



BRF ROSENLUNDEN HELSINGBORG

Trivselregler och praktisk information 2017-03-15

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen äger tillsammans föreningens byggnader och mark. Vi har därför ett gemensamt intresse av att skapa förutsättningar för en trivsam boendemiljö och god ekonomisk bärighet inom föreningen. Varje enskild medlem har såväl rättigheter som skyldigheter i förhållande till föreningen och till dess medlemmar.

Föreningens syfte och verksamhet styrs i första hand av föreningens stadgar, som i sin tur vilar på Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) och Lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987: 667). Dessa regelverk täcker inte frågor kring den praktiska skötseln av fastigheten och därför utfärdas kompletterande trivselregler, som alla har att rätta sig efter.

Akuta fel/skador

Varje medlem är skyldig att inom respektive lägenhet/skötselområde snarast åtgärda fel eller brister, som kan riskera att medföra omfattande och fördyrande skador på fastigheten. Styrelsen ska så fort som möjligt informeras om det inträffat sådana skador. Vem som ska stå för kostnaden för utryckningen, föreningen eller du som medlem, regleras främst av bestämmelserna i Bostadsrättslagen och 35-43 § i föreningens stadgar om ansvaret för underhållet i bostadsrätten.

Altangolv

Altangolv/trädäck får byggas och befintliga byggas om. Tillstånd ska begäras av styrelsen för att styrelsen ska kunna ta ställning till storlek och utseende.

Belysning på hus och förråd

Det är tillåtet att sätta upp ytterligare belysning på hus och förråd.

- Belysningen bör se ut som befintliga ytterlampor dvs. lika till utseende och färg.
- Det är tillåtet att låta belysningen ha en rörelsesensor.
- Den ska monteras i samma höjd som befintliga lampor.
- Installationen ska vara fackmannamässigt utförd.
- Tala gärna med närmsta granne så att belysningen inte stör.
- Ansvaret ligger hos respektive bostadsrättshavare.

Biltvätt

Av miljöskäl är det inte tillåtet att tvätta bilar inom fastigheten. Tvätta bilen i en automatisk fordonstvätt eller en "gör-det-själv-hall" för att inte förorena sjöar och vattendrag, eller utsätta djur och natur för kemikalier.

Brandvarnare

Varje lägenhet ska vara utrustad med minst en brandvarnare på varje plan som är monterad i taket. Ansvaret för montering och underhåll ligger hos respektive bostadsrättshavare.

Grillning

Det är tillåtet att grilla på altaner. Tänk på brandsäkerheten och iaktta stor försiktighet.

Grind

Du får bygga grindar men du ska begära tillstånd av styrelsen för att styrelsen ska kunna ta ställning till utseende. Grindarna ska vara i samma stil och färg som tillåtna staket. Kulör på färg S7502-B.

Hemförsäkring

Du som medlem är skyldig att ha en gällande hemförsäkring. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens försäkring.

Husdjur

Du som har husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar inom fastigheten.

Insynsskydd/altanavskiljare

Insynsskydd/altanavskiljare får inte tas ner eller byggas om utan styrelsens godkännande.

Markiser

Du får endast sätta upp markiser som har de färger som är godkända av styrelsen. Stommen ska vara grå och väven i färgen Sandatex 97 Grafitgrå.

Parabol

Krävs styrelsens godkännande enligt 42§.

Parkering

Det finns totalt nio extraparkeringar på fastigheten; en i carporten längst ner mot kommunens mark och åtta vid miljöhuset. Parkeringen i carporten är märkt gäst och är reserverad för gäster. Övriga åtta parkeringar kan användas av medlemmarna själva och av gäster. Använd i första hand de parkeringar som finns och undvik att parkera på innergården.

Skötselområden

Ett skötselområde/tomt, som medlemmen förfogar över och ansvarar för, tillhör lägenheten.

Skötselområdet är inte att jämföra med egen friköpt tomt.

Man får inte utöka sitt skötselområde på föreningens eller kommunens mark.

Om medlemmen önskar göra en större förändring eller en förändring som påverkar föreningen och/eller dess medlemmar, ska denna godkännas av styrelsen. Styrelsen måste ta hänsyn till att förändringen inte medför försämrade förhållanden för kringboende. Förändringen får heller inte påverka föreningen negativt.

Informera berörda grannar, så att de får möjlighet att komma med synpunkter. Observera dock att det är styrelsen som fattar beslut i ärendet.

Du får plantera mindre växter på ditt eget skötselområde. Men för plantering av häckar, buskar och träd krävs godkännande från styrelsen.

Befintliga häckar ska hållas fria från gräs och ogräs.

Snöröjning och sandning

Varje medlem ansvarar för skottning och sandning på och i anslutning till sitt skötselområde.

Soprum

Soprummet får inte användas till annat än hushållsavfall. Eftersom kärnen och tömningen av dessa endast är anpassade efter det vardagliga hushållsavfallet ska du lämna större förpackningsavfall av exempelvis kartong eller plast vid en återvinningsstation. Du får inte lämna grovsopor eller trädgårdsavfall i soprummet utan dessa lämnar du vid en återvinningscentral.

Staket

Staket får sättas upp längs skötselområdesgränsen. Planen för staketet skall redovisas för styrelsen och ett styrelsegodkännande krävs innan arbetet får påbörjas. Staketet skall placeras innanför befintlig häck på bostadsrättsinnehavarens skötselområde och får inte vara högre än 120 cm (undantag för vindskydd längs med uteplats som kan tillåtas vara högre). Eventuellt bygglov sökes av bostadsrättsinnehavaren. Staketet ska vara i samma färg som förråd och skärmväggar. Kulör på färg S7502-B.

Häck

Befintlig häck får inte ersättas utan styrelsens medgivande. De häckar som är tillåtna att plantera i området efter att styrelsen har gett sitt medgivande är Avenbok, Tuja och Vintergrön liguster.

Störningar

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn till grannar och övriga medlemmar och boende i området. Skyldigheten gäller såväl inom- som utomhus och detta gäller dygnet runt. Speciell hänsyn ska iakttas mellan kl. 22.00 till kl. 07.00.

Informera gärna grannar inför störande ombyggnad, reparation eller före fester.

Tillbyggnader och tillstånd för ombyggnad

Vid större förändringar ska tillstånd först begäras från styrelsen och enligt stadgarnas 43§.

ALLMÄN SKÖTSEL

Avloppen

Du bör rensa samtliga golvbrunnar i våtutrymmen minst två gånger per år i förebyggande syfte. Orensade golvbrunnar är den vanligaste orsaken till vattenskador. Golvvärmens kan ibland göra att vattenlås och vissa rör torkar ut. För att förebygga detta bör alla avlopp användas regelbundet eller spolade igenom då och då.

Fastighetsskötsel av gemensamma utrymmen

Föreningen har inte någon kontrakterad fastighetsskötare, som löpande ser till husen. Inom styrelsen utses någon eller några personer, som ansvarar för frågor som rör underhåll och reparationer av husen. Styrelsen ser till att åtgärder som behöver göras utförs.

Det finns en långsiktig underhållsplan för husen.

Försäljning och flytt

Vid en försäljning av din bostadsrätt gäller stadgarnas 2§.

Styrelsen vill också ha kontaktuppgifter till dig som säljare för att i efterhand kunna justera förbrukningskostnader.

Tänk också på att läsa av din vattenmätare på själva tillträdesdagen. Mätarställningen skickas in till brfrosenlunden@gmail.com. Detta görs för att debitering av rätt förbrukning ska kunna ges till rätt ägare.

I samband med försäljning tar föreningen ut avgifter enligt 9§.

Huvudsäkringar

Huvudsäkringar sitter i det gråa skåpet på framsidan av respektive lägenhet.

Bostadsrättsinnehavaren ska tillhandahålla för huvudsäkringar.

Mejladress

Mejladress till styrelsen är brfrosenlunden@gmail.com

Stämma och styrelse

Formerna för föreningsarbetet är reglerat i lagstiftning och i föreningens stadgar.

Säkerhet

Vid semester eller annan längre frånvaro, be gärna någon granne att tömma brevlådan, skotta eller på annat sätt se till att lägenheten ser bebodd ut.

Vattenkostnad

För etapp 1 (lgh. Nr. 128-152) gäller följande:

Vattenmätarna i husen ska läsas av två gånger varje år.

Kostnaden för varje hushålls faktiska vattenförbrukning jämförs med det belopp som betalats à conto under året och mellanskillnaden (tillkommande belopp att betala eller belopp att få tillbaka) regleras via avgiften för en månad.

Ventilation och värme

Frånluftsventilerna i våtutrymmen och klädkammare bör rengöras varje halvår och i övriga rum 1 gång per år. Filter till ventilationssystem skall bytas 2 gånger per år enligt tillverkarens rekommendation. Filter köps in av föreningen och distribueras av styrelsen.

Föreningen står för underhåll, reparation och inställningar i ventilation och värmesystem.

Förändring som sker av bostadsrättsinnehavaren (dvs. ej av styrelsen anvisad fackman) medför att bostadsrättsinnehavaren står för eventuella kostnader för att återställa anläggningen i fullt fungerande skick.

Exempel på problem som kan uppkomma vid förändring i ventilationssystemen är

- risk för undertryck i lägenheten
- matos från grannarna
- dålig ventilation alternativt ingen ventilation, Ingen ventilation kan skapa problem med fukt, mögel, etc.

Exempel på problem som kan uppkomma med förändringar i värmesystemet är

- Risk att vissa rum blir utan värme
- värmeanläggningens komponenter kan gå sönder innan beräknad underhåll
- läckage som kan medföra skador på bostadsrätten, etc.

Vår- och höststädning

För att hålla fint i området ordnas gemensamma städdagar på våren och hösten.