



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!

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 är också viktigt för dig att veta vilka regler som gäller så att vi alla får en så bra boendemiljö som möjligt.

Vi äger alla gemensamt vår bostadsrättsförening och alla är delaktiga i föreningens ekonomi och det är naturligtvis viktigt att vi är aktsamma 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!

Fler detaljer om fördelning mellan ansvar och skyldigheter finns i våra stadgar.

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, 2 miljöhus samt 4 servicehus med tvättstugor, cykelgarage samt diverse andra gemensamma lokaler.

I samband med underhålls- och målning av byggnaderna har de ursprungliga fasadkulörerna ändrats. 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 tekniske förvaltaren.

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. Anmäl till tekniske förvaltaren om tagg kommer bort, så att den bortkomna taggen kan spärras i systemet och säkra att den inte används av obehörig.

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.

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.

Inget förutom rullatorer får ställas i trapphusen, av brandsäkerhets- samt renhållningsskäl. Den som spiller eller skräpar ner ska naturligtvis själv städa upp efter sig.

Motordrivna fordon får endast ställas upp i **garage**, på **parkeeringsplats** 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**. Allt annat kommer att plockas bort och slängas. Det är därför förbjudet att förvara sin moped i cykelgaraget. Brandfarliga varor får inte heller förvaras i garagen.

Bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt skiljer sig från att bo i villa eller hyreshus. Som bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare 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.

Läs mer här:

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

Luftvärmepump



Det är numera tillåtet att på egen bekostnad installera luftvärmepump i den bostadsrätt innehavaren har nyttjanderätt till. Före installation skall avtal ingås mellan föreningen och medlem som vill installera luftvärmepump. Avtalet är förenat med villkor gällande bl.a var utomhusdelen får placeras. För fullständig information och skriftliga formulär, kontakta vår tekniske förvaltare.

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 t ex 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 och radiatorer (element). Ytterdörren, brevkast, 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 föreningens tekniske förvaltare 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 kan ställa sig i kö till garage/parkering genom att ringa SBC kundtjänst, 0771-722 722 eller logga in på SBC kundportal och ställas sig i kö under "Köer". 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 Ljungan 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.

Fordonets ägare skall vara folkbokförd på Bjerehov.

Garageplats skall användas till motordrivet 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.

Aktuell månadshyra meddelas av SBC.



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.

Aktuell månadshyra meddelas av SBC.

Parkeringsplats med ladd-stolpe för elbil kan hyras till en något högre månadshyra plus kostnad för elförbrukningen.

Medlems fordon skall vara funktionsdugligt, besiktigat 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 parkeringstillstånd 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 genom förvaltningen till en kostnad som fås av förvaltaren vid beställningen.

Biltvättplats

Då Lomma kommun skärpt standardkraven på biltvättplatser med avskiljare, måste vi stänga våra biltvättplatser. Tills vidare behåller vi elförsörjningen för invändig städning av bilar invändigt. I framtiden kommer detta utrymme få annat användningsområde.



Bastu och gym

Gymmet och bastun finns i ett av de två blå servicehusen. 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, om du inte säger upp avtalet kommer kostnaden på hyresavin en ång om året.

Till gymmet och bastun behöver du boka tid. Bokning sker på samma display och efter samma principer som gäller för tvättstugorna.

Lokalerna är endast avsedda för boende på Bjerehov. 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 av de gröna servicehusen 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 besiktningavgift á 350 kr tas ut i samband med avlämnandet av nyckel till festlokalen för att tillse att



lokalen är i gott skick. Ytterligare besiktningavgift 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.



Utänför containergården i norra delen av parkeringen finns under växtsäsongen två stycken skottkärror där medlemmar kan slänga växtmaterial från terrasser och balkonger.

Miljöhus

I anslutning till parkeringsplatsen finns två miljöhus – ett för det blå och ett för det gröna området. Varje miljöhus innehåller kärl för matavfall, restavfall och olika slags återvinningsavfall. 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.

Två gånger per år kommer det finnas möjlighet att slänga mindre grovsopor, dock ej otillåtet avfall, se nedan. En container blir uppställd på containergården en vecka i taget. Information om vilken vecka som gäller, meddelas alla medlemmar.

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

Sopsortering

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

Kärl finns för:

- Matavfall
- Restavfall
- Tidningar och broschyrer
- Förpackningar av: färgat/ofärgat glas, papp, plast, metall
- Elektronikavfall
- Textilavfall
- Batterier
- Glödlampor/Lysrör

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 soprummet.

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.
- Vitvaror och sanitetsporlin.

Sådant avfall måste medlemmar själv transportera till kommunal återvinningscentral eller miljöstation.



Tvättstugor

Det finns två tvättstugor i det blå och två i det gröna serrvicehuset. Tidbokning sker med din grå 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!



Bokat 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 utflyttning.
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. Efter 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 helgftnar/helgdagar
- Söndag före 10.00 och efter 17.00
- 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 **inte** 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,

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 i portalen på SBC.se, eller via telefon till kundtjänst, 0771-722 722. Information om detta finns även på Brf Ljungens hemsida, www.ljungen.se.

Fastighetskontor

Fastighetsförvaltningen har sitt kontor på bottenvåningen i trappa 5B. Här kommer alla in med sin tag.

Du ser på aktuella kontaktlistor på anslags-tavlan 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 förvaltaren om störningen/regelbrottet för att denne eventuellt tar upp det med den boende. Du kan också lägga en felanmälan på SBC.se, alla felanmälningar går till förvaltaren.
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.**

