



Ordningsregler

Välkommen till Brf Ljungen – dina rättigheter och skyldigheter

Vi hälsar dig välkommen till Brf Ljungen och hoppas att du kommer att trivas med ditt boende här!

Under årens lopp har Brf Ljungens medlemmar och förtroendemän fattat många beslut rörande föreningens inriktning, drift och skötsel. Det har därför blivit en hel del som en ny medlem bör känna till.

Med dessa sidor vill vi ge dig en del information så att du direkt kan nyttja din lägenhet och våra gemensamma anläggningar så fördelaktigt som möjligt. Det kan också vara viktigt för dig att få reda på vilka regler som gäller, så att du från början inte utsätter dig för ett negativt bemötande av övriga medlemmar.

Vi äger alla gemensamt vår bostadsrättsförening och alla är delaktiga i föreningens ekonomi och det är naturligtvis viktigt att vi är akt-samma om våra fastigheter, dess inredning och gård. Varje medlem är skyldig att alltid medverka till att det är ordning och trivsel inom föreningen och vara mån om föreningens anseende.

För att vi ska kunna bo bra och trivas i vårt bostadsområde är det viktigt vi alla visar hänsyn till varandra. Grannsämja är viktigt och värdefullt. Var ett föredöme som god och vänlig granne!

INNEHÅLL

| | |
|-----------------------------|---|
| Bostadsområde..... | 2 |
| Bostadsrätt..... | 3 |
| Parkering..... | 4 |
| Bastu & Gym..... | 5 |
| Sophantering..... | 6 |
| Tvättstugor..... | 7 |
| Kontakt och felanmälan..... | 8 |



Bostadsområdet

Brf Ljungen i Bjärred utgörs i huvudsak av 14 bostadshus med totalt 148 lägenheter, samt 2 kvartersgårdar. De senare inrymmer tvättstugor, cykelgarage samt diverse andra gemensamma lokaler.

I samband med underhållsmålnings av byggnaderna har de ursprungliga fasadkulörerna änd-

rats. Efter det uppstod spontant beteckningarna det "gröna" respektive "blå" området.

Vårt bostadsområde är väl försett med uteplatser för lek och andra utomhusaktiviteter.

Därför är all trafik och uppställning av motorfordon inom bostadsområdet förbjuden.

"Borta bra men hemma bäst"

Nyckel

Vid inflyttning överlämnar förra ägaren förutom nycklar till din lägenhet/port/förråd också taggar till port och tvättstuga, samt nycklar till postlådan.

Brf Ljungen har ett eget nyckelsystem för gemensamma utrymmen. Du beställer extra nycklar till självkostnadspris av vicevärden och du får räkna med en veckas leveranstid.

Om din tagg som går till porten och gemensamma anläggningar går sönder eller avmagnetiseras får du kostnadsfritt en ny när du lämnar in den defekta taggen. Har du tappat din tagg, eller vill ha extra, betalar du en avgift för den nya, i dagsläget 300 kr / tagg. Anmäl till fastighetskontoret om tagg kommer bort, så att den bortkomna taggen kan elimineras från systemet.

De nycklar som går till din lägenhetsdörr är helt och hållet ditt eget ansvar om låscylindern är utbytt och du har en separat nyckel till lägenheten. Dessa kan du kopiera upp på närmaste Nyckelservice. I de fall cylindern är original och du har samma nyckel till lägenhet och port, beställer du nya enligt ovan.

Försäkring

För att du ska ha ett fullgott ekonomiskt skydd i ditt boende bör du teckna en egen hemförsäkring. Vissa försäkringsbolag lämnar rabatt till medlemmar i bostadsrättsföreningar.

Försäkringen behöver inte innefatta bostadsrättstillägg, eftersom föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg som omfattar alla medlemmar.

Användning av gemensamma lokaler

Tvättstugor, bastu, gym, festlokal, miljöhus etc. är försedda med anslag som anger hur du ska använda och lämna respektive utrymme efter användandet. Sådana anvisningar ska följas omsorgsfullt.

Bristande städning och rengöring i tvättstugorna efter användandet är den vanligaste konfliktorsaken vid gemensamma boendeformer.

Trapphusen får inte belamras av brandsäkerhetsskäl samt renhållningsskäl. Den som spiller eller skräpar ner ska naturligtvis själv städa upp efter sig.

Motordrivna fordon får endast ställas upp i **garage**, på **parkeringsplats** eller **uppställningsplats för MC/moped**. Uppställningsplats för MC/moped finns vid parkeringsplatsen på gröna området. Där finns berett plats samt en balk som gör det möjligt för dig att låsa fast ditt fordon.

Det finns **cykelgarage** på både blå och gröna området, de är endast avsedda för **cyklar**. Det är därför förbjudet att förvara sin moped i cykelgaraget.

Utrymmena får inte belamras och tänk på att brandfarliga varor inte får förvaras i garagen.



<https://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/din-bostadsratt>

Bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt skiljer sig från att bo i villa eller hyreshus. Som bostadsrättshavare äger du inte din lägenhet, det gör föreningen dvs alla boende tillsammans.

Bostadsrätt innebär att du har rätt att nyttja din lägenhet så länge du själv vill. Nyttjanderätten regleras i bostadsrättslagen, föreningens stadgar och olika föreskrifter som föreningen utfärdar. Om du inte följer dessa kan bostadsrätten förverkas, dvs att du kan fråntas rätten att bo i föreningen. Du har rätt att sälja din bostadsrätt till annan person som föreningen kan godta som medlem.

Du har rätt att göra en hel del ändringar i lägenheten. Däremot får du inte göra sådana ändringar som försämrar byggnadens konstruktion eller gemensamma tekniska funktioner.

Förändringar som berör lägenhetens utvändiga utseende eller ingrepp i byggnadens stomme eller lägenhetsomslutande byggnadsdelar är exempel på åtgärder som kräver styrelsens godkännande.

Självklart vill vi att du ska ha största möjliga frihet att utforma ditt eget boende. Ta därför alltid kontakt med förvaltningen om du är osäker på vad du får göra. Som bostadsrättshavare har du inflytande över hur föreningens verksamhet bedrivs. Föreningens högsta beslutande organ är årsstämman. Där kan du tillsammans med övriga medlemmar påverka olika beslut och välja de förtroendemän du litar på. Du kan också lämna egna motioner, skriftliga förslag, som stämman är skyldig att ta ställning till.

Ansvar för underhåll

Föreningen ansvarar för fastighetens yttre och gemensamma underhåll. Men du måste själv svara för lägenhetens invändiga underhåll. En viss praxis har under åren utvecklats i Brf Ljungen, så kontakta alltid förvaltningen om du undrar över något i samband med ändringar eller underhåll i lägenheten.

Du bör också känna till att du är skyldig att underhålla ytskikten i bad- och duschrum så att inte fuktskyddet äventyras. En badrumsrenovering ska utföras enligt särskilda branschregler. I det fall golvbrunnen måste bytas ut skall föreningen svara för och bekosta denna åtgärd, med ett begränsat belopp på 4000 kr. Ifall du ska byta golvbeläggning måste du vidta särskilda åtgärder så att kraven på bjälklagets stegljudsisolering uppfylls.

Du får inte göra ändringar eller justeringar i ventilationssystemet utan förvaltningens godkännande. Det är föreningen som står för ventildon, spiskåpor och radiatorer (element). Ytterdörren, brevinkast, fönster och persienner är ditt ansvar som bostadsrättsägare.

Om du avser renovera din lägenhet kan du läsa mer om vad som krävs på hemsidan ljungen.se. Även förvaltningen, vicevärden, kan lämna upplysningar om vad som gäller.



Garage

I två olika kallgaragelängor finns totalt 30 bilplatser. De upplåts till medlemmarna genom särskilda hyresavtal. Endast medlemmar får hyra garage, ingen extern uthyrning tillåtet.

Tilldelning av garageplats sker efter kösystem enligt följande;

1. Ny medlem man ställa sig i kö till garage/parkering genom att ringa SBC kundtjänst, 0771-722 722 eller mejla till info@sbc.se. Medlemmen måste då lämna sitt telefonnummer samt mejladress.

2. Medlem som står i kö och blir erbjuden garage kan tacka nej två (2) gånger utan att förlora sin plats i kön. Tackar man nej fler gånger blir man därefter placerad sist i kön.

3. I de fall SBC inte får svar från medlemmen på erbjudande om garageplats inom tre (3) veckor blir medlemmen borttagen ur kön.

4. Brf Ljungen har en (1) kö till båda garagelängorna och medlemmen blir erbjuden den plats som blir ledig oavsett i vilken länga den ligger.

5. Medlemmar får hyra en (1) garageplats per hushåll/lägenhet, men det går bra att hyra både garageplats och parkeringsplats om man så önskar.

Forodonets ägare skall vara folkbokförd på Bjerehov.

Garageplats skall användas till motor-drivet fordon med eventuella tillbehör till fordonet så som däck. Föreningen uppmanar medlemmar att använda sina förrådsutrymmen till andra tillhörigheter. Om medlemmen anser sig behöva garaget som förvaringsplats till möbler eller andra tillhörigheter godkänns detta endast tillfälligt (dvs högst 30 dagar). Garage eller parkeringsplats får ej upplåtas i andrahand. Om medlem inte följer garageföreskrifterna får denne en varning för att rätta till situationen. Hyresavtal om garageplats kan komma att sägas upp vid fortsatt regelbrott.

Månadshyra för garage är 300 kr.



Parkeringsplatser

Föreningen har anlitat Aimo park för att kontrollera att bilar parkeras med rätt förutsättningar, annars utfärdas böter.

Boendeparkeringen utgörs av markerade platser både på gröna och blå området. Liksom garagen upplåts boendeparkeringen på hyreskontrakt. Föreningen tillhandahåller en plastlaminerad biljett i samband med att hyreskontrakt av parkeringsplats signeras. Biljetten anger vilken plats som medlemmen hyr, denna biljett behöver läggas väl synligt i bilens framruta för att visa på sin rätt att stå på just den nummerade platsen.

Månadshyra för boendeparkering är 125 kr.

Ett mindre antal platser med en högre hyreskostnad är försedda med eluttag till kupévärmare/motorvärmare.

Parkeringsplats med ladd-stolpe för elbil kan hyras för 300 kr i månadshyra plus kostnad för elförbrukningen.

Medlems fordon skall vara funktionsdugligt, besiktigt och skattat för att beviljas en parkeringsplats för det.

Om obehörig och icke medlem ställer sig på en boendeparkering kommer den att bötfällas av Aimo park. Ingen varning kommer att ske i förhand.

Besöksparkeringen är skyltad och är avsedd för besökande till medlemmar. Varje hushåll får två tillstånd att låna ut, som vid parkering ska läggas väl synligt i framrutan. De som har kvar röda parke-ringstillstånd kan låna ut även dessa.

Om gästbilen har ett tillstånd väl synligt i framrutan visar det parkeringsbolaget att bilen har rätt att stå där. I annat fall utfärdas böter av Aimo park.

Om plastkort tappas bort kan medlem rekvirera nytt för 100 kr genom förvaltningen.

Biltvättplats

Biltvättplatsen är endast avsedd för föreningens medlemmar. Utrustning och tillbehör är inlåst i ett plåtskåp som öppnas med lägenhetsnyckel. Det är inte tillåtet att parkera sin bil på biltvättplatsen om inte avsikten är tvättning eller städning av bilen. Aimo park bevakar även detta, dvs man kan komma att bötfällas om man parkerar här.



Bastu och gym

Gymmet och bastun finns i den blå kvartersgården. För att få tillträde till gymmet och bastun betalar hushållet en årlig summa, aktuell kostnad ser du på hemsidan. Du låter förvaltaren programmera din tagg, kostnaden kommer på hyresavin i början av året.

Till gymmet behöver du inte boka tid. Det måste du däremot göra till bastun. Bokning sker på samma display och efter samma principer som gäller för tvättstugorna.

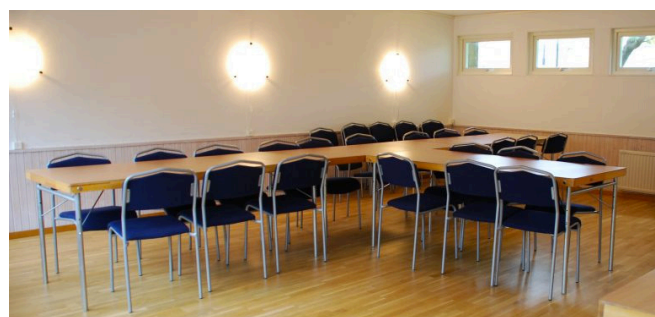
Lokalerna är endast avsedda för boende på Bjärehov. Släktingar, kompisar och andra personer som inte bor här äger alltså inte tillträde till lokalerna. Det finns ordningsregler för hur du får nyttja gym samt bastu, du är skyldig att följa dem. Det kan finnas tillfälliga regler utifrån rådande samhällssituation, uppdatera dig på hemsidan Ljungen.se.

Festlokal

I den gröna kvartersgården finns en samlingslokal för föreningens medlemmar. Den kan du boka genom förvaltaren och använda för fest eller andra sammankomster. Festlokalen är dimensionerad för 30 personer. Den är förutom bord och stolar utrustad med spis, kyl, mikrovågsugn, kaffekokare samt porslin, glas, bestick och diverse husgeråd.

Beakta noga reglerna för städning och ordning i festlokalen för allas trivsel. Om något skulle gå sönder meddela besiktigaren så att det kan ersättas, exempelvis glas, tallrikar osv.

En besiktningsavgift á 350 kr tas ut i samband med avlämnandet av nyckel till festlokalen för att tillse



att lokalen är i gott skick. Ytterligare besiktningsavgift kan tillkomma om det visar sig att lokalen inte är städad och i gott skick.

Det kan finnas tillfälliga regler utifrån rådande samhällssituation, uppdatera dig på föreningens hemsida ljungen.se.



Miljöhus

I anslutning till parkeringsplatsen finns två miljöhus – ett för det blå och ett för det gröna området. Varje miljöhus innehåller i sin tur två rum – ett större för matavfall, restavfall och olika slags återvinningsavfall samt ett mindre för grovsopor. Du måste själv sortera alla dina sopor och lämna dem i miljöhusen.

Sorteringsreglerna baseras på det avtal Brf Ljungen upprättat med det sophämningsbolag som har ansvaret. Om det visar sig att soporna är felsorterade, kan återvinningsmöjligheterna saboteras och bolaget har då rätt att debitera straffavgifter på Brf Ljungen.

I det mindre rummet lämnar du grovsopor. Till grovsopor räknas avfall som är för stort att få plats i soppåsen där hemma. Du kan också lämna elektronikavfall i härför avsedd behållare. Se skylt i miljöhusen.

”Miljöer är inte bara behållare, utan processer som förändrar innehållet.”

Sopsortering

Du måste själv sortera alla dina sopor och lämna dem i miljöhusen.

I det stora rummet lämnar du

- Matavfall
- Restavfall
- Tidningar och broschyrer
- Förpackningar av: färgat/ofärgat glas, papp, plast, metall

Vad som ingår i olika avfallsdelar framgår av anslag i miljöhusen.

Planera och förbered din sortering redan i bostaden.

- Gör iordning egna lämpliga påsar, kassar eller kärl för mellanlagring av de olika avfallsslagen.
- Töm och skölj ur rester från förpackningarna.
- Vik, klipp isär eller trampa ihop alla kartonger.
- Om en förpackning består av mer än ett material skal de skiljas åt, om så är möjligt.
- Påsar för matavfall hittar du i grovsoprummet

Ej tillåtet avfall

- Miljöfarligt avfall tex färg, lösningsmedel, olja, bensin, kemikalier, mediciner, sprayburkar med innehåll.
- Byggavfall, t.ex. köksinredningar, gipsskivor, golvmaterial, heltäckningsmattor, klinker och kakel, fogmassor och bruk.
- Bildelar, t.ex. däck, bilbatteri, avgas- och motordelar.
- Skrymmande möbler, sängar, madrasser.

Sådant avfall ska du själv transportera till kommunal återvinningscentral eller miljöstation.



Tvättstugor

Det finns två tvättstugor i den blå och två i den gröna kvartersgården. Tidbokning sker med din gråa tagg på elektroniska displayer i tvättstugekorridorerna enligt där anslagna anvisningar. Alternativt kan tvättid bokas på nätet.

Tvättning kan ske alla dagar enligt följande:

- 06.00-11.00
- 11.00-15.00
- 15.00-19.00
- 19.00-24.00

Strömförsörjningen till maskinerna avbryts automatiskt till natten.

I varje tvättstuga finns förutom dubbla tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare, kallmangel och arbetsbord för sortering och vård av rena kläder.



Var noggrann med städningen efter användandet! Bokad pass, som inte används, får brukas av andra efter en timme från starttiden. Man kan boka åtta tvättpass åt gången per hushåll.

Trafik på området

All motorfordonstrafik inom bostadsområdet är förbjuden.

Följande generella dispenser gäller dock:

1. Transport samt uppställning för lastning eller lossning i samband med in- och avflyttning.
2. Hämtning och avlämning av handikappade personer samt ledsagning till bostaden. Ingen uppställning därutöver är tillåten.
3. Transport av tungt gods såsom möbler och liknande. Utöver tid för lastning och lossning är ingen uppställning tillåten.
4. Enligt praxis accepteras även intransport och lossning i samband med leveranser av större mängd lättare gods som annars skulle kräva upprepade turer med lyft för hand. Ingen uppställning därutöver är tillåten.

Stanna bilen på asfaltgången för att undvika oljespill på betongstenen.

När bommen står i öppet läge ska avsedd hasp hålla bommen. Bommen får **inte** placeras ovanpå stolpen. Vid varje in- och utfart ska trafikbommen stängas.

Störning av grannar

Borring i betongstomme samt användning av maskiner och redskap som alstrar störande ljud får inte ske:

- Större helgafnar/helgdagar
- Söndag före 10.00 och efter 17.00 (undvik helst helt)
- Lördag före 10.00 och efter 17.00
- Vardag före 08.00 och efter 20.00

Vid omfattande arbeten bör grannar informeras före arbetet.

Slagborrmaskin kan lånas av förvaltningen.

TV, radio, musik etc. bör avnjutas så att inte grannarna störs. Tidiga morgnar och sena kvällar bör ljudet dämpas.

På sommaren, när fönstren är öppna, och då många vistas på balkonger och altaner, kan även förhållandevis låg ljudnivå vara störande.

Grillning är förbjuden inne på balkonger och altaner. Enligt praxis accepteras dock att man flyttar ut grillen på gården. Använd gärna tändmedel som inte osar. Använd också gärna vår gemensamma grillplats som finns placerad mellan de två gårdarna.

Djur

Ägare är ansvarig för sitt djur, exempelvis hund eller katt, och för att det för oljud eller förorenar inom föreningens område.

Fåglar, igelkottar, katter etc. får inte matas inom området. Sådan utfodring lockar även råttor och möss.

Rökning

Det är absolut rökfritt i gemensamma utrymmen i vår förening!

Tänk på att visa hänsyn till dina grannar i fråga om rökning tex på en öppen altan, där röken lätt kan stiga upp till grannen på andra våningen.

Det är förbjudet att röka i trapphusen, men tänk också på att inte låta din lägenhetsdörr stå öppen om du röker inomhus, så att röken kommer ut i trapphuset. Det är en olägenhet.

Felanmälan

Om du upptäcker ett fel har du ansvar för att anmäla det omgående, för att felet skall kunna bli åtgärdat och att det inte skall leda till följdverkningar. Felanmälan gör du enligt aktuella kontaktlistor som finns på anslagstavlor i varje trapphus. Motsvarande kontaktlistor finns även på Brf Ljungens hemsida.

Fastighetskontor

Fastighetsförvaltningen är inkvarterad i en kontoriserad lägenhet på BV i trappa 5B. Här kommer alla in med sin tag.

Du ser på aktuella kontaktlistor på anslagstavlan i varje trapphus vem som är förvaltare och hur och när du når vicevärden.

Störning eller regelbrott

För att vi ska kunna bo bra och trivas i vårt bostadsområde är det viktigt vi alla visar hänsyn till varandra. Var ett föredöme som god och vänlig granne!

Det kan komma en situation då du störs av en granne, enligt ett regelbrott eller något annat som uppstår när många människor bor på liten yta i flerfamiljshus. Följ då denna handlingsplan:

1. Prata med din granne om vad som stör dig. Fråga på ett vänligt sätt om grannen kan tänka på det och ändra sitt beteende.
2. Prata med Vicevärden om störningen/regelbrottet för att denne eventuellt tar upp det med den boende.
3. Ring fastighetsjour om det är utanför arbetstider och du bedömer att det inte kan vänta till nästa arbetsdag. Det finns aktuella nummer i din trappuppgång.
4. Till styrelsen vänder du dig endast med eventuella skrivelser. Som enskilda personer är styrelsens medlemmar privata. Det uppstår inte någon beslutanderätt förrän en styrelse har samlats för sina möten.

