasgrillar i sydvästra delen av vår trädgård!



Husdjur

Hundar och katter skall hållas kopplade inom vårt område.

Rasta djuren i närliggande friluftsområden, men glöm inte plastpåse för att plocka upp efter hunden.

NÅGRA ENKLA TRIVSELREGLER forts...

Våra balkonger

Med tanke på att det ofta blåser hårda vindar och med hänsyn till de som bor under, undvik att hänga ut mattor, badhanddukar eller balkonglådor på räcken. Piskning och skakning av mattor gör vi utanför fastigheten.

Placera dina krukor eller lådor på insidan av balkongglasen och ställ krukans/lådan på ett fat för att hindra vatten från krukans att rinna ner på underliggande balkong eller uteplats.



Utvändiga installationer

Utvändiga installationer som markiser, staket, annan typ av insynsskydd, paraboler och liknande ska godkännas av styrelsen. Anpassning ska ske till befintliga utförande/färger.

Rökning

För allas trivsel är rökning **inte** tillåten i Brf Rosenstigens allmänna utrymmen.

Egna fimpar och använda ”prillor” tar man självklart alltid hand om själv.

Efter besök på Stranden

Sanden från stranden sköljer vi bäst av i duschen utanför soprummet vid Victorias väg 10.

**Tänk på att hantera kranen rätt.
Följ instruktion!**



BRA ATT VETA

Entréer

Entrédörrarna är låsta dygnet runt. Dörrarna öppnas med ett elektriskt kodlås. (Obs – några sekunders fördröjning) mellan kl **06.00 och 22.00**. Öppnas övrig tid med lägenhetsnyckel.

Porttelefon - Genom att slå den specifika koden för resp lägenhet på porttelefonen kan besökare nå lägenhetsinnehavaren. Denne svarar och trycker sedan "5" på sin telefon för portöppning. Porttelefonen fungerar mellan kl 07.00 och 21.00 varje dag.

Gemensamt förråd finns på entréplanet i varje hus för i första hand barnvagnar, rullatorer och rullstolar. Finns utrymme kan även golfvagnar och solstolar förvaras där sommartid.



Anslag

Medlem kan sätta upp information som berör boende i huset på anslags-tavlan vid entrédörren. Ej reklam. Inga skyltar eller anslag i anslutning till eller i och på byggnaderna.

Brandsäkerhet och utrymning

För att minimera risken för anlagd brand och skapa bra förutsättningar för utrymning är det viktigt att gemensamma utrymmen hålls fria. Trapphuset är utrymningsväg och kan försvåras om det står möbler och dylikt i vägen. ***I lägenhetsförråd och garage får inga brandfarliga varor förvaras.***

Brandvarnare

I varje lägenhet finns det brandvarnare. Särskild instruktion för hur att agera vid brand samt hur att hantera brandvarnaren har delats ut och kan lämpligen sättas upp inne i lägenheten. Även i trapphusen finns det brandvarnare samt brandsläckare. Vid eventuell utrymning är vår gemensamma samlingsplats cykelförrådet i KVS-byggnaden.

01 Rosenstigen 2021-12-10 044 121

OM BRANDLARMET GÄRI!

INNE I LÄGENHETEN:
Varje lägenhet har brandvarnare som larmar vid rök och värme.

När brandvarnaren larmar:

- Undersök vad som orsakat larmet
- Släck branden om det går
- Varna andra i lägenheten
- Utrym via trapphuset
- Stäng lägenhetsdörren bakom Dig
- Larma räddningstjänsten via 112
- Bege Dig till Cykelförrådet i KVS huset (Samlingsplats)

I TRAPPHUSET:
Trapphuset är försatt med brandvarnare och brandsläckare på varje våning. Överför ytterdörren i varje våning finns ett larmdörr som ljuder vid brand.

När larmsignal ljuder:

- Utrym lägenheten via trapphuset – Stäng men lås ej dörren efter Dig – gå till Cykelförrådet i KVS huset.
- Rök i trapphuset – Stanna kvar – Stäng dörren – Ring 112 och tala om att Du finns kvar i lägenheten!

Var god Väst Bevakning är brandvarnarsystemet

BRA ATT VETA forts...

Post

Postfack för varje lägenhet finns på entréplanet. Öppnas med lägenhetsnyckeln. Morgontidningen lämnas i tidningsfack vid resp lägenhetsentré.

Gemensamt TV-abonnemang

Föreningen har ett avtal med Bjäre Kraft där det ingår ett 20-tal TV-kanaler. Det går även utmärkt att själv köpa till fler kanaler. Ett stort utbud finns. Kontakta Bjäre Kraft.



Information - Hemsidan

Uppgifter om föreningens styrelse och övriga kontaktpersoner samt information om pågående verksamhet anslås i varje hus entréplan och skickas ut till medlemmarna. Löpande verksamhet presenteras i INFOBREV och Allmänna Råd vilka anslås och skickas ut digitalt alt på papper. **Rosenstigen hemsida** hittar du på www.rosenstigen.bostadsratterna.se.— Obs! Särskild användarkod.

Källsortering

- ◆ **Soprum** finns i varje hus. Dörren öppnas med lägenhetsnyckeln. Där finns 2 kärl för organiskt avfall (**bruna**) och 2 för restavfall (**gröna**). **Följ anvisningarna!** Soporna töms en gång i veckan (f n torsdagar) och sopkärlen tvättas två gånger per år.
- ◆ **Grovsopor** (ej organiskt avfall) kan deponeras/sorteras i **KVS grovsoprum** eller vid Kommunens sorteringsstation för grovsopor som finns vid Vejby Idrottsplats.
- ◆ **Elavfall** skall enligt lag samlas in särskilt och får därför inte lämnas i soporna. Lämnas till en återvinningsstation/-central.
- ◆ **Farligt avfall** som bekämpningsmedel, lösningsmedel, oljor och sprayflaskor måste Du lämna på NSR:s återvinningscentral i Ängelholm. Även byggavfall, trasiga möbler, stora mattor mm ska transporteras till återvinningscentralen.



Nycklar

Förlorat lägenhetsnyckel? Kontakta nyckelansvarig i styrelsen **snarast!**

BRA ATT VETA forts...

Medlemskap

Ska i princip endast beviljas köpare som avser att permanent bosätta sig i lägenheten, dvs vara folkbokförd på adressen (se 5§ i stadgarna).

Makar, partners eller sammanboende kan gemensamt vara bostadsrättsinnehavare och vara medlemmar i föreningen men varje lägenhet har bara rätt till *en* röst på föreningsstämman.

Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t. ex. lägga nytt golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, exempelvis om du vill ta ned väggar, dra nya rör. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång.

Tillfällig upplåtelse av lägenhet/Andrahandsuthyrning

Medlem har rätt att under kortare tid (max en månad) upplåta sin lägenhet till närstående (föräldrar, barn, barnbarn, syskon). För längre upplåtelse av lägenhet ska styrelsens godkännande inhämtas. Den som lägenheten upplåtes till ska informeras om föreningens ordningsregler.

Det är inte tillåtet att hyra ut i andra hand utan att i förväg inhämtat styrelsens godkännande.

Underhållsåtgärder

En del av årsavgiften går till föreningens underhållsfond för att betala framtida reparationer i trappuppgångar, fasader, ledningar, gårdar och andra gemensamma utrymmen. Föreningen svarar även för:

- ◆ Kostnader för reparation/underhåll av ventilationsanläggningar (även köksfläkt) samt det årliga bytet av ventilationsfilter.
- ◆ Balkonginglasningen, som är en del av byggtreprenaden, vad avser kostnader för reparation/underhåll. Gäller även senare uppförda inglasningar.

Några reparationsfonder för lägenheterna finns inte. Det är den enskilde innehavaren av bostadsrätten som ansvarar och bekostar underhåll av lägenheten, reparationer och utbyten av t. ex. vitvaror och dylikt.

Överlåtelseavgift / Pantsättningsavgift

Tas ut vid försäljning/överlåtelse av lägenhet och ansökan om pantsättning (se 9§ i Stadgarna).

Ny organisation för boendemiljö och tillsyn

Från och med den 1 januari 2022 har vi en ny organisation för vår **boendemiljö, tillsyn, underhåll/kvalitetssäkring och planerade åtgärder**. Roller och arbetssätt finns beskrivna i en särskild instruktion. I stort ska arbetet fungera på följande sätt:

Inom **Styrelsen** utses funktionsansvariga för fastigheterna, trädgården och gemensamma lokaler.

Dessa planerar och leder tillsyn och underhåll i respektive funktion och genomför åtgärder enligt Brf Rosenstogens Underhållsplan. Bemanning se sidan 2.



3 st Husvärdar rekryteras av styrelsen vars uppgifter i stort är att utöva tillsyn över resp hus, ta emot felanmälan och vara kontaktperson. Husvärden ska tillsammans med de boende verka för en god boendemiljö.



Ett antal **Tillsynspersoner** rekryteras för att kunna hålla en kontinuerlig tillsyn och göra enklare underhålls-åtgärder inom ett antal tillsynsområden. Tillsynspersonen ska vara kontaktperson till de olika företag som vi har avtal med, följa upp föreningens gemensamma förbrukning, planera och medverka vid aktuell service samt vid fel kalla på montör/tekniker.



***Intresserad av att delta som Husvärd eller Tillsynsperson?
Kontakta någon i styrelsen***

Allmänna data om Brf Rosenstigen

Föreningens organisationsnummer är 769620-7807.

Fastigheten heter Vejby 41:10, har en areal på 7973 kvm och består av 3 hus med 36 lägenheter med totalt lägenhetsyta på 3095 kvm.

Beställare var byggande styrelse i Brf Rosenstigen.

Totalentreprenör Peab med en anskaffningskostnad på 114 220 000 kr.

Taxeringsvärde 29 868 000 kr (2018).

Medlemmarnas insatser 2011 totalt 95 820 000 kr.

Medlemmarnas månadsavgifter är idag totalt 1 683 000 kr/år (= 2011).

Uttagna pantbrev 20 116 000 kr.

Föreningens lån 2011 = 18 400 000 kr och är idag 2022 = 13 700 000 kr

Räntekostnad/år var 2011 = 764 600 kr och är idag 2022 = 119 800 kr.

Räntekostnaden som del av årsavgift 2011 = 45% är idag 2022 = 7,2 %.

MIDSOMMAR 2021



ROSENSTIGEN 10 ÅR



Har Du frågor kontakta någon i styrelsen!