

OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSENGÅRDEN

Denna skrift innehåller allmän information om vår förening, hur den fungerar och en del regler och rutiner man som medlem bör känna till.

Detta är Rosengården	2
Rättigheter och skyldigheter	2
Säkerhet	4
Service	5
Restaurangen	6
Gemensamma lokaler	6
Lägenheterna	8
Parkeringar	10

DETTA ÄR BRF ROSENGÅRDEN

Allmänt

Bostadsrättsföreningen Rosengården är ett välplanerat seniorboende som är byggt i två plan och ligger i ett vackert grönområde med natur runt om. Föreningen bildades år 1965 och husen byggdes åren 1968-69.

Rosengården består av 165 lägenheter varav 151 lägenheter i huvudbyggnaden och 14 i en annexbyggnad. Lägenheterna, som är upplåtna med bostadsrätt har 1 - 4 rum. De flesta har altan eller balkong.

För att få disponera en lägenhet förutsätts medlemskap i föreningen. Köparen ska ansöka om medlemskap i föreningen som sedan godkänns vid styrelsemöte. Vi emotser hälsointyg så att den tillträdande kan visa att denne vid inflyttning är utan vårdbehov.

Brf Rosengården är varken äldreboende eller sjukhem.

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift av köparen enligt bostadsrättslagen. Om bostadsrätten pantsätts ska detta registreras av föreningen.

Då Du bor med bostadsrätt i Rosengården har Du valt ett boende i flerbostadshus och bor i en lägenhet, vilken som alla övriga, ägs av föreningen.

Om Du är det minsta tveksam om var gränserna går för det enskilda ansvarstagandet - fråga i första hand styrelsen.

Uppvärmningen av våra hus och lägenheter sker med bergvärme och pellets i egen anläggning.

Busshållplats finns i områdets södra del.

RÄTTIGHETER, SKYLDIGHETER OCH ANSVAR

Gemensam medverkan - kollektivt ansvar

Bostadsrättsföreningens medlemmar har ett gemensamt ansvar för föreningen. Gemenskapen i boendet tar sig många olika uttryck och i den här skriften berättar vi till exempel om social verksamhet, om fritid och kultur och om service m.m.

Varje medlem i Rosengården har både rättigheter och skyldigheter, också om dessa berättas kort. Dessutom hänvisas till våra stadgar, bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Att vara med att besluta och påverka

Varje år hålls en ordinarie föreningsstämma senast under maj månad, för mera information se Brf Rosengårdens stadgar.

Du kan även föra fram synpunkter, önskemål eller förslag till styrelsen. Lägg en lapp i föreningens brevlåda, ställd till styrelsen. Du kan också skicka e-post till styrelsen på adress info@brfrosengarden.se. Styrelsen behöver synpunkterna senast en vecka före styrelsemötet. Tidpunkter för styrelsemöten finns på anslagstavlan utanför brasrummet.

Ansvarsgränser

Brf Rosengården ansvarar för

- Värmeradiatorer och rörledningar fram till dessa.
- Tappvattenledningar fram till första skarv i lägenheten. Detta förutsätter att ledningen fram till skarv inte hanterats vårdslöst.
- Elinstallationer fram till lägenhetens elcentral i lägenheten.
- Målning av tak på altaner och balkonger.
- Målning av fasader.
- Kostnad för byte av golvbrunn vid renovering av badrum.

Medlemmen ansvarar för

- Skötsel av lägenheten och balkong alternativt altan.
- Tätskikt i badrum.
- Skydd mot vattenläckor under diskmaskin, kyl/frys och under diskbänk.
- Hemförsäkring som kompletterats för bostadsrätt.
- Medlemmen ansvarar för att gäster och hantverkare följer de regler som finns inom Rosengården.

Felanmälningar

Om det inträffar allvarliga skador - t ex vattenläckage och liknande är Du skyldig att anmäla detta genast. Anmälan ska ske till fastighetsskötare eller styrelsemedlem. Telefonnummer finns på anslagstavlan vid brasrummet.

Mindre skador anmäls till vår fastighetsskötare.

Husdjur

Husdjur får inte vistas i de gemensamma lokalerna, som t ex matsalarna, TV-rummet, sällskapsrum, tvättstugor, gästrum m fl. Ett flertal hundlatriner finns uppsatta inom området. Hundar ska vara kopplade inom hela området.

Hänsyn

Kolgrillning är endast tillåten på grillplatsen utanför restaurangen. El-grill kan Du använda på Din uteplats/balkong, men tala först med närmaste granne/grannar.

Undvik att bada och duscha mellan kl. 22.00 – 06.00. Huvudregeln är att det ska vara lugnt efter kl. 22.00.

In- och utflyttning får inte ske mellan kl. 22.00 – 07.00.

Månadsavgiften

Månadsavgiften ska täcka alla gemensamma kostnader. Däri ingår underhåll, räntor och avbetalningar på föreningens lån, gemensam förbrukning av el, vatten och värme, ventilation, belysning, tvättstugor etc. samt andra gemensamma kostnader. Grundavgiften fördelas efter andelstal.

I månadsavgiften ingår en fast avgift för servicefunktioner enligt Brf Rosengårdens stadgar 1 § och 3 § tredje stycket.

På månadsavin debiteras även TV-avgift för grundutbud samt eventuellt avgift för bredband.

Hushållsel debiteras efter förbrukning i efterskott. Mätarna finns avläsbara i soprummen.

Varje medlem är skyldig att senast sista vardagen i månaden betala in fordrat belopp, vilket finns angivet på de betalningsavier som delas ut månadsvis.

Matning av fåglar

Mata gärna fåglar på kullen mellan huvudentrén och pannrum. Matning av fåglar utanför lägenheterna eller på balkongerna är inte tillåten. Skälet till detta är att vi kan få problem med råttor och möss.

Ohyra

Medlemmen är skyldig att omgående rapportera förekomst av ohyra och skadedjur till fastighetsskötaren.

Rökning

Rökförbud gäller för samtliga gemensamma utrymmen.

Sopor

Hushållssopor emballeras väl och emballaget tillsluts före inkast i kärnen. Sopkärnen är belägna utomhus och nås via trädgårdsdörrarna.

I soprummen får enbart lämnas tidningar, buntade med snören eller i papperskassar, inte i plastkassar. Glödlampor, utan förpackning, läggs i särskild behållare i soprummen.

I särskilda behållare utanför köket lämnas hopvikta kartonger, tomglas – färgat och ofärgat, glödlampor och lysrör utan förpackning, elektronikskrot och småbatterier.

Ska större föremål lämnas (t.ex. möbler) finns en container vid värmecentralen. Kontakta fastighetsskötaren som har nyckel. En liten avgift debiteras för detta.

Bilbatterier får inte lämnas inom föreningen utan ska lämnas till speciella miljöstationer.

För övrig återvinning (t ex plast, frigolit) hänvisas till kommunens återvinningsstationer.

SÄKERHET

Ansvar

Lagen om skydd mot olyckor innebär ett strikt ansvar för styrelsen när det gäller fastigheten. Detta innebär att vi genomför utbildning och information i säkerhetsfrågor. Övningar förekommer. Lägenhetsinnehavaren är ansvarig för säkerheten i den lägenhet man disponerar. Rosengårdens säkerhetsorganisation beskrivs på anslagstavlan vid brasrummet.

Bevakning

Bevakningsföretag genomför nattetid bevakning på oregelbundna tider. Vid intrång eller andra säkerhetsfrågor se akutlista eller anslagstavla vid brasrummet.

Brandsläckare och utrymningsvägar

Använd aldrig hiss vid brand!

Kartor över utrymningsvägar finns uppsatta i korridorerna. Brandsläckare finns i korridorerna, källare och garage. Brandsläckarna kontrolleras årligen. Brandlarm till larmcentral finns i källargarage, hobbyutrymmen och huvudentré. Det kommer efter hand att byggas ut.

Brandvarnare

Brandvarnare i lägenheterna är obligatoriskt.

Förbandslådor

Förbandslådor finns i bibliotek, motionshall och kök.

Lås

Lås inte sjutillhållarlåset när Du är i lägenheten, speciellt inte med nyckeln kvar i låset. Behöver vi – i en nödsituation – snabbt komma in i lägenheten är detta ett hinder. Alla ytterdörrar öppnas utifrån med en bricka på elektronisk väg. Vid portarna till Rosengårdsvägen 3 och huvudentrén finns även system för öppning av dessa portar via lägenheten.

Rosenknappen

För vår trygghet finns en säkerhetsutrustning som kallas "Rosenknappen". Genom att varje morgon trycka på en knapp som sitter på lägenhetsdörren registreras att man är på benen och att något akut inte hänt. Tjänsten är helt frivillig. För information kontakta ansvarig för Rosenknappen (se servicekatalog).

Skyddskommitté

En skyddskommitté bestående av medlemmar utför säkerhetsronderingar.

Trappplan och entréer

Enligt brandföreskrifter ska korridorer, entréer och trappplan hållas fria från lösa föremål, exempelvis rullatorer, skor, torkmattor etc. Vid en brand, då lyset kanske inte fungerar, kan även små hinder vara snubbelrisker och till stor fara. Även för städningens skull ska entréer och trappplan hållas fria.

Väntjänst

På Rosengården finns en speciell grupp som vid behov hjälper till med olika slags ärenden, t ex hämtning av medicin eller följer med som ledsagare. Telefonnummer finns på anslagstavlan vid brasrummet och i servicekatalogen.

SERVICE

Hemsida

Föreningens hemsida har adress "www.brfrosengarden.se". Där kan Du hitta mycket information. Du får gärna komma med förslag och bidrag till hemsidans innehåll, lämna dessa till styrelsen.

Frisör

Dam- och herrfrisör, för bokning och priser se anslagstavla utanför frisörsalongen.

Förvaltning och drift

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel. Om Du anlitar fastighetsskötaren privat, betalar Du givetvis direkt till honom. Telefonnummer finns i servicekatalogen och på anslagstavlan vid brasrummet.

Rensning av stopp i toalett beroende på bindor, trosskydd, tvättlappar, kattsand eller liknande debiteras medlemmen.

Kiosk

Öppettider finns på anslag vid kiosken.

Massage

För bokning se anslagstavla utanför frisörsalongen.

Reklam i brevlådan

Om Du tillhör dem som vill slippa reklam i Ditt brevinkast, så kan Du förse Ditt brevinkast med ett meddelande om detta. För att det ska se enhetligt och trevligt ut i våra trapphus och vi ska slippa en massa olika skyltar, har föreningen låtit tillverka en liten streamer som Du kan få gratis på kontoret.

Trädgårdsredskap

I Rosengårdens cykelgarage finns trädgårdsredskap som får lånas av medlemmarna mot kvittens på lista i cykelgaraget.

RESTAURANGEN

Bordsreservation och fester

I stora matsalen kan inte bord förtidsreserveras under lunchtid.

Lilla matsalen och TV-rummet är i första hand avsedda för förtidsbokning. Bordsbeställning görs direkt till krögaren eller vår värdinna senast två dagar före och skrivs in i bokningspärmen. Det går alldeles utmärkt att anordna egna fester, under förutsättning att maten levereras av krögaren. Lokalerna är gratis för medlemmarna, men måste reserveras i god tid. Mat beställs av och betalas till krögaren. Brasrummet kan inte bokas före kl 15.00.

Dukning av gästbord får tidigast påbörjas samma dag som lokalen bokats. Dugar och servetter kan lånas mot en avgift.

Lunch

Lunch serveras dagligen (stängt jul- respektive nyårsdagen och sommaruppehåll). Matsedel och tider för lunchservering finns på anslagstavlan vid brasrummet.

Matbeställningar

Restaurangen drivs av en krögare. All beställning av mat utöver lunchmenyn beställs och betalas direkt till krögaren.

GEMENSAMMA LOKALER

Bastu

Bastu med tillhörande utrymmen får användas mellan kl. 07.00 – 22.00. Se anslag i bastun.

Bibliotek

Öppet dygnet runt för Rosengårdens medlemmar. Boklån sker enligt anvisning i biblioteket.

Cykelgarage

Cykelgarage finns för uppställning av cyklar. Cyklar som inte används skall avlägsnas av ägaren. Brf Rosengården förbehåller sig rätten att som första åtgärd hänga upp cyklar som inte används i cykelgaragets tak. Cyklar skall vara försedda med namnskylt.

Gästrum

Det finns två gästrum. Det ena finns i annexet, med två bäddar plus extrabädd och utrustat med kokskåp, TV, dusch och wc. Det andra rummet finns i huvudbyggnaden med två bäddar och wc.

Rummen bokas på kontoret och bara av Rosengårdens medlemmar.

Städning sker av den som utnyttjat rummet. Sänglinne, handdukar etc. håller man med själv. Vi tar ut en avgift/hyra per person och natt för gästrummen. Utebliven städning debiteras.

Utflyttning ska ske före kl. 12.00. Rökning är inte tillåten på rummen. Djur får inte vistas i gästrummen. Priser framgår av servicekatalogen.

Konst i gemensamma utrymmen

Inredningsrådet svarar för uppsättning av konst i korridorer, brasrum, matsalar mm.

Konst som sätts upp i korridorer betraktas som Brf Rosengårdens egendom. För detta skall det finnas ett gåvobrev.

Motionshallen

Får användas av medlemmar och deras gäster, barn endast tillsammans med vuxen.

På dörren mot bastun finns en teckningslista för olika aktiviteter. Gymnastikskor är obligatoriskt. Öppet för verksamhet kl. 08.00 – 22.00. Innanför motionshallen finns ett förrådsrum som innehåller bordtennisbord och lite andra redskap.

Sällskapsrum

Brasrummet, TV-rummet, lilla och stora matsalen används till olika aktiviteter.

Medlemmar kan, för egen personliga del, dock ej där huvudsakligt intresse är utomstående föreningar eller organisationer, kostnadsfritt abonnera lokalerna under förutsättning att det inte inkräktar på annan verksamhet. Kontakta vår värdinna för att reservera lokal. Brasrummet kan inte bokas före kl 15.00. Se servicekatalog.

Tvättstugor

Tre tvättstugor står till gemensamt förfogande. Två av dessa finns i huvudbyggnaden och en i annexet. Inga avgifter utgår. Bokning sker på lista i respektive tvättstuga.

Råd, anvisningar, regler för maskiner och annan utrustning finns i tvättstugan. Om Du är tveksam om något ta kontakt med ansvarig, enligt anslag i tvättstugan.

Vid tvätt med temperaturer från 40 grader och lägre använd flytande tvättmedel.

Tvättstugorna får användas mellan kl. 06.00 – 22.00. Var och en är skyldig att städa efter sig. Saknas utrustning eller maskinerna inte fungerar, meddela fastighetsskötaren. Utan felanmälan tar det onödigt lång tid innan felet åtgärdas. För övriga regler se anslag i tvättstugan.

LÄGENHETERNA

Allmänt om renovering och ombyggnad

Brf Rosengården förutsätter att ombyggnad och reparationer utförs av behörig personal, samt att försäkringar finns i tillräcklig omfattning för att täcka eventuell skada mot tredje man. Omdisponering av lägenhet när det gäller väggar eller rumsindelning får inte ske utan styrelsens skriftliga godkännande. För godkännande fordras måttsatt ritning och beskrivning. Bygglov kan krävas om bärande konstruktion berörs. Boverkets regler ska följas

Hantverkare som inte känner till anläggningen skall före arbetsstart kontakta ansvarig inom föreningen.

Badrum

Önskar den boende renovera badrummet eller ta bort badkaret och installera dusch gäller följande alternativ:

Alt 1 Duschkabin med fyra väggar vars avlopp ansluts direkt till avloppsbrunn.

Alt 2 Tätskikt i våtutrymmet enligt gällande branschregler och av behörig installatör. För alternativ 2 är kontrollrapport, upprättad av behörig installatör – ett krav. Kontrollrapporten skall överlämnas till kontoret.

Byte av golvbrunn bekostas av Brf Rosengården. Eventuell flyttning av golvbrunn skall dokumenteras. Bidéavloppet får inte täckas över. Antingen avlägsnas röret helt eller så skall avloppet vara kvar med avslut över golv. Där stamrenovering utförts skall anvisningar följas för kapning av avloppsrör.

Balkonger

Utbyggnad av balkonger till väggliv är tillåtet. Generellt bygglov finns.

Inglasning av balkonger får inte ske utan styrelsens skriftliga medgivande. Bygglov erfordras.

Du får gärna måla Ditt balkonggolv och insidan och överliggare på balkongräcket. Du har också ansvaret för underhåll av målningen. På golvet ska betongfärg användas. På tegel får man förstås inte måla alls.

Balkonglådor

Balkonglådor får inte monteras på utsidan av balkong när det finns uteplats under.

Om en olycka skulle hända på grund av en nerfallen blomlåda är detta lägenhetsinnehavarens fulla ansvar.

Besiktning

Varje lägenhetsinnehavare är ansvarig för att lägenheten hålls i gott skick.

Besiktning av lägenheterna sker regelbundet. I första hand gäller besiktningarna fukt och ventilation. Brandvarnare kontrolleras varje år.

Bredband

På Rosengården finns ett lokalt datornätverk som är anslutet till Internet.

Om Din lägenhet inte är ansluten, ta kontakt med Rosengårdens datorklubb. Information om klubben finns på anslagstavlan vid brasrummet och på aktivitetslistan.

Diskmaskiner, kylskåp och diskbänkar

Du ansvarar för skador på grund av läckage från diskmaskin, kylskåp och diskbänk. Se därför till att anslutningsslangar och utrustning är i gott skick. Läckageskydd för att lättare upptäcka vattenläcka ska finnas under diskmaskinen och kylskåp. Vid ombyggnad av kök ska skydd installeras även under diskbänk.

Köksventilation

Önskar lägenhetsinnehavaren en annan ventilation gäller följande alternativ. Volymkåpa utan fläkt som får anslutas direkt till frånluftsuttag. Spisfläkt med kolfiltertillsats som inte får anslutas till ventilationssystemet. Ventilationen får inte byggas in så att flödesmätning försvåras.

Källarförråd

Till varje lägenhet hör ett källarförråd. Fukt på betonggolv i källaren förekommer. Speciellt känsligt är wellpappkartong direkt på golvet. Det bör vara ca 10 cm mellan golv och förvarat material. Detta är vanligtvis ett försäkringskrav. Fuktskador i källarförråd ersätts av hemförsäkringen. Det är inte tillåtet med privata elinstallationer i källarförråden. Kyl och frys får, i mån av plats, placeras i fastighetsförrådet. Avloppsbrunnar och vattenutkastare i skyddsrum får inte användas utan ska vara stängda.

Markiser

Färgprov finns på kontoret. Du ansvarar för eventuella skador som orsakas av Dina markiser. Markis får inte monteras på tegelfasad. Kontakta styrelsen så att uppsättningen sker på rätt sätt utan att stuprör påverkas.

Nycklar och lås

Alla nycklar och låsbrickor ska vara kvitterade, nyckelkvitto förvaras på kontoret. Nycklar till lägenheterna passar till alla utrymmen som Du som medlem har tillträde till. En nyckel till sjutillhållarlås ska förvaras i kassaskåp på kontoret. Denna nyckel får endast användas vid fara. I alla andra fall ska medlemmen gett sitt godkännande före ev. tillträde. Vi rekommenderar att lås som låses med nyckel utifrån installeras. Det är allt för vanligt att man stänger dörren utan att ha nyckel med sig och blir uteläst.

TV-anläggning

Föreningen har ett avtal med Telia som omfattar ett grundutbud av TV-kanaler. Grundutbudet debiteras medlemmen. Vill Du ha ett utökat utbud beställs det hos och betalas direkt till Telia. Installationen är förberedd för telefoni och bredband. Parabolantennor är inte tillåtna. TV-utrustningen bestående av modem, TV-box, fjärrkontroll med tillhörande nätaggregat och kablar är *bostadsrättsföreningens egendom*. De ska lämnas kvar vid flytt. Om någon del förstörs eller förkommer – t ex fjärrkontrollen – kan en ny beställas och betalas på kontoret.

Uteplats

Ändring av uteplats skall ske i samråd med styrelsen. Uteplats utanför husliv tillhör inte bostadsrätten men vi ser gärna att den utnyttjas och sköts av medlemmen. Om Du vill sätta upp staket/skärm får det vara max 1,80 m högt varav de översta 20 cm ska vara genomsiktliga. Givetvis ska detta ske i överenskommelse med Din granne. Observera att bygglov kan krävas för att sätta upp staket/skärm, bygglov söks hos kommunen. Uteplatsen är inte avsedd att användas som upplag utan vara välskött. Den som har svårt att sköta sin uteplats kan få hjälp mot en avgift.

Ventilation

Befintliga ventilationsdon för frånluft med tillhörande ramar skall behållas vid ombyggnad. Inställningar får inte ändras. Inställningar utförs av besiktningsman vid obligatorisk ventilationskontroll, OVK-besiktning, enligt Svensk Byggnorm. Tilluftsventiler i fönster får inte sättas igen.

Värme i lägenheterna

Målet är att det skall vara 22 grader varmt i lägenheterna när alla värmeelement är på. Elementen får inte luftas. Avluftningsanläggning finns i pannrummet.

PARKERINGAR OCH FORDONSTRAFIK I OMRÅDET

Trafik i området

För att taxi och ambulans inte skall hindras är det viktigt att våra vägar hålls så fria som möjligt. För området gäller hastighetsbegränsning på 20 km/tim. Sommartid är två trafik hinder utplacerade.

Garage- och parkeringsplatser

Hyrda platser

Inom föreningen finns ett varmgarage med 48 platser. Garageporten öppnas och stängs med fjärrkontroll. Vid passage kontrollera att porten stängs så att ingen obehörig kommer in.

Kallgaraget har tolv platser med anslutning för motor-/kupévärmare.

Vid kallgaraget finns 15 parkeringsplatser varav tio platser med anslutning för motorvärmare.

Elva platser finns inne på området mitt emot Dragonvreten. Vid panncentralen finns fem platser samt en plats för gäster. Behov av parkeringsplats anmäls till kontoret som har kölista.

Parkeringsplats får inte hyras ut eller överlåtas i andra hand.

Parkeringsplatserna i garage ska användas för motorfordon och inte som förråd.

Tvätt av motorfordon i garaget är ej tillåtet.

Fria platser

Vid huvudentrén finns 25 platser avsedda för medlemmar utan fast parkeringsplats, gäster till medlemmar, vår personal och entreprenörer. Var vänlig respektera att det finns reserverade platser för olika funktioner på Rosengården.

Den som har hyrd parkeringsplats har inte rätt att utnyttja de fria parkeringsplatserna.

Överträdelse kan medföra att förhyrd parkeringsplats sägs upp.

Parkering i övrigt

Parkering inom hela området är tillåten endast på markerade parkeringsplatser.

Utryckningsfordon, handikapptransporter och taxi får inte hindras.

Att stanna kortare tid för av- och pålastning samt för tyngre transporter t.ex. vid in- eller utflyttning får ske.

Avgifter för otillåten parkering

- Parkering för av- och pålastning utanför port tillåts under 20 minuter därefter debiteras med 500 kronor.
- Övrig parkering inom område med parkeringsförbud debiteras efter 10 minuter med 500 kronor.
- Parkering på annans parkeringsplats debiteras efter 10 minuter med 250 kronor.
- Tillstånd för tillfällig parkering finns på kontoret. OBS det är medlemmens skyldighet att informera sina hantverkare om detta.