


# Välkommen till Eklanda Rosen

## - en grönskande oas i Mölndal

www.eklandarosen.se



# Innehåll


Varmt välkommen till Eklanda Rosen! 2
Vår historia 2
Vad innebär det att bo i en bostadsrätt? 2
Trivselregler 3
Praktisk information 4
Underhåll och renoveringar – ditt ansvar och vår gemensamma dialog 5
Viktig information 7


## Varmt välkommen till Brf Eklanda Rosen!

Vi är glada att du har valt att bli en del av vår gemenskap. Här finner du en grönskande oas med närhet till både stadens bekvämligheter och naturens lugn. Vi ser fram emot att lära känna dig och hoppas att du kommer att trivas i ditt nya hem.

## Vår historia

Eklanda, beläget i nordvästra Mölndal nära gränsen till Göteborg, har vuxit fram bit för bit till ett charmigt och mångsidigt bostadsområde. Här finner du en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter, vilket skapar en dynamisk och inkluderande gemenskap.

Fastigheten Dragspelet 1 i Trädgårdsstaden Eklanda är beläget i den centrala delen av området och utgör den nionde etappen i utbyggnaden av Eklanda. Här uppförde Mölndalsbostäder 82 kooperativa hyreslägenheter med första inflyttning i augusti 1998. Byggnationen består av 19 huskroppar i två våningar som tillsammans med komplementbyggnader bildar trivsamma gårdar. Husen är målade i ljusa toner med färgglada entrédörrar. Lägenheterna på bottenplan har utgång till en egen plattbelagd uteplats och en liten trädgårdstäppa, medan bostäderna på övre plan är utrustade med balkonger.

I juni 2008 ombildades kvarteret till en bostadsrättsförening och fick namnet Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosen.

## Vad innebär det att bo i en bostadsrätt?

Att bo i Eklanda Rosen innebär att du blir en del av vår gemenskap och ägare till en andel i vår bostadsrättsförening. När du köper en bostadsrätt, får du rätten att nyttja din bostad, medan föreningen äger fastigheten och de enskilda bostäderna.

Eklanda Rosen är en bostadsrättsförening (BRF) som drivs utan vinstsyfte och ägs av oss medlemmar. Vi ansvarar gemensamt för skötsel och underhåll av vår fastighet, och vår verksamhet styrs av föreningens stadgar samt bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Som medlem har du både rättigheter och skyldigheter. Du har stora möjligheter att anpassa din bostad efter dina behov och att påverka hur föreningen och fastigheten sköts.

Att bo i bostadsrätt innebär ett större ansvar jämfört med att bo i en hyresrätt. Du är skyldig att betala en löpande årsavgift som används till underhåll, drift, föreningens lån, administration och andra kostnader. Vi sparar också en del av avgiften för framtida underhåll. Detaljer om årsavgiften och dess användning finns i våra stadgar. Stadgarna finns att läsa på vår hemsida www.eklandarosen.se

### *Engagemang och inflytande*

Som medlem i Brf Eklanda Rosen finns det mycket som man kan göra för att engagera sig. Det kan handla om att komma med förslag som stärker trivsel och gemenskap, engagera sig i valberedningen eller ställa upp som förtroendevald i styrelsen. Som förtroendevald får man en bra inblick i hur föreningen fungerar men även möjligheter att bidra utifrån sina egna erfarenheter och kunskaper. Om du är intresserad av att engagera dig i föreningen, ta kontakt med någon i valberedningen eller styrelsen.

## Trivselregler

Att bo i Eklanda Rosen innebär att vara en del av en gemenskap där vi värdesätter trivsel, samarbete och ansvarstagande.
Trivselreglerna är antagna av styrelsen och skall ses som ett komplement till bostadsrättsföreningens stadgar, allmänna ordningsregler och Miljö- och Hälsoskyddslagen. Du hittar trivselreglerna i sin helhet på vår hemsida.

Att visa hänsyn till sina grannar är en grundläggande del av vår gemenskap. Genom att hålla ljudnivån nere och följa regler för nattvila och bullriga arbeten, bidrar vi alla till en trivsam boendemiljö. Efter kl 22.00 och fram till 07.00 ska det vara lugnt och tyst.
Informera gärna dina grannar vid fest eller större reparationsarbeten för att undvika onödiga störningar.

Om du ska utföra några bullriga arbeten i lägenheten får du göra detta mellan kl 07.00–18.00 vardagar och kl 10.00–16.00 på lördagar, och inga arbeten på söndagar. Skulle du av någon anledning “störa” utanför dessa tider behöver du göra detta i samråd med dina närmsta grannar. Bullriga arbeten utomhus såsom gräsklippning och att köra med trimmer bör undvikas efter 18.00 för att ej störa grannar.

Hundar ska vara kopplade inom vårt område och fimpar eller snus ska inte slängas på marken utan använd de papperskorgar som finns utplacerade på flera ställen i området.



## Praktisk information

Här har vi samlat praktisk information som kan vara till hjälp.

### *Hjärtstartare*

Du hittar föreningens hjärtstartare på väggen inne i Miljöhus 2.

### *Parkering och kommunikationer*

Inom vårt område finns 90 parkeringsplatser, varav flera med eluttag för motorvärmare och 58 platser med möjlighet att ladda elbilar. Parkeringsplatserna hyrs separat av föreningen. För att ansöka om en parkeringsplats, fyll i intresseanmälan som finns i vårt blankettarkiv på hemsidan eller kontakta styrelsen via kontaktformuläret på vår hemsida. Instruktioner för motorvärmaruttagen finns också i blankettarkivet. Observera att vi inte har besöksparkering inom Eklanda Rosen. Närmaste besöksparkering finns vid Eklanda Torg, vid äldreboendet eller vid Solängens fotbollsplan. För kollektivtrafik finns busshållplatser vid Eklanda By, Eklanda Skog och Eklanda Torg.

### *Lekplatser*

Vi har en större lekplats vid Miljöhus 1 och det finns ett lekområde vid Bergsknallen.

### *Cykelförråd*

Vi har två stycken cykelförråd i området, ett i norra och ett i södra delen. Endast cyklar får förvaras i dessa förråd. Du kan behöva märka dina cyklar enligt styrelsens instruktioner när så meddelas. Styrelsen ansvarar för en rensning av cyklar regelbundet.
Håll motortrafik borta från området.

### *Lägenhetsförråd*

Det finns 16 externa lägenhetsförråd som hyrs separat. För att ansöka om ett förråd, fyll i intresseanmälan som du hittar i blankettarkivet på Eklanda Rosens hemsida.

### *TV och bredband*

Om du vill använda dig av fiber är det Telia som gäller. Alla lägenheter kan även ansluta sig, mot en avgift, till Tele 2:s bredbandslösning. När det gäller TV har föreningen ett avtal gällande ett grundutbud med Tele2. Man har även möjlighet att ansluta TV till andra operatörer.

### *Andrahandsuthyrning*

Möjlighet finns att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Uthyrning av lägenhet i andra hand kräver styrelsens godkännande. Uthyrning i andra hand godkänns endast med angivet skäl, för minst tre månader och max två år. Styrelsen medger högst ett år i taget och därefter ska en ny ansökan göras. Bostadsrättsföreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning, avgiften motsvarar 10% av prisbasbeloppet per år. Styrelsen önskar få en kopia på hyreskontraktet vid ansökan om andrahandsuthyrning. Blankett för ansökan om att få hyra ut i andrahand hittar du i blankettarkivet på Eklanda Rosens hemsida.

### *Miljöhus och sophantering*

Vi har två Miljöhus med kärl för olika typer av avfall. Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar för att egna sopor sorteras och lämnas i respektive avfallskärl. Stora, skrymmande avfall såsom exempelvis elektriska apparater, möbler, större kartonger eller dylikt får ej slängas i miljöhusen utan måste forslas bort till en återvinningscentral. Om sådant ändå slängs i miljöhusen innebär detta en extra kostnad för bortforslingen som vi alla får vara med att betala. Varje bostadsrättsinnehavare får en vecka per år tilldelad sig då man städar ett av våra två miljöhus. Lista gällande dessa veckor delas ut av styrelsen samt finns uppsatt i respektive miljöhus.



### *Återvinningscentraler*

Den närmaste återvinningscentralen finns i Högsbo industriområde på A Odhners Gata 19. Öppettider kan man hitta på respektive ÅVC:s hemsida. Det finns även en återvinningscentral i Kikås. Du använder ditt körkort för att komma in.

## Underhåll och renoveringar – ditt ansvar och vår gemensamma dialog

Som bostadsrättsinnehavare i Eklanda Rosen har du stora friheter att anpassa din bostad efter dina egna önskemål och behov. Du kan till exempel lägga in nytt golv, tapetsera, måla om, sätta in ett nytt kök eller renovera badrummet. Kontakta styrelsen i god tid inför en renovering så det inte blir några oklarheter kring arbetet som är tänkt att utföras. Styrelsen förbehåller sig rätten att besiktiga lägenheten efter genomförd renovering för att säkerställa att renoveringen är fackmannamässigt utförd.

### *Eget ansvar för underhåll*

Du ansvarar själv för att hålla din bostad i gott skick och för att täcka kostnaderna för nödvändigt underhåll och renoveringar. Till exempel om kylskåpet slutar fungera eller om en kran står och rinner är det du som står för kostnaden. Detta innebär att du har frihet att göra om din bostad, men också ansvaret att se till att arbetet utförs på ett fackmannamässigt säkert sätt.

### *Värme och ventilation*

Temperaturen i din lägenhet bör vara minst 20 grader, det är vad värmesystemet är dimensionerat för.
Om du vill mäta temperaturen i lägenheten så tänk på att detta görs minst en meter från yttervägg och minst 60 cm från golvet, inte på fönsterbrädan.
Om man ska renovera köket och funderar på att byta köksfläkt så måste den nya fläkten vara en frånluftsfläkt som är anpassad till befintligt system.

### *Fasad och balkong*

Det är absolut inte tillåtet att fästa något i fasaden, som till exempel att sätta upp armaturer eller dylikt. Då kan fukt tränga in i fasaden och orsaka skador. Det är heller inte tillåtet att fästa något i balkongens översida eller undersida. Kontrollera med jämna mellanrum att lövsamlaren på fasadens stuprör är vända från fasaden för att undvika fuktskador. Undvik att ha klätterväxter på entréspaljéerna då dessa kan bidra till att fukt kan angripa träet i spaljéerna.

### *Brandsäkerhet i bostaden*

Vi uppmanar alla boende att installera minst en brandvarnare i sin bostad. Att ha tillgång till brandfilt och brandsläckare är även att rekommendera om olyckan är framme.

### *Vad får jag göra i min bostadsrätt?*

Du får i princip renovera och göra om så mycket du vill så länge det inte påverkar resten av fastigheten. Exempel på vad du får göra utan styrelsens godkännande inkluderar:

- Lägga in nytt golv
- Tapetsera och måla om
- Dra nya elledningar om arbetet utförs av en auktoriserad elektriker

### *Vad kräver styrelsens godkännande?*

Förändringar som påverkar fastighetens utseende eller funktion får du ej göra utan styrelsens godkännande. Exempel på sådana förändringar inkluderar:

- Renovera badrummet
- Ta ner väggar
- Byta fönster
- Byta ytterdörr
- Dra om vatten- och avloppsledningar
- Bygga altan på din uteplats
- Sätta dit eller ta bort radiatorer
- Byta ut eller sätta upp en markis
- Arbete som påverkar ventilationen i fastigheten
- Sätta in nytt kök

- Flytt av kök

### *Godkännande och ansökan*

För att ansöka om godkännande av renovering, lämna in en skriftlig ansökan till styrelsen i god tid. Ansökan behandlas sedan på ett kommande styrelsemöte och styrelsen återkommer därefter med ett svar på ansökan. Ansökan bör vara så tydlig som möjlig och bifoga gärna ritningar. Kontakta alltid styrelsen innan du påbörjar en renovering och läs igenom vad som står angivet i föreningens stadgar. Låt alltid en fackman utföra arbeten i våtrum och elinstallationer för att säkerställa att arbetet utförs korrekt och säkert.



### *Balkonger och uteplatser*

Samtliga lägenhetsinnehavare ansvarar för utomhusmiljön vid sin egen entré och uteplats. Finns det mark mellan dig och din granne som är i anslutning till båda era entréer, för en dialog med din granne om nyttjandet samt skötseln av denna. Vid försäljning av bostaden behöver man avtala med efterföljande köpare att överta skötseln av utomhusmiljön om förändringar gjorts där, alternativt återställer säljaren till ursprungligt skick. Det får inte stå avfall utomhus som påverkar upplevelsen av föreningens utomhusmiljö negativt.

Lägenheter på bottenvåningen har ett nyttjanderättavtal till uteplatsen och ansvarar för dess skötsel, inklusive bla gräsklippning och häckansning. Lägenhetsinnehavare på både botten- och övervåning ansvarar för att hålla markytan vid entrén i ordning. Om detta inte görs, kan föreningen åtgärda och debitera kostnaden.

I vår gemensamma redskapsbod finns all tänkbar utrustning såsom gräsklippare, trimmers och allt annat som kan tänkas behövas för att du ska kunna sköta din utemiljö. Är du osäker på hur de ska användas, hör av dig till någon i styrelsen så hjälper vi dig. Balkonglådor ska av säkerhetsskäl hängas på insidan av balkongen. Tänk på när du vattnar eller rensar så att det inte rinner/faller ner till grannen under.

Mattor och sängkläder skakas inte utanför balkongen. Fågelmatning är inte tillåtet varken från balkonger eller uteplats då det kan dra till sig skadedjur såsom råttor.
Rökning bör undvikas på balkonger och uteplatser. Undvik också att röka under fläkten inomhus då röken via ventilationssystemet kan gå in till dina grannar.

Grillning på balkonger får ske, men vi rekommenderar gasolgrillar pga brandrisken. På markplan kan du även ha en kolgrill men då är det extra viktigt att du ställer den minst 4 meter från fasaden.

Vill du montera en markis, kontakta styrelsen. Markiser kan endast användas av de som har balkong och måste då fästas i takstolarna. Markiser får ej monteras vid uteplatser. Balkonggolv får inte målas men det går bra att lägga trätrall eller matta som går att ta bort. Man får inte lägga klinker på balkongplattan för balkonggolvet måste vara inspektionsbart.

Har man ett staket runt tomten är man ansvarig för skötseln av både staket och området innanför detta, till exempel klippning av gräsmattan. Om du inte vill ha detta ansvar måste staketet tas bort. Om du vill sätta upp ett nytt staket, lägga trätrall på uteplatsen, eller sätta upp skärmväggar, kontakta styrelsen.

**OBS!** Trädgårdsavfall ska slängas i containern för trädgårdsavfall, den står vid föreningslokalen på Eklanda Bäck. Inget trädgårdsavfall får slängas i miljöhusen.



*Placering av trädgårdscontainer*

### *Odlingslotter*

På en av gräsytorna i södra delen av vårt bostadsområde finns plats för odlingslotter. Önskar du ansöka om odlingslott kan du kontakta styrelsen via kontaktformuläret på hemsidan eller brev i vår brevlåda vid Miljöhus 2

Vi ser gärna att ni använder rabattkanter/avgränsningar för odlingsytan och det är självklart tillåtet att använda nät för att skydda mot katter, fåglar och andra ovälkomna gäster. Det är dock inte tillåtet att uppföra växthus eller staket på odlingslotten. Om du säljer din bostad kan din odlingslott erbjudas att övertas av köparen med styrelsens godkännande, men om ingen tar över bruket och skötseln av odlingslotten ska denna återställas. Odlingslotten ska hållas i ett vårdat skick. Om du inte vill ha kvar din odlingslott måste marken återställas till befintligt skick.

## Viktig information

### *Styrelsen*

Styrelsen har möten en gång per månad, förutom i juli. Styrelsen informerar regelbundet medlemmarna om viktig information via anslagstavlor i miljöhusen, på hemsidan och vid behov särskilt utdelade informationsblad. Styrelsen kommer också att skicka månadsinfo samt övrig viktig info mm via gruppmail. Alla medlemmar bör därför gå in på Mitt HSB och ange sina kontaktuppgifter.
Årsstämman, där viktiga beslut om föreningens verksamhet och ekonomi fattas, hålls vanligtvis i maj eller juni. Som medlem har du rätt att delta i årsstämman och göra din röst hörd.

### *Vill du engagera dig i styrelsearbetet?*

Styrelsen är förtroendevald av er medlemmar och fattar beslut om frågor som rör den löpande driften av bostadsrättsföreningen. Vill du engagera dig i styrelsearbetet? Kontakta valberedningen vars kontaktinformation finns inför varje årsmöte på anslagstavlorna i miljöhusen.

### *Ekonomi*

Som medlem i Eklanda Rosen är det viktigt att förstå hur föreningens ekonomi fungerar och hur den påverkar dig som bostadsrättsinnehavare. Föreningens årsredovisningar finns att läsa på vår hemsida och delas ut inför varje årsstämma.

Det är viktigt att föreningen har en god ekonomi, eftersom det direkt påverkar månadsavgiften och möjligheten att genomföra nödvändiga underhåll och reparationer.

### *Avtal/Försäkring*

Varje lägenhet tecknar eget avtal för hushållsel. Föreningen har en fastighetsförsäkring som täcker gemensamma delar av fastigheten, men du skall teckna en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg för att skydda ditt hem och dina ägodelar.

### *Krishantering/Brand*

Krishanteringsplan för boende samt information om brandsäkerhet finns på Eklanda Rosens hemsida. Där hittar ni även broschyren ”Om krisen/kriget kommer” från MCF. (Myndigheten för civilt försvar).

### *Månadsavgift*

Du betalar en årsavgift per månad till föreningen som täcker kostnader för drift, underhåll, reparationer, försäkringar och andra gemensamma utgifter.

### *Hemsida*

För att hålla dig uppdaterad om vad som händer i föreningen, besök gärna vår hemsida, www.eklandarosen.se Här hittar du också blanketter för bla ansökan om renovering, intresseanmälan för parkeringsplatser och förråd.

### *Kontakt styrelsen*

För att kontakta styrelsen, använd kontaktformuläret på vår hemsida eller brevlådan vid Miljöhus 2. Ärenden besvaras normalt efter nästkommande styrelsemöte.

### *Felanmälan*

Vår förvaltare är HSB Mölndal och det är dit du vänder dig när du ska göra en felanmälan.
Gör felanmälan via Mitt HSB eller HSB Mölndals webbplats. Vid akuta ärenden utanför HSB:s ordinarie kontorstid, alltså mellan kl 15-10, ring Securitas på tel: 010-470 53 01. Information om felanmälan finns också i miljöhusen och på föreningens hemsida.



**Återigen, varmt välkommen till BRF Eklanda Rosen!**

Bostadsrättsförening
Eklanda Rosen