

# Välkommen till bostadsrättsföreningen Södra Lugnet!

**Vi hoppas att ni ska trivas och att både boendet på Lugnets höjd med tillhörande trädgård och naturen nära inpå mer än väl ska motsvara era förväntningar!**

Vi önskar att ni skickar ett mail till oss där ni skriver era kontaktuppgifter; fullständiga namn, telefonnummer och e-post så att vi kan kontakta er vidare. Information från styrelsen till medlemmarna utgår via e-post eller via anslag i trapphus.

Medföljande återfinns information om er lägenhet, föreningen, gemensamma utrymmen, trivselregler samt information om sopsortering och vad det innebär att ha en bostadsrätt.

Varmt välkommen, vi hoppas att ni kommer att trivas i er nya lägenhet hos oss!

Med vänliga hälsningar,  
Styrelsen  
[brfsodralugnet@gmail.com](mailto:brfsodralugnet@gmail.com)

## Välkommen till er nya lägenhet

Er lägenhet ligger i ett hus som är byggt 1948 vilken idag ägs och förvaltas av bostadsrättsföreningen Södra Lugnet. Föreningen består av 10 lägenheter om 3 rok till 5 rok, mellan 63 till 125 kvm, som återfinns i två huskroppar på adressen Lugnets väg 27 och 29. Därutöver har föreningen en uthyrningslägenhet om 1 rok och 20 källarförråd som hyrs ut.

Vi är angelägna om att ni ska trivas i ert boende och med era grannar för att tillsammans kunna ta vara på alla de möjligheter till bra boendemiljö som husen, dess trädgård och omgivningar ger.

Föreningens medlemmar sköter gemensamt om trädgård och städning av gemensamma utrymmen. Därutöver organiserar styrelsen två fixardagar om året där alla föreningens medlemmar förväntas närvara för städning, trädgårdsarbete och dylikt.

För vidare frågor eller felanmälan kan ni kontakta oss i styrelsen via [brfsodralugnet@gmail.com](mailto:brfsodralugnet@gmail.com).

## Information och trivselregler

### Avgift

Boende ska erlägga månadsavgift i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Avgiften betalas via bankgiro genom av föreningen till handahållen avi som skickas digitalt via e-post. Dröjsmålsränta och kravavgift kommer att påföras vid försenas betalning.

### Lägenhetsförråd

Till varje lägenhet finns ett förråd. Förrådet är märkt med lägenhetsnummer. Förråden är belägna på vindén eller i källaren.

### Miljöhus

I miljöhuset finns kärl för sortering av matavfall, restavfall samt trädgårdsavfall (under perioden april till september). Även sortering för batterier och glödlampor finns där vilka vid behov töms av föreningen på fixardagar. För resterande sortering hänvisas ni till närliggande återvinningsstation. Det är inte tillåtet att lämna grovsopor eller dylikt i miljöhuset. För mer information läs vidare på webben via [www.ssam.se](http://www.ssam.se). Sorteringsinformation från SSAM medföljer som bilaga.

### Tvättstuga

Gemensam tvättstuga finns för alla boende i källaren hus 27, bokning sker via tvätlås och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

### Gym

Gym finns till alla boendes förfogande i källaren i hus 29. Gymmet ställs i ordning och maskiner torkas av efter användning.

### Nycklar

Lägenhetsnycklarna passar till trapphuset och vindén i det hus ni bor samt till källare i båda husen

med tillhörande gemensamma utrymmen såsom tvättstuga, cykelförråd, gym och förråd. Extra lägenhetsnyckel beställs vid behov via styrelsen, lägenhetsinnehavaren står då för kostnaden.

### **Utelåsning**

Vid utelåsning och för vidare upplåsning kontaktas styrelsen.

### **Brandvarnare**

Brandvarnare ska finnas installerad i lägenheten och vara i funktion. Kontrollera att den fungerar genom att trycka på knappen på framsidan med jämna mellanrum, ca. en gång i månaden, den ska då ge ifrån sig en signal. Byt batteri vid behov.

### **Internet och TV**

I lägenheten finns bredbandsuttag via fiberanslutning. TV erhålls genom digital-TV via Wexnets öppna stadsnät. Alternativt kan marksänd digital TV tas emot genom s.k. boxer. För mer information gällande internet och TV kontakta Wexnet vidare via [www.wexnet.se](http://www.wexnet.se).

### **Installation av tvättmaskin**

Installation av tvättmaskin i badrummet ska utföras av behöriga installatörer för vatten och elinstallation, vilket är ett installationskrav samt även en försäkringsfråga.

### **Trapphus**

All post delas ut via fastighetsboxar som återfinns i trapphusen. Varje fack är uppmärkt med namn, lägenhetsnummer samt information om reklam. Det är inte tillåtet att sätta upp annan märkning på postboxarna än den som är uppmärkt. Även trapphusregister med information om alla boende samt lägenhetsnummer, kontaktuppgifter till styrelsen samt den senaste energideklarationen återfinns i trapphuset. Det är inte tillåtet att förvara lösa föremål i trapphus eller källarutrymmen på grund av framkomlighet och brandrisk. Barnvagnar får förvaras i cykelförråd.

### **Gemensam trädgård och uteplats**

Föreningen äger och förvaltar tomten runt omkring husen där bärbuskar, fruktträd och planteringar återfinns. Tomten är väl avgränsad med häck, staket och stenmur. Alla boende är välkomna att nyttja trädgården, uteplatsen och dess grill. Om du vistas i trädgården eller på uteplatsen plockar du ordning efter dig så det är iordningställt till nästa granne att nyttja det vidare. Gräsmattan klipps av en robotgräsklippare och därav är det inte tillåtet att låta föremål ligga på gräsmattan. Tillåtelse krävs av styrelsen för att uppföra odlingslådor, planteringar eller liknande i trädgården.

### **Husdjur**

Boende med husdjur ska försäkra sig om att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Djur får inte heller rastas på tomten eller i rabatter. Vid behov ha djuret kopplat samt plocka upp djurets spillning.

### **Renhållning och snöskottning**

Snöröjning och halkbekämpning av väg samt vändplats köper föreningen in genom entreprenad. För renhållning och snöskottning av entréer svarar föreningens medlemmar. Städning av gemensamma utrymmen såsom källarutrymmen och trapphus sköts av föreningens medlemmar samt av föreningen utsedd person.

### **Balkong och uteplats**

Till varje lägenhet finns balkong eller uteplats vilken sköts av de boende. Föreningen tillhandahåller

material för tralltvätt, målning etc. Skötsel av rabatter tas gemensamt om hand av föreningens medlemmar. Det är inte tillåtet att göra ingrepp i vägg eller puts i anslutning till balkong eller uteplats. Du får grilla på din balkong eller uteplats under uppsikt och om det inte stör dina grannar.

### **Cyklar**

Cyklar placeras på avsedd plats i cykelförråd utomhus eller i cykelförråd i källaren i hus 27.

### **Parkeringsplatser**

Parkeringsplatser sker på uppmärkta parkeringsplatser inom bostadsområdet. Möjlighet finns till parkeringsplatser i carport, vid intresse kontakta styrelsen. Det är inte tillåtet att förvara andra föremål utöver bilen i carporten. Föreningen har totalt 10 parkeringsplatser i carport samt sju därutöver uppmärkta parkeringsplatser avsedda för boende och besökande. Dessa parkeringar står till allas förfogande och går inte att hyra. Det är inte tillåtet att parkera på annan plats än de platser som är avsedda för parkering. Tänk på att du även är ansvarig för dina besökare.

### **Störning**

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn till grannar och omkringboende. Reglerna för störning gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 23 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Vid störning kontaktas styrelsen. Informera gärna grannarna i god tid innan ni exempelvis ska ha fest om ni tror att ni kommer att störa. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarligare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen och i trädgården.

### **Hemförsäkring**

En hemförsäkring för bostadsrätt täcker ert personliga lösöre och fast inredning vid skador. Den ger även ekonomiskt skydd vid inbrott och brand samt omfattar alla medlemmar i ett hushåll. Genom att ha en hemförsäkring tar ni hand om ert boende och det ni ansvarar för vid eventuella skador. Då ni bor i bostadsrätt så behövs även bostadsrättstillägg. I bostadsrätsföreningen Södra Lugnet ingår bostadsrättstillägget i fastighetsförsäkringen vilket innebär att ni inte behöver teckna det separat. Bostadsrätsföreningens försäkringar täcker enbart byggnader och mark samt de delar som berör föreningens verksamhet och ansvarsområde.

### **Felanmälan**

Vid felanmälan kontaktar ni Styrelsen via [brfsodralugnet@gmail.com](mailto:brfsodralugnet@gmail.com) eller via kontaktuppgifter som återfinns i informationen i trapphuset.

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar.

Information samt trivselregler har beslutats av styrelsen 2022-05-15.

# Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

## Rättigheter och skyldigheter i Brf Södra Lugnet

En bostadsrätt är enligt bostadsrättslagen ([SFS 1991:614](#)) en nyttjanderätt till en lägenhet i en bostadsrättsförening. Nyttjanderätten är bestående så länge bostadsrättsinnehavaren gör rätt för sig, det vill säga sköter sig, att bostadsrättshavaren och alla som bor eller vistas i lägenheten följer föreningens ordningsregler och betalar månadsavgiften i tid.

### Bostadsrättshavarens rättigheter

Bostadsrättshavaren disponerar utan tidsbegränsning sin lägenhet med lägenhetsförråd. Bland övriga rättigheter är att överläta, pantsätta, vidta ändringar och hyra ut lägenheten i andra hand efter godkännande från styrelsen.

*Det här får bostadsrättshavare exempelvis göra utan styrelsens tillstånd:*

- Måla, tapetsera och lägga golv
- Byta kylskåp, frys och spis
- Renovera ytskikt i kök och badrum

*Det här får bostadsrättshavare exempelvis inte göra utan styrelsens tillstånd:*

- Riva bärande väggar
- Ändra befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- Andra väsentliga förändringar

### Bostadsrättshavarens skyldigheter

Bostadsrättshavaren får enbart använda lägenheten till det ändamål som har angivits i upplåtelseavtalet. Bostadsrättshavaren ansvarar för att de som vistas i lägenheten, se till att *sundhet, ordning och skick* inom och utanför huset iakttas.

Föreningens trivselregler ska följas.

En bostadsrättsinnehavare har skyldighet att sköta och underhålla sin lägenhet.

Underhållsansvaret för lägenheten innebär möjligheter att utrusta sin lägenhet efter eget tycke och smak och att man har rätt att göra förändringar. Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar måste man ha styrelsens tillstånd för att göra väsentliga förändringar. Föreningen har ansvar för fastigheten och bostadsrättsinnehavaren har ansvar för lägenheterna.

Det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten och lägenheterna och bostadsrättsinnehavaren måste vara medlem i denna förening. Som medlem och bostadsrättsinnehavare måste du ta hänsyn till föreningens trivselregler och lagar som reglerar boendeformen bostadsrätt.

### Tillsyn och reparation

Bostadsrättsinnehavare har skyldighet att lämna företrädare för bostadsrättsföreningen tillträde till lägenheten för tillsyn/besiktning eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

### Kan bostadsrättshavaren bli av med sin bostadsrätt mot sin vilja?

Bostadsrättshavaren kan faktiskt bli av med sin nyttjanderätt. Det gäller till exempel om bostadsrättshavaren:

- Inte betalar sin avgift.
- Utan samtycke eller tillstånd hyr eller lånar ut sin lägenhet i andra hand.
- Orsakar upprepade störningar.
- Genom vårdslöshet vållar skada genom ohyra och inte anmäler detta till föreningen.
- Vanvårdar sin lägenhet.
- Vägrar bostadsrättsföreningen tillträde till lägenhet, utan giltig ursäkt.
- Använder sin lägenhet för brottslig näringsverksamhet.

Som bostadsrättsinnehavare har man ansvar för inre underhåll i sin bostadsrätt.

Underhållsansvaret är delvis reglerat av bostadsrättslagen men först och främst av föreningens stadgar.

En av fördelarna med att bo i en bostadsrätt är att man själv kan påverka sin boendemiljö och en god stämning en förening är inget som uppkommer av sig själv utan beror ofta på att en eller flera personer har engagerat sig i föreningen för att det ska bli trevligt.

### Om bostadsrättshavaren har en idé om något man vill påverka, hur ska bostadsrättshavaren gå tillväga då?

Rent formellt kan bostadsrättshavaren lämna in en motion till styrelsen inför årsmötet, då tas den upp och behandlas eller avslås. Det beror ju såklart på innehållet och möjligheterna. En avslagen motion kan alltid omarbetas för att den ska bli accepterad i en form som föreningen gillar.