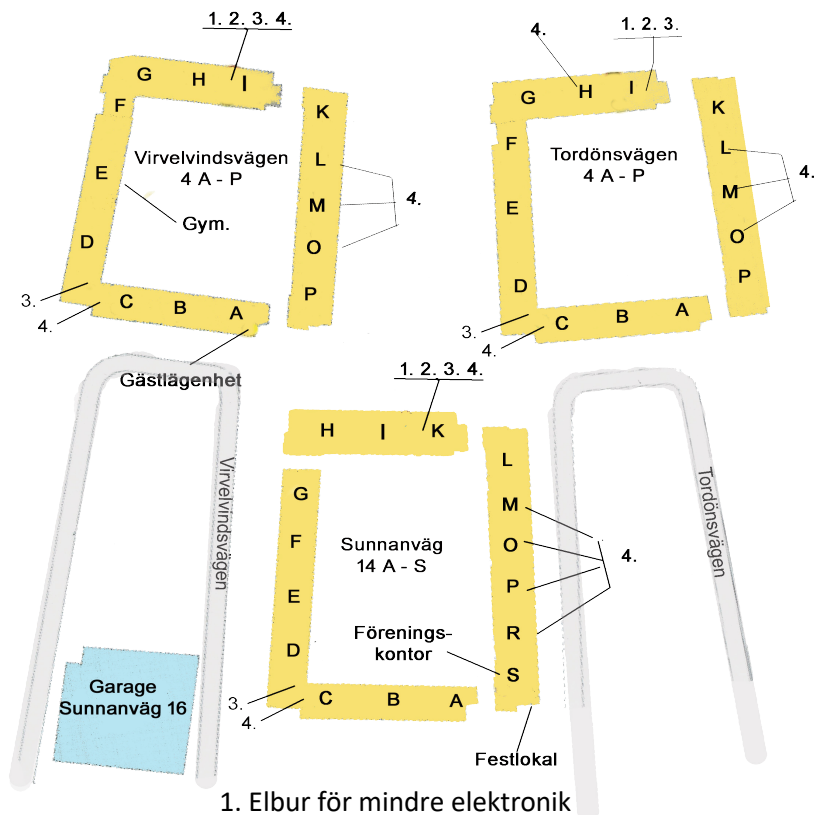


Översiktskarta



1. Elbur för mindre elektronik
2. Tvättstuga
3. Kretsloppsrum
4. Restavfall, matavfall

Om något händer

Om du upptäcker något fel eller en händelse som kräver åtgärd, ska det anmälas så snart som möjligt. Enklast och säkrast är att anmäla på e-post till info@ljungelden.se eller till telefonsvararen på 046 211 34 84. Är felet allvarligt och kräver omedelbart åtgärd, ska du kontakta Örestads Bevakning, telefon 040 93 12 70.

Brf. Ljungelden, Sunnanväg 14 S 222 26 LUND

www.ljungelden.se info@ljungelden.se

Trivsel och Trygghet i ditt boende

Vad du kan ha nytta av att känna till
och några regler som gäller i
Ljungelden





Med denna broschyr vill vi ge dig lite information som vi hoppas att du har nytta och glädje av i ditt boende i Ljungelden. Du finner också information om vilka regler som gäller för boende i en bostadsrättsförening, antingen genom lag, stadgar eller som styrelsen har beslutat och som du måste följa.

På vår hemsida kan du alltid få information om aktuella händelser i föreningen och på föreningskontoret hjälper vi dig gärna med råd i olika frågor.

Att bo i bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt är inte detsamma som att bo i en hyresrätt och inte som att bo i ett eget hus. Det är snarast något mitt emellan. Att bo och vara medlem i en bostadsrättsförening, innebär ett gemensamt ansvar för hela föreningen, samtidigt som det ger dig frihet att i stor utsträckning utforma ditt eget boende. Bostadsrättsföreningen äger husen och marken och allt däromkring och bostadsrätten som du äger, ger dig rätt att disponera din lägenhet under obegränsad tid. Det där lät nog lite krångligt, men det är i stort sett så som lagen säger.

Vill du veta mer om det unika med att bo i bostadsrättsförening, finns ett antal broschyrer som du kan få på föreningskontoret.

Föreningen

Ljungelden är en självständig bostadsrättsförening som är medlem i HSB. I föreningen finns 480 bostadsrätter, eller lägenheter om man så vill, samt ett antal lokaler. Vi är därmed en av de största föreningarna i HSB Skåne. Det är föreningens styrelse som

TV



Föreningen har tecknat ett avtal med Com Hem som omfattar ett grundutbud av Tv-kanaler och som ingår i din månadsavgift för bostadsrätten. På vår hemsida ser du vilka kanaler som ingår och du kan på egen bekostnad utöka det och få tillgång till fler kanaler.

Mer information om priser och villkor, finner du på www.comhem.se eller tel. 90 222. Dit ska du också vända dig om det är något som inte fungerar.



Garage och P-platser

Till föreningen hör ett antal parkeringsplatser utomhus och ytterligare ett antal under tak i parkeringshuset på Virvelvindsvägen. På parkeringshusets tak finns dessutom ett antal laddplatser för elbilar. Till platserna i parkeringshuset finns det oftast en

kö, som du kan anmäla dig till. Här är antalet begränsat till max en plats per bostadsrätt.

Gästparkering finns söder om Sunnanväg. Parkeringen är avgiftsbelagd och bevakas av parkeringsbolag.



Tillfartsvägar

Längs höghusens norrsida med infart från Västanväg, finns en gång- och cykelväg som även kan trafikeras av bilar. Det är kommunens mark och det också kommunen som utfärdar bestämmelser för trafiken på denna väg.

Har du själv behov av att använda vägen, tänk på att det råder generellt parkeringsförbud inom området och att föreningens område övervakas av parkeringsbolag.



Gym.

På Virvelvindsvägen 4E med ingång från gården, finns ett gym och en bastu som kan användas av föreningens medlemmar. Du löser ett gymkort på föreningskontoret och har därefter tillgång till gym-

met sju dagar i veckan mellan klockan 9 och 21. När du har betalat avgiften får du tillträde med din taggbricka, både till gymmet och entrén från gården. Den som är under 15 år, får bara använda gymmet tillsammans med någon vuxen och gymmet är endast för boende i föreningen.

Festlokal



På Sunnanväg finns en festlokal som medlemmar kan hyra för mindre privata fester. Lokalen är utrustad med kyl, frys, varmluftsugn, kaffebruggare, diskmaskin, glas och porslin samt stolar och bord för max 50 personer. Detta är också maximala antalet

personer som får vistas i lokalen, enligt brandskyddsbestämmelserna. På hemsidan finner du mer information om ordningsregler, pris och hur du kan boka lokalen.

Internet och telefoni

I din månadsavgift till föreningen ingår internetanslutning via Telenor och omfattar även IP-telefoni. Väljer du även IP-telefoni, betalar du endast samtalsavgifterna och slipper således de fasta abonnemangskostnaderna.



Mer information om anslutning med mera, får du av Telenor, www.telenor.se eller tel. 0770-777 000, som också tar hand om servicefrågor eller eventuella felanmälningar.

ansvarar för förvaltningen av föreningens egendom och har till sin hjälp vicevärd och fastighetsskötare.

Styrelsens ledamöter väljs på föreningens årsstämma. Du finner namnen på informationstavlan i trapphuset eller på vår hemsida. Vill du komma i kontakt med någon av dem, går det lättast via e-post till styrelsen@ljungelden.se.



Det är styrelsen som beslutar om alla åtgärder som rör föreningens förvaltning. Det kan röra sig om allt ifrån föreningens ekonomi med lån, avgifter och underhållsåtgärder till trivselåtgärder som tillgång till gym, skötsel av våra gårdar med lekutrustning för barnen, grillplatser med mera.

Ändamålet med bostadsrättsföreningen framgår av föreningens stadgar §2. Dessa hittar du på vår hemsida eller kan hämtas på föreningskontoret. I stadgarna finner du även andra regler som ligger till grund för verksamheten och som alla måste rätta sig efter. Därutöver finns bostadsrättslagen som du kan finna på nätet.



Din rätt och dina skyldigheter

Som medlem i bostadsrättsföreningen har du både rättigheter och skyldigheter. Den viktigaste är naturligtvis rätten till den lägenhet som hör till bostadsrätten och den viktigaste skyldigheten är att betala månadsavgiften.

Som medlem har du alltid möjlighet att påverka hur föreningen sköts och hur den utvecklas. Har du synpunkter på den vardagliga skötseln, kan du alltid lämna förslag och idéer till styrelsen. Detta gör du lättast med epost till styrelsen@ljungelden.se och kan göras när som helst. Har du förslag på mer övergripande eller principiella

frågor, kan du lämna in en motion till föreningens årsstämma som då beslutar i frågan. Motioner måste enligt stadgarna vara inlämnade före februari månads utgång, för att kunna tas upp till behandling på årsstämman.



Andrahandsupplåtelse

Din lägenhet är upplåten åt dig och din familj för att ni själv ska bo i den. Om du av någon anledning inte behöver bo i lägenheten under en tid, kan du låta någon disponera den i andra hand. En sådan andrahandsupplåtelse måste emellertid alltid godkännas i förväg av styrelsen. Regler för när lägenheten får upplåtas i andra hand finns i Bostadsrättslagen och i föreningens stadgar. Av lagen framgår att den som upplåter sin lägenhet utan styrelsens medgivande, kan mista rätten till sin bostad.

Föreningskontoret

Föreningskontoret är vår servicepunkt. Här kan du få hjälp med praktiska frågor som rör ditt boende. Har du fel eller problem i din lägenhet, kan du vända dig hit för att få hjälp eller råd om hur du ska gå tillväga. Fel på sådant som tillhör lägenheten måste du svara för själv, men fastighetsskötarna kan i mån av tid hjälpa till med enklare saker och till ett lägre pris. På kontoret kan du också få informationsbroschyrer om vad du ska bekosta själv och vad som är föreningens ansvar.



Tvättstugor

I varje kvarter finns tre tvättstugor för vanlig hushållstvätt samt en med större maskin och torktumlare, avsedd för lite tyngre tvättgods. Observera att mattor med latexbaksida aldrig får tvättas i någon av maskinerna. Du bokar tvättid i böckerna som finns i varje tvättstuga. Du kan boka maximalt sex timmar i en tvättstuga, men det går också bra att dela upp tvättiden på två tvättstugor. Bokning av ny tid får du göra först när din pågående tvättid är avslutad.



Upptäcker du något som inte fungerar, är det viktigt att du anmäler det till föreningskontoret så att felet kan åtgärdas så snabbt som möjligt. Anmälan kan göras via e-post till info@ljungelden.se eller telefon, där du kan prata in på telefonsvararen. Glöm inte att tala om vilken tvättstuga det gäller och i vilket kvarter.

Övernattningslägenhet

I föreningen finns en övernattningslägenhet som medlemmar kan hyra. I lägenheten finns sovplatser för sex personer och som fördelar sig på fyra bäddar i våningssäng i ett rum, samt två sovplatser i en bäddsoffa. Dessutom finns Tv, trinett med kokplattor, mikrovågsugn, kyl och diskho samt dusch och toalett.



Uthyrningstiden är max en vecka och kan bokas tidigast sex månader i förväg. Avbokning kan ske fram till två veckor före hyrestiden, därefter debiteras du på hela hyreskostnaden såvida inte lägenheten kan hyras ut till någon annan under perioden. Det är den medlem som hyr lokalen som är ansvarig under hyrestiden och att den lämnas i välstädat skick.

Av säkerhetsskäl är det inte tillåtet att placera föremål i entréer, trapphus eller källargångar. Detsamma gäller brevlådor på utsidan av lägenhetsdörr eller i trapphus och som inte monterats av föreningens personal.

Sådant som påträffas, kan transporteras bort av föreningens personal. Borttransporten kan komma att debiteras bostadsrättshavaren.

Grillning på gården är tillåtet med kolgrill och gasgrill, men tänk på att inte störa övriga boende med lukt eller rök. På balkongerna är det endast tillåtet att grilla med elgrill.



Alla bränder är små i början. Därför ska det finnas minst en brandvarnare i varje lägenhet.

Räddningstjänsten rekommenderar dessutom att man har en pulverbrandsläckare samt brandfilt lätt tillgänglig.

Saknar du brandvarnare, har du möjlighet att få en på föreningskontoret. Du måste själv montera den och även se till att den har fungerande batterier.



Sopor och avfall

För att minska skador i naturen och se till att så mycket som möjligt ingår i ett kretslopp, har vi inrättat möjligheter till sop- och avfallsåtervinning. Vi skiljer på olika sopor och avfall som du kan läsa på

de informationsblad som du fått separat. Av kartan sist i denna broschyr, kan du se var du ska lämna ditt avfall.

Avfall som inte ryms i våra kärl, kan kastas i sopcontainern som finns på parkeringsplatsen söder om Sunnanväg. Observera att farligt avfall som exempelvis färgrester, kemikalier och elektronik inte får kastas i containern. Om sådant påträffas debiteras SYSAV som tömmer containern föreningen extra avgift på 1 000 kronor och uppåt.

Den som kastar miljöfarligt avfall i containern, kan komma att debiteras för föreningens merkostnad.

Kontorets öppettider finner du på anslagstavlan i ditt trapphus samt på hemsidan, www.ljungelden.se.

På föreningskontoret finns en del verktyg och utrustning som du kan låna vid behov. Dessa är:

- Borrhammare (vanlig slagborrmaskin biter inte på våra betongväggar).
- Tapetbord om du ska tapetsera om.
- Bord och stolar för festen hemma eller på gården.
- Säckkärra och dragvagn om du behöver transportera något som är för tungt att bära.

Ändra eller renovera i lägenheten



Att bo i bostadsrätt innebär att du själv får svara för det invändiga underhållet av lägenheten. Vilka åtgärder som bekostas av föreningen och vad du får svara för själv framgår av föreningens stadgar och på föreningskontoret finns mer information att få. Är du osäker är det bättre att fråga först, men följande kan emellertid vara bra att ha i minnet:

Detta får du aldrig göra:

- Avlopp: Flytta eller ändra installationer för avlopp.
- Radiatorer: Ändra, flytta eller demontera.
- Ventilation: Sätta igen, täcka för eller övrigt ändra i installationer för ventilationen. Särskilda regler för köksfläkt gäller och fås på föreningskontoret.
- Bärande vägg: Inga ingrepp är tillåtna.

Detta bör du anmäla till föreningskontoret före start:

- Renovering av badrum: All renovering måste utföras fackmannamässigt. I vissa fall ska golvbrunnen bytas, vilket bekostas av föreningen och ska utföras av föreningens entreprenör. På föreningskontoret får du information om vad du i övrigt bör tänka på.

- Ombyggnad av kök: Det finns en del att tänka på som rör vatten, avlopp, el eller ventilation som du bör tänka på. Föreningskontoret kan hjälpa dig med vägledning.
- Nyinstallationer: Ska du installera exempelvis disk- eller tvättmaskin, som inte funnits tidigare, kan du få råd på föreningskontoret. Det är viktigt att alla installationer gör fackmannamässigt. I annat fall kan du bli skadeståndsskyldig gentemot föreningen om det inträffar någon skada.
- Ändringar i lägenheten: Vill du ändra i lägenheten genom att exempelvis sätta upp en ny vägg, ta upp en ny dörr, ta ner en befintlig vägg eller disponera om utrymmen för andra ändamål, bör du alltid rådgöra med föreningskontoret. Felaktiga förändringar kan bli kostsamma för bostadsrättshavaren.

Fråga!

Detta får du alltid göra:

- Måla om och tapetsera.
- Lägga nya golv.
- Byta ut befintliga vitvaror. För köksfläkt gäller särskilda regler.



Tänk på att du alltid måste respektera reglerna för när störande arbete, det vill säga sådant som riskerar att störa andra boende, får utföras. Tiderna som även gäller inhyrda hantverkare är:

- Måndag—fredag kl. 8.00—19.00
- Lördag kl. 8.00—16.00
- Söndag och helgdag aldrig tillåtet

Extra förråd

Förutom de förråd som tillhör lägenheten, finns ett antal förråd att hyra. Har du behov av extra förrådsutrymme, kan du kontakta föreningskontoret. Tillgången är begränsad men du kan anmäla dig till en kö.

Tänk på att förråden inte är inbrottsäkra och att de flesta försäkringsbolag begränsar ersättning för inbrott i förråd.



Föreningen består av tre kvarter med husen byggda runt en innergård. Gårdarna är lite olika utformade, men gemensamt för dem är att där finns möjligheter till aktiviteter för både barn och vuxna, exempelvis lekutrymme och grillplatser. Att anordna mindre fester på din innergård brukar inte vara något problem, men om du är osäker, fråga på föreningskontoret. Någon annan kan ju ha kommit på samma idé

På gårdarna finns även fruktträd och bärbuskar samt lite kryddväxter som alla i föreningen kan plocka av för eget bruk.



Lås och säkerhet

Vi bor i ett relativt lugn område med få oroligheter men bör ändå vara akt-samma på sådant som verkar vara onormalt. Tänk på att inte släppa in okända personer och lämna aldrig entrédörrar öppna. Tappar du bort en taggbricka, måste du genast anmäla det till föreningskontoret, som spärrar den brickan och ersätter dig med en ny utan kostnad.

Föreningen har avtal med vaktbolag och vaktare som cirkulerar i våra kvarter och garage med ojämna mellanrum varje dygn.