



Välkommen till
Bostadsrättsföreningen
ROSENSTIGEN

Victorias väg 6, 8 och 10
Vejbystrand

VÅRA TRIVSELREGLER



UPPLAGA nr 2 2023-03-09

Innehållsförteckning

- Rosenstogens styrelse och kontakter sida 2
- Rosenstigen Din plats på jorden - Inledning sida 3-4
- Några enkla Trivselregler sida 5-7
- Bra att veta sida 8-10
- Bredablick Förvaltning - Vår förvaltare sida 11
- Några fakta om Rosenstigen sida 12

Rosenstogens styrelse och kontakter

Brf Rosenstigen Kontaktlista

Person- och kontaktuppgifter kan komma att ändras under verksamhetsåret men inte *VÅRA TRIVSELREGLER*. Därför har vi valt att redovisa styrelsen och dess kontaktuppgifter i ett separat dokument, som kan ändras efter hand och som då kommer att skickas ut i pappersformat och digitalt till Dig som medlem.



Aktuella adresser

Styrelsens post- och e-postadress:

Post: Brf Rosenstigen, Victorias väg 8, 266 53 Vejbystrand

E-post : info@brfrosenstigen.se

Bredablick Förvaltnings adresser och telefon:

Postadress: Bredablick, Box 1001, 251 10 Helsingborg

Digital kontakt: Felanmälan www.bredablickgruppen.se

Telefon: Kundtjänst/Felanmälan 010-177 59 00

Fakturaadress: Brf Rosenstigen
FTG nr 1894
FE 754
838 74 FRÖSÖN

Ansvarig utgivare: Styrelsens ordförande

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. Styrelsen fattar beslut om föreningens månadsavgifter.

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.

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.



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 oss medlemmar.



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 ska hållas kopplade inom vårt område.

Rasta Ditt husdjur i närliggande friluftsområden och glöm inte plastpåse för att plocka upp. Ingen gillar bajs under skosulan.

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, parabol och liknande ska godkännas av styrelsen. Anpassning ska ske till befintliga utförande/färger.

Vid risk för stormvindar

plocka in eller förankra det som ev kan blåsa iväg!

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**. Dörren öppnas övrig tid med din 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 kl 07.00 till 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**.

OM BRANDLARMET GÄRI!

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

När brandvarnaren larmar:

- Undersök såd som orsakat larmet
- Släck branden om det går
- Varning för alla i lägenheten
- Utrym till trapphuset
- Stäng lägenhetsdörren bakom Dig
- Låt alla räddningstjänsten veta T12
- Ringa Dig till Cykelförrådet i KVS huset (om det gäller)

I TRAPPHUSET:
Trapphuset är ett fritt brandvarnare och brandsläckare på varje våning. Dörrar öppnas till påsida utgång för att säkerställa utrymning vid brand.

När larmet går i trapphuset:

- Utrym lägenheten via trapphuset – Stäng över till utgång eller T12 – gå till Cykelförrådet i KVS huset
- Rika trapphuset – Stanna kvar – Stäng dörrer – Ring T12 och talas om att Du finns kvar i lägenheten!

Var god! Skriv namnet på trapphuset!

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 antal 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.

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 tre gånger per år.
- ◆ **Grovsopor** (ej organiskt avfall) kan deponeras/sorteras i **KVS miljörum** eller vid Kommunens sorteringsstation för grovsopor som finns vid Vejby Idrottsplats och i Ängelholm.
- ◆ **Elavfall** ska 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 ha 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 av vår förvaltning vid försäljning/överlåtelse av lägenhet och ansökan om pantsättning (se 9§ i Stadgarna).

Vår förvaltare Bredablick Förvaltning!

Valet av förvaltare är ett av de viktigaste besluten en bostadsrättsförening ställs inför. Det är vi på Bredablick Förvaltning väl medvetna om och vår målsättning är att göra beslutet enkelt.— Vi vill vara det bästa valet!

Därför valde styrelsen Bredablick Förvaltning!

Kundtjänst / Felanmälan

Upptäcker Du fel på fastigheten eller din egen lägenhet ska du ringa in till eller skriva en felanmälan på Bredablicks hemsida.

Adresser och telefonnummer finns på sidan 2 i denna broschyr.



Teknisk förvaltning och förvaltartjänster

En teknisk förvaltare hanterar mer djupgående tekniska frågor, långsiktig planering, skadehantering, myndighetskrav, underhållsplanering, upphandling av entreprenörer mm.

Den tekniska förvaltaren kommer bland annat att kunna:

- Bistå styrelsen med den kunskap och de underlag som krävs för beslutsfattande
- Se till att alla myndighetskrav uppfylls och att lagstadgade kontroller utförs
- Att se till att fel och brister åtgärdas
- Skötsel av utemiljö och trädgård
- Hjälpa styrelsen med planering av projekt
- Sköta kontakter med myndigheter och entreprenörer
- Agera som styrelsens förlängda arm när det gäller att driva igenom det som styrelsen beslutar



***Intresserad av att bidra med Din kunskap i Styrelsen?
Kontakta valberedningen eller 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 2022= 1 687 200 / 2023= 1 855 824 kr/år.

Fastighetsinteckningar 20 116 000 kr.

Föreningens lån 2011 = 18 400 000 kr och är 2022 = 13 475 000 kr

Räntekostnad/år var 2011 = 764 600 kr och är 2022 = 153 700 kr.

Räntekostnaden som del av årsavgift 2011 = 45% är idag 2022 = 9,1%.



Mars 2023 /GB

Frågor? Kontakta någon i styrelsen!