

Innehållsförteckning

1. **Stadgar.**
2. **Ordningsregler och garageavtal.**
3. **Tjänster – Bokningar** (Tvättstuga, Bastu, Släp, Samlingslokal).
4. **Nybyggnation, ändringar, ritningar och bygglovshandlingar.**
5. **Försäljning av bostadsrätt. **Rutin för nya fjärrvärmerna.****
6. **Försäkringar.**
7. **Säkerhet – Grannsamverkan.**
8. **Vicevärd** (Tjänster-kontor-öppettider).
9. **Sopkärlens placering, laddning elbil.**
10. **Bruksanvisningar mm, **blanketter på hemsidan.****

2. ORDNINGSGREGLER

Att bo i bostadsrätt innebär att vi ingår i en gemenskap (förening). Nedanstående regler har tillkommit för att underlätta samvaron för föreningens medlemmar samt att öka trivseln inom vår förening. Att bo i en bostadsrätt innebär att alla måste ta hänsyn till grannar och övriga medlemmar i föreningen.

- Var rädd om föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- För allas trevnad tänk på att visa respekt och omtanke om dina grannar.
- Alla föreningsmedlemmar är ansvariga för att ta del av stadgarna.
- Vid förlust av denna pärm debiteras bostadsrättsinnehavaren 1000 kronor.

TRAFIKEN

Inom området gäller en hastighet av högst **30 km/tim**. Det är viktigt att detta respekteras av alla som bor i bostadsrätten, gäller även gäster till boende.

Se till att inga gator blockeras av bilar, så att det besvärar dina grannar och att räddningstjänst, taxi etc. har svårigheter att komma fram.

Om ni vid ett och samma tillfälle har många bilburna gäster, be då dessa att använda anvisade parkeringsplatser.

SAGOLUNDEN

Är en gemensamhetsplats med lekplats, bord och bänkar samt boulebanor. Föreningen är ansvarig för ordningen. **Se gällande regler på skyltar som är uppsatta i Sagolunden.**

TVÄTTSTUGA

Du som tvättar är skyldig att känna till bestämmelserna för maskinernas skötsel och att följa dessa. Efter avslutad tvätt är du skyldig att rengöra maskiner och utrymmen efter dig. Torka av golvet och rengör facket för tvättmedel, filtret i torktumlaren och torkskåpet.

Om du inte städar efter dig kan du stängas av från tvättstugan.

Självfallet gäller att lösa inventarier såsom tvättkorgar, pall, stol, strykjärn dammsugare och dylikt ej får bortföras från tvättstugan.

Mattor får inte tvättas i tvättmaskinerna.

Anmäl genast till vicevärden om det uppstår fel på någon maskin.

SAMLINGSLOKAL

Medlem som hyr måste närvara och ansvarar för ordningen, avsopning efteråt och eventuella skador på lokal, inventarier och annan utrustning. Om något skadas eller går sönder skall den ansvarige ersätta skadan. Vid lån av lokalen ska hänsyn tas till att grannar inte störs av hög volym på musik, bilkörning m.m.

Det är inte tillåtet att använda öppen eld (ljus) i lokalen enligt brandskyddet.

Som alternativ kan batteriljus användas.

Brandsläckare finns i lokalen. Det åligger var och en som hyr lokalen att försäkra sig om var brandsläckarna finns.

Boende i Brf Ljungdala har tillträde för att boka/använda tvättstuga och bastu under tiden lokalen är uthyrd. Kontakta vicevärden om du vill blockera tider.

Vid reparationer av våtutrymme i bostadsrätterna äger medlemmarna rätt att använda toalett och dusch.

KÖKET

Avsopning och diskning skall ske efter användning. Spisvakt finns monterat i anslutning till spisen och timer till kaffebyggare.

Alla sopor medtages från köket.

Brandfilt och sjukvårdsartiklar finns i lokalen.

BASTU OCH MOTIONSROM

Kom ihåg att en stor del av nöjet med ett bastubad är att få bada i en ren och trivsamt miljö. Lämna därför bastun i det skick som du själv önskar finna den.

Mattorna vid avslappningsdelen och gången skall hängas upp för tork.

Brandsläckare finns i omklädningsrummet.

TRÄDGÅRD, BYGGNADER OCH YTTRE MILJÖ

- Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla marken i gott skick, i enlighet med bestämmelser i bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Bostadsrättsinnehavaren ska även i övrigt iaktta allt som krävs för att upprätthålla sundhet, ordning och skick.
- Bostadsrättsinnehavaren har rätt att utföra planteringar och andra markytliga förändringar. Häckar får ej tagas bort utan tillstånd från styrelsen. Framsidan på alla hus ska vara enhetlig, vilket innebär att inga häckar får bytas ut till staket.

- **Tänk på att inte låta träden växa upp för högt. De kan orsaka stora skador på människor och byggnader om en olycka sker.**
- På baksidan vid utbyte gäller staket i tryckimpregnerat omålat trä, eller staket av nät. Max höjd utan bygglov är 110cm, förutsättningen är att de har genomsikt.
Om man byter häck mot staket åtar man sig fullt underhåll och kostnad för staketet. Har man en granne på andra sidan ska godkännande ges skriftligt och byggas i samråd på delat underhåll. Vid försäljning måste denna information framkomma, samt att kostnader för att återplantera häckar inte är kostnader som föreningen står för. Samtliga ändringar ska godkännas av styrelsen innan byggnationen startar. Bild ska bifogas på ritning hur staketet ska se ut. Blankett finns på Brf Ljunggalas hemsida.
- Det är tillåtet att grilla på den markyta som tillhör bostadsrätten, under förutsättning att det inte medför störning för andra boende. Grillning på trädäck är inte tillåtet med annat än elektrisk- eller gasolgrill. **All typ av öppen eld är strängeligen förbjuden pga. brandrisk.**
- Det är tillåtet att använda pool, studsmatte och lekredskap så länge allmänna regler följs som gäller för dessa. Ansvaret ligger helt hos den enskilde bostadsrättsinnehavaren.
- Föreningen sätter ut en container för trädgårdsavfall från cirka 1 april till cirka 30 november. OBS! Denna är endast till för trädgårdsavfall från våra trädgårdar.
- Häckarna runt din tomt skall klippas i juni och september eller enligt informationsblad från styrelsen. Det åligger då bostadsrättsägaren att göra detta eller tillse att det blir gjort genom att anlita någon. Borttagning av ogräs mm skall göras kontinuerligt. Om inte klippning av häckar sker, ser vi oss tvungna att låta föreningen utföra det och bostadsrättsägaren får betala.
- Vid resp. utfart samt vid hörntomterna ska häcken klippas ner till den nivå som bestäms i kommunens trafikstadgar (max 70 cm höjd). Häcken får ej ha sådan bredd att de går utanför tomtgränsen vid radhusen, så de inverkar på gångbanans bredd. Samt vid kedjehusen ej gå utanför lyktstolparna.
- Har ni granne på andra sidan svarar denne för sin sida av häcken. Kom överens om hur de ska klippas.
- Gräsklippning, lövräfsning m.m. skall också utföras kontinuerligt.
- Snöskottning och halkbekämpning på egna uppfarten eller egna gångar sköts av bostadsrättsinnehavaren. Det är även bostadsrättsägarens ansvar att se till är snöfritt framför soptunnor och postlåda. Tänk även på att ta bort snövall mot gata och eventuell uppställningsplats.
- Det är inte tillåtet att tvätta/spola av bilen så att miljöfarligt tvättvatten riskerar att rinna ner i dagvattenbrunnarna. Kör istället till ändamålsenliga biltvättar.
- **Ha ej upplag på tomten av diverse bråte. Kör till soptippen.** Tänk sundhet, ordning och skick.
- Vid målning och reparationer på husens fasader åligger det bostadsrättsägaren att se till att växter mm tas bort eller på annat sätt ändras så att föreningen kommer åt att utföra arbetet. Om detta ej är gjort gör föreningen det, och bostadsrättsägaren får stå för kostnaden. Information kommer ut i tid innan så man hinner åtgärda det som behövs.
- Om det uppkommer skador för att växter eller andra saker placerats för nära byggnaderna måste skadorna åtgärdas och bostadsrättsägaren får stå för kostnaderna.

- Föreningen står för allt målarbete utvändigt, beroende på arbetsmiljöregler och försäkringar.
- Föreningen vill också påpeka att bostadsrättsinnehavaren tar över ansvaret när man gör egna installationer eller ingrepp i fasader. Eventuella reparationer/skador som uppkommer när ingrepp har gjorts, åligger det bostadsrättsägaren att åtgärda dem. Även om man inte själv har gjort detta ingrepp utan det har funnits vid köp av bostadsrätten har nuvarande ägare tagit över ansvaret i och med köpet. Detta framgår av våra stadgar. Innan installationer eller ingrepp i fasaden skall göras måste ansökan skickas till styrelsen.
- Byggnationer (uterum, carportar och förråd mm) skall hållas i gott skick och underhållas, så de håller samma skick som de övriga byggnaderna.
- När någon tillbyggnad/nybyggnad t.ex. uterum, carportar mm görs, åligger det bostadsrättsägaren att se till att panel och sargbräder skyddas så att de inte skadas. Har man inte skyddat bräderna på ett riktigt sätt får man själv stå för kostnaden för reparationen. Om man inte vet hur man skall gå tillväga går det bra att kontakta styrelsen för råd.

3. TJÄNSTER – BOKNINGAR

Tvättstuga, bastu, släp, samlingslokal. Se även under fliken "Ordningsregler" för detta avsnitt.

TVÄTTSTUGA

I föreningens tvättstuga finns två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, mangel, strykjärn och grovvask. Man får fritt nyttja tvättstugans inventarier när man bokat tid.

Bokning av tid görs via bokningssystemet som finns utanför tvättstugan.

Tvättstugan disponeras med tre tvättpass per dag.

Pass 1 07.00– 12.00

Pass 2 12.00 – 17.00

Pass 3 17.00 – 24.00

Avgift debiteras som fast avgift när man öppnar dörren första gången vid varje bokningstillfälle, **samt avgift** per startad tvättmaskin. Övriga inventarier ingår i startavgiften. Avgiften debiteras senare på månadsavin. **Aktuella avgifter tillhandahålls av vicevärden, eller se information på hemsidan.**

MANGELRUM

Disponeras utan kostnad även för dig som tvättar hemma. Här finns även strykbräda och strykjärn.

BASTU OCH MOTIONSROM

Är tillgänglig dagligen mellan 08–22 med 4 olika bokningstider för att passa även motion. Bokas på samma sätt som tvättstugan. **Avgiften debiteras senare på månadsavin. Aktuella avgifter tillhandahålls av vicevärden, eller se information på hemsidan.**

Promenadband och testcykel finns för motion. **Används på egen risk.**

Träningstid utöver bastutid kontakta vicevärden för lån av nyckel.

SLÄPKÄRRA

Föreningen äger en släpkärra för utlåning till boende. Du har ansvaret för släpkärran när du hyr den. **Ev. skador skall omgående anmälas till vicevärden.**

Bokning görs i bokningssystemet utanför tvättstugan. Nycklarna finns i nyckelskåpet ovanför, och skåpet kan öppnas först när bokningstiden infallit.

Man kan boka halv dag 12.00-20.00 eller 20.00-12.00 Bokas hel dag får man boka två halvdagar. Max tre bokningar/vecka och hushåll. Avgiften debiteras senare på månadsavin. Aktuella avgifter tillhandahålls av vicevärden, eller se information på hemsidan.

Släpkärran är utrustad med dubbdäck vintertid.

SAMLINGSLOKAL

Denna är avsedd för sammanträden och gemensamma aktiviteter inom föreningen. Lokalen kan mot fastställd avgift hyras ut till medlem i föreningen. Den som hyr måste vara på plats och har ansvar att regler följs. Lokalen bokas hos vicevärden. Lokalen för ej uthyras i andra hand till utomstående.

Vicevärden kan "spärra" tvättstugan under tiden man hyr lokalen, så att ingen tvättar samtidigt med uthyrningen.

Vid reparationer av våtutrymme i bostadsrätterna äger medlemmarna rätt att använda toalett och dusch.

Köket disponeras av beställare av samlingslokalen.

Ansvarsblankett skall ifyllas vid nyckelhämtning hos vicevärden.

Avgiften debiteras senare på månadsavin. Aktuella avgifter tillhandahålls av vicevärden, eller se information på hemsidan.

HEMSIDA

Bostadsrättsföreningen har en hemsida : www.brfljungdala.se.

På hemsidan finns information om bl.a..

Styrelsen.

Valberedningen.

Fritidsaktiviteter.

Bilder.

Blanketter.

4. NYBYGGNATIONER OCH ÄNDRINGAR

Om man vill göra någon tillbyggnad (uterum, carport, förråd, höga plank, mm.) skall detta först anmälas skriftligen till styrelsen med bifogad skiss, som tillstyrker eller avslår. Därefter skall bygglov sökas hos kommunen.

Vid nybyggnation måste man sätta plåt över tak. Kontakta vicevärden för information.

Om någon ändring ska göras i bostaden t.ex. flyttning/borttagning av bärande innervägg skall först detta anmälas skriftligt till föreningens styrelse, som beviljar/avslår förfrågan, därefter skall bygglov/byggnämnan göras till kommunen.

Om man sätter ny ventil i rum som saknar ventil eller byter ut ventildon på befintlig ventil, tar man över underhållsansvaret. Det är inte tillåtet att minska antalet ventiler i bostadsrätten.

När bygglov/byggnämnan beviljats av kommunen skall en kopia av bygglovet/byggnämnan lämnas till vicevärden.

Byggloven skall sättas in i denna pärm under detta avsnitt.

Vid renovering av bad/dusch/våtutrymme, skall alltid detta anmälas till styrelsen så att bostadsrättsägaren får rätt information om vad som gäller.

Blankett för renovering/ändring i bostadsrätten finns på hemsidan eller hämtas hos vicevärden, och ska alltid fyllas i när du planerar någon ändring.

SÄTT IN DINA BYGGLOV SOM DU HAR PÅ ALTAN, CARPORT ELLER ANNAT EFTER DENNA BLANKETT.

5. FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Innan bostadsrätt läggs ut till försäljning skall bostadsrättsägaren ta kontakt med vicevärden. Tillsammans med mäklare går det igenom vad som gäller vid försäljning.

DETTA SKA FINNAS KVAR VID FÖRSÄLJNING.

- Denna pärm
- TV-Box/Digital-box
- Router/gateway
- Fjärrkontroll
- HDMI kabel
- Nätverkskabel
- All utrustning som är uppsatt för bredband, tv och telefoni.
- Tagg till tvättstuga
- Nycklar till fönster ska finnas.
- Bygglovshandlingar till carport och uterum och övriga byggnationer. (Ska sitta i denna pärm).
- Larm för vattenläckage (under diskbänk)
- Brandvarnare

Rutin för nya fjärrvärmeavtal mellan Hässleholms Miljö AB (HMAB) och nyinflyttade bostadsrättsägare

Vid försäljning av bostadsrätt skall vicevärden tillse att ett nytt avtal för fjärrvärme skrivs under av köpare.

När HSB aviserar Bfr Ljungdala att försäljning av bostadsrätt genomförts, skall vicevärden kontakta HMAB för att få ett nytt kontrakt. Vicevärden lämnar alla uppgifter som behövs för att HMAB skall kunna fylla i kontraktet.

HMAB sänder ifyllt kontrakt till vicevärden för underskrift av köpare. När köparen har skrivit på avtalet skickar vicevärden tillbaka det till HMAB. Efter att HMAB undertecknat avtalet skickas det direkt till köparen.

När HMAB startar att leverera fjärrvärme till köparen annulleras säljarens avtal.

6. FÖRSÄKRINGAR

Föreningen har försäkring för alla fastigheter, inkl. garage. Föreningen tecknar också en extra försäkring s.k. Bostadsrättsförsäkring som varje bostadsrättsägare måste ha. Det innebär att det mesta som inte innefattas av föreningens försäkring är försäkrat i denna försäkring. (Läs i försäkringsbrevet vad som ingår i bostadsrättsförsäkringen)

Det du själv SKA/BÖR ha är en hemförsäkring för ditt s.k. lösöre (möbler, tavlor, värdesaker mm).

Förekommer ohyra i eller utanför er bostad, tex möss, silverfiskar odyl ska ni kontakta Länsförsäkringar själva för att få hjälp.

7. SÄKERHET - GRANNSAMVERKAN

GRANNSAMVERKAN

Vi ingår självklart i grannsamverkan mot brott som kan utföras mot föreningens kedje- och radhus samt gemensamhetsanläggning.

Det är viktigt att du och dina grannar hjälps åt att få era bostäder att se bebodda ut, även om ingen är hemma och att det grundläggande skyddet fungerar. Här följer en rad tips, som i olika utsträckning kan tillämpas i vår förening.

- Informera grannarna även vid kortare bortavaro.
- Arrangera så att lampor tänds och släcks, helst oregelbundet och bara när det är mörkt ute.
- Låt radion gå på med timer så det hörs ljud i hemmet. Slå dock inte på TV-apparaten eftersom detta ökar brandrisken. Tänk också på att inte störa grannarna med för hög volym.
- Installera utomhusbelysning som tänds med rörelsevakt vid entré- och altandörrar.
- Be någon granne tömma brevlådan på post och reklam.
- Be en granne att skotta efter snöfall eller i varje fall trampa upp spår i snön. Grannen kan också köra sin bil fram och tillbaka några gånger på infarten. Under sommartid kan grannen klippa gräsmattan vid längre bortavaro.
- Be en granne lägga sopor i soptunnan så att den inte står helt tom och parkera sin bil på er tomt då och då så att huset ser bebott ut.
- Förvara trädgårdsredskap och stegar inomhus, i låst förråd eller fastlåsta, så att tjuven inte kan använda dem till att krossa fönster med eller bryta sig in i ditt eller dina grannars hus.
- Lämna inte stöldbegärliga möbler, grillar och trädgårdsmaskiner etc. olåsta på uteplatsen.
- Tala inte om att du är bortrest på telefonsvararen och skylta inte på nätet när du reser bort.
- Var försiktig med statusuppdateringar i sociala medier, tala inte om att du är bortrest och hur länge. Kom också ihåg att många tjänster geotaggar dina inlägg, (Facebook, Instagram, Twitter m fl.).
- Lås fönster och dörrar. Lämna inte några nycklar hemma, även de smartaste gömställen kan avslöjas.

Sammanfattningsvis: se till att ditt hem ser bebott ut fast du inte är hemma. Leksaker, tvätt på tvättlina och disk på diskbänken är bra tips att be din granne arrangera under tiden du är borta. Förändringar måste dock göras så att det inte ser lika ut dag efter dag.

ALLMÄN SÄKERHET (Tips)

- Lås alltid dörrarna, även när du är inomhus. Glöm inte att låsa garage och förråd.
- Släpp inte in någon okänd person. Avkräv legitimation för de som uppger sig komma från vaktbolag, försäljare, hemtjänsten etc.
- Vanligt vid så kallade äldrebrott är, att det är två personer som vill komma in i bostaden. En som uppehåller den boende, medan den andre stjälar olika saker.
- Bostadsrättsföreningen skickar aldrig någon till dig utan du fått information om det.
- Meddela gärna någon granne om du är bortrest under en längre tid.
- Din bostad **skall** vara utrustad med brandvarnare, gärna också med brandsläckare och brandfilt.
- Din bostad **skall** vara utrustad med larm för vattenläckage (under diskbänk) Bostadsrättsföreningen har köpt in och monterat detta. Tjuter vid läckage och larmar även när batterierna tar slut.
- Kontrollera brandvarnaren och vattenlarm då och då.
- Har du brandsläckare bör den skötas om, råd om detta nedan.
- **Starta om er jordfelsbrytare 3–4 gånger per år. Den behöver "motioneras".**

Pulversläckare är den absolut vanligaste typen av brandsläckare, rekommenderas av Brandskyddsföreningen. Släckaren bör vara på sex kilo och placeras centralt och synligt i bostaden. Den är i princip underhållsfri och släcker de flesta typer av bränder. Det finns dock en risk att pulvret klumpar ihop sig i botten. Det åtgärdar du genom att vända på brandsläckaren 1-4 ggr/år. Det kan också hända att den tappar trycket, så håll koll på den lilla mätaren då och då, pilen ska stå på grönt.

8. VICEVÄRD (Tjänster-Kontor – öppettider)

Kontoret öppnas enligt överenskommelse med vicevärden.

Telefontid mellan 08.00-16.00, men det är ingen jourtid utan vicevärden svarar om han kan. Får ni inget svar, tala in ett meddelande på telefonsvararen, eller skicka ett sms. Vicevärden lyssnar av telefonsvararen och läser sms minst två gånger per dag.

Vicevärdens telefonnummer: 073–3257287.

Vicevärdens mail: vicevard@brfljungdala.se.

Hos vicevärden kan du hyra högtryckstvätt, kopiera samt få papper laminerade.

Avgiften debiteras senare på månadsavin. Aktuella avgifter tillhandahålls av vicevärden, eller se information på hemsidan.

Brandsläckare och brandfilt finns utanför kontoret vid hatthyllan.

9.SOPKÄRLEN och LADDNING AV ELBIL

REGLER FÖR SOPKÄRLENS PLACERING

Kedjehusen

- Där möjligheter finns skall sopkärnen placeras minst sex meter från byggnaderna

Om inte detta är möjligt gäller följande:

- Grundregeln är att kärnen skall ha en fast avsedd plats och placeras längs med tomtgräns mot gatan och ha fallskydd på tre sidor som hindrar fall mot byggnaden. (Det är tillåtet att ta bort häcken den bit som behövs för att få plats)
- Om sopkärnen förvaras på annan plats på tomten skall det finnas en fast plats och avståndet mot byggnaderna skall vara lika med eller större än det skulle varit om sopkärnen placerades längs med tomtgräns mot gatan.
- Sopkärnen skall alltid ha fallskydd på tre sidor så att de inte kan falla mot byggnaderna.
- Sopkärnen får inte förvaras i carport eller förråd/garage. Om sopkärnen förvaras i fritt stående förråd skall avståndet, mot byggnaderna, vara lika med eller större än det skulle varit om sopkärnen placerades längs med tomtgräns mot gatan.

Radhusen

- Där möjligheter finns skall sopkärnen placeras minst sex meter från huskroppen. Detta betyder att sopkärnen skall placeras mot förrådsbyggnadens tegelvägg.

LADDNING ELBIL

- Det är förbjudet att ladda i "vanligt" eluttag, man måste installera en laddbox. Man måste även ha skydd för DC strömmar, antingen finns det i laddboxen eller så måste man installera en jordfelsbrytare typ B.
- Installationen skall göras av någon som har behörighet och är registrerad hos Elsäkerhetsverket med verksamhetstypen "Övriga anläggningar för användning av el."
- Information finns på Elsäkerhetsverkets hemsida, ladda ner broschyren "Ladda elbilen."
- För uppsättning av laddbox skall ansökan skickas till styrelsen. Blankett finns på hemsidan.

10. BRUKSANVISNINGAR/BLANKETTER HEMSIDAN

Här kan du förvara bruksanvisningar och övriga instruktioner du har och får, för apparater som tillhör bostadsrätten.

Blanketter på Brf Ljungdals hemsida

- Hyra garage eller carport.
- Byggnadsförändringar.
- Installera ladd box.
- Blankett nära anhörig
- Andrahandsuthyrning