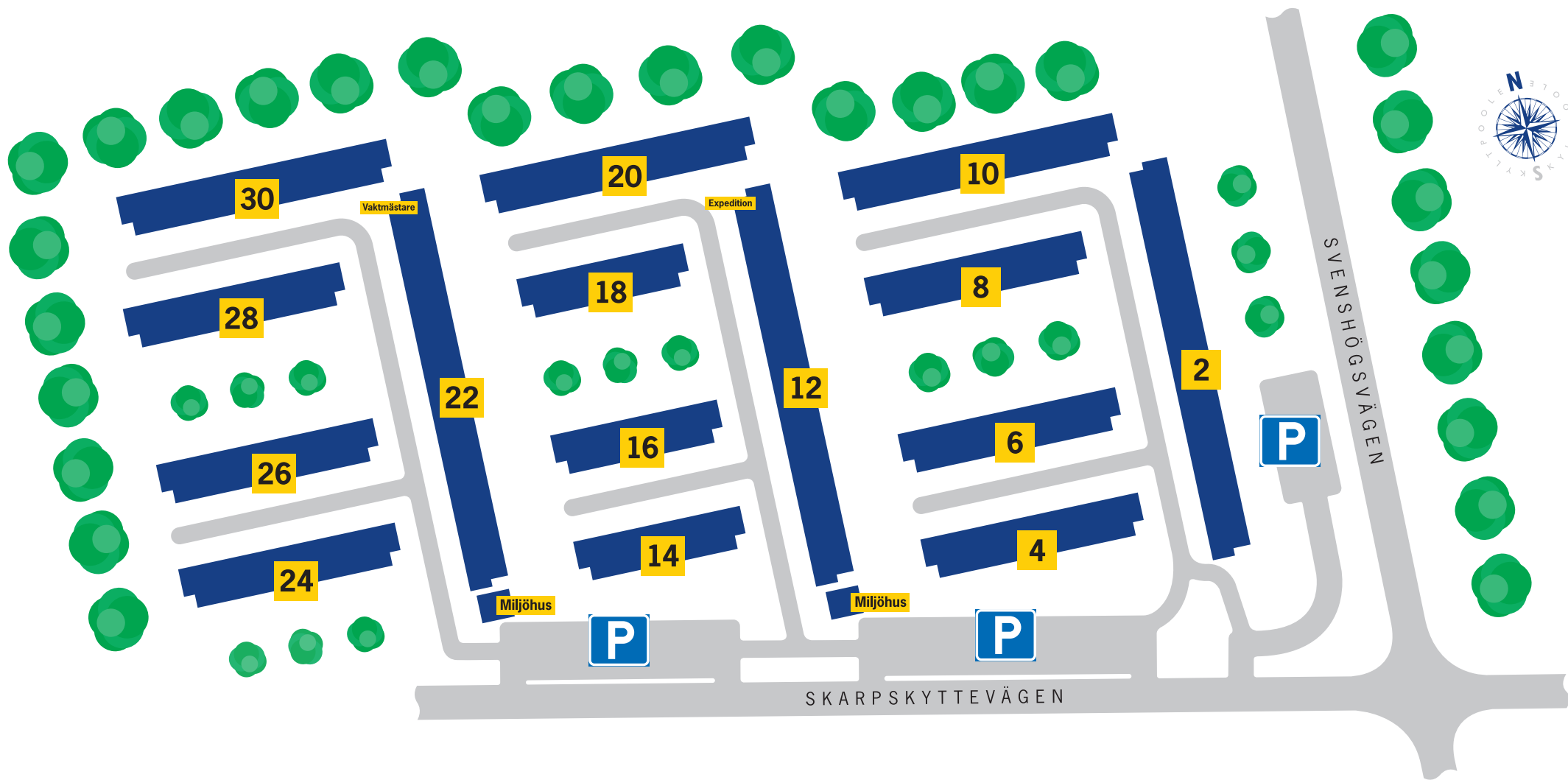


Välkommen till Tingvallen



Kontaktuppgifter, trivselregler och annat som är bra att veta

Trivselreglerna antagna vid årsstämman 2009



Välkommen till Brf Tingvallen!

Brf Tingvallen består av 414 lägenheter, mellan 2 och 5 rum och kök i storlek. Husen byggdes mellan 1967 och 1969. Området består av tre gårdar – röda, bruna och gula gården - sett från Svenshögsvägen. Förutom bostadsytor finns här också varmgarage, med möjlighet att hyra garageplats, samt ett antal hobbyrum, som finns till uthyrning.

Tingvallen är en populär bostadsrättsförening, med god ekonomi och bra service. Föreningen handlar gemensamt upp elektriciteten, ursprungsmärkt vattenkraftsproducerad el, med tanke på miljön. Lägenheterna har kabel-tv, och det finns möjlighet till bredband. I garagen finns spolplattor för biltvätt, och vi har två miljöhus med plats för källsortering av sopor. I hus 12 finns också en speciell mattvättstuga, utöver de vanliga tvättstugorna.

Vi hoppas att du ska trivas i föreningen, men det finns några punkter vi gärna vill ta upp: Att bo i en bostadsrättsförening är att bo nära andra. Det fungerar bäst när man visar ömsesidig hänsyn, framför allt i de gemensamma utrymmena – till exempel tvättstugor och trapphus.

På föreningens hemsida www.tingvallen.se hittar du aktuell information, kontaktuppgifter och annat matnyttigt. Här finns också den aktuella versionen av trivselreglerna. Vid eventuell uppdatering av trivselreglerna är det hemsidans version som gäller.

Här i häftet har vi samlat några saker som är bra att känna till. Om det är något annat du undrar över, fråga gärna vicevärden.

Vad är en bostadsrätt?

Som innehavare av en andel i en bostadsförening eller en bostadsrätt i en bostadsrättsförening är du medlem i en ekonomisk förening. Föreningens uppgift är att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid.

Som bostadsrättshavare äger du inte din lägenhet i juridisk mening. Det är föreningen som är lagfaren ägare till både huset och marken. Som bostadsrättshavare är du delägare och medlem i föreningen med nyttjanderätt till din lägenhet. Du har rätt att inom ramarna för stadgarnas och bostadsrättslagens bestämmelser göra förändringar i lägenheten, hyra ut den eller pantsätta den. Du har också rätt att fritt sälja din bostadsrätt eller andel till det pris som du kan få ut på marknaden. Om du inte följer stadgarnas bestämmelser kan du bli uppsagd av föreningen och tvingas flytta.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hålls under våren, normalt i maj. Detta är det tillfälle då medlemmarna i föreningen samlas för att gå igenom verksamheten. Föreningsstämman skall godkänna styrelsens arbete. Det är vid stämman de enskilda medlemmarna har möjlighet att påverka föreningens verksamhet genom att komma med egna förslag, motioner. Medlemmarna väljer också styrelse och revisorer vid stämman. Styrelsen skall sköta föreningens verksamhet under året och revisorerna skall för medlemmarnas räkning granska styrelsens arbete.

Styrelsen

Det är styrelsen som är föreningens ledning och verkställande organ. Inom styrelsen skall en av ledamöterna vara ordförande. Det är denne som ser till att styrelsesammanträden hålls och som leder styrelsens arbete. Alla styrelseledamöter har dock lika stort ansvar för verksamheten i föreningen. Styrelsen skall föra protokoll över sina sammanträden. Dessa protokoll är inte offentliga för medlemmarna. Styrelsens viktigaste arbetsuppgifter är att ansvara för förvaltning och skötsel av föreningens hus och sköta ekonomin till exempel bokföring och avisering av hyror och årsavgifter.

För en bostadsrättsförening finns det två lagar som har särskilt stor betydelse. Det är Bostadsrättslagen (BRL) och Lagen om ekonomiska föreningar (FL). Dessa lagar kompletteras av stadgarna som är föreningens egen ”lag”.

Styrelsen har oftast ett möte i månaden. För kontakt kan man antingen lägga ett brev i föreningens brevlåda i trapphuset i hus 12 G, eller maila dem på styrelsen@tingvallen.se.

Kontaktuppgifter

Information om vilka som är medlemmar i styrelsen, telefonnummer till vicevärd, vaktmästare etc finns anslagna i på anslagstavlor i trapphusen och på hemsidan.

Expedition/vicevärd

Föreningen har en heltidsanställd vicevärd. Expeditionen finns i källaren på Skarpskyttevägen 12 G. Öppettider är helgfri måndag till fredag 8.00-9.00 samt måndagar 18.00-19.00. Telefonnumret till vicevärden är 046-13 41 84. E-postadressen är vicevarden@tingvallen.se.

Fastighetservice/vaktmästare

Trappstädning sköts av inhyrd firma. Föreningen har också ett avtal med HSB Skåne om fastighetservice. Vi hyr in två vaktmästare, och föreningen har en egen anställd som är arbetsledare. Vaktmästarna når du på telefon 0706-70 58 10. E-postadressen är vaktmastaren@tingvallen.se.

Felanmälan

Felanmälan görs vardagar mellan klockan 7.00 och 16.00 på vaktmästarnas telefon 0706-70 58 10. Övriga tider ska Grupplarm kontaktas på telefon 210 85 00. Tänk på att det kostar mycket pengar, så felet ska vara så allvarligt att det inte kan vänta till närmaste arbetsdag.

Skarpan

Föreningen har ett eget informationsblad, *Skarpan*, som kommer ut med upp till fyra nummer per år. *Skarpan* är tänkt att vara ett sätt för styrelsen att få ut information, men även för medlemmar att göra sin röst hörd, sälja eller köpa saker samt få läsning och information om framför allt närområdet.

Trivselregler

Enligt lagstiftningen och föreningens stadgar är du som medlem skyldig att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Skyldigheten omfattar din lägenhet, gemensamma utrymmen och utvändiga ytor inom föreningen.

Som medlem ansvarar du även för din familj och dina gäster vad gäller din lägenhet och föreningens gemensamma utrymmen. Ansvaret gäller även vid upplåtelse av lägenheten i andra hand.

Föreningen verkar för att skapa en god boendemiljö och en hög trivselfaktor. För att kunna lyckas med detta i vår förening där så många människor bor måste alla visa respekt och hänsyn för varandra.

Föreningens styrelse har tagit fram nedanstående trivselregler. Det är viktigt att alla boende följer reglerna.

Lägenheten

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till en lägenhet. Enligt § 36 i föreningens stadgar ska bostadsrättshavaren på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.

Ansvaret gäller

- rummens golv, väggar och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten
- glas, karmar och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster (ej utsida)
- lägenhetens ytter- och innerdörrar (ej ytterdörrens utsida)

Exempel på bostadsrättshavarens ansvar är målning och tapetsering, utbyte av köksmaskiner och andra reparationer. Föreningen står för målning av fönstrens och ytterdörrarnas utsidor.

Föreningen ansvarar också för **underhåll** av radiatorer och vattenarmaturer, samt anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten, om föreningen har installerat dessa i lägenheten. I underhåll av radiatorer med mera ingår inte målning.

Brandvarnare ska finnas i varje lägenhet. Det är bostadsrättshavarens ansvar att kontrollera att dessa fungerar, samt vid behov byta batterierna.

Förändringar i lägenheten

Du har rätt att göra förändringar i lägenheten. I vissa fall krävs dock styrelsens tillstånd. Dessa situationer är

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten, t ex att ändra planlösningen.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd om ändringen inte medför påtaglig skada för huset eller men för någon annan medlem. Åtgärder som berör något som hör till föreningens ansvar får du aldrig göra utan styrelsens tillstånd.

Gemensam el

Föreningen har från och med våren 2009 gemensam elupphandling. Det innebär att de enskilda lägenhetsinnehavarna slipper egen nätavgift. Man har också möjlighet att kontrollera den egna elförbrukningen direkt på nätet. Det kan man antingen göra via en länk på föreningens hemsida, eller direkt via www.homesolutions.se, där man får ange användaridentitet och lösenord för den egna lägenheten. Saknar du dessa uppgifter kan du kontakta vicevärden.

Skador och försäkringar

Bostadsrättshavaren ansvarar för skador som uppkommer i lägenheten, oavsett om man vållat skadan eller inte. Det är grundregeln. Undantag kan finnas vid brand, vattenskada eller ohyra i lägenheten. Föreningen har numera löst tilläggsförsäkring för bostadsrätt för alla lägenheter. Tänk ändå på att man vid eget vållande för t ex vattenskada kan bli ersättningskyldig, och det kostar ofta väldigt mycket. El- och vvs-arbeten ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Hemförsäkring får den enskilde bostadsrättshavaren lösa själv.

Vid försäkringsskada – kontakta vicevärden!

Saker till lägenheten

Slagbormaskin finns att hyra av föreningen. Häftpistol finns att låna. Kontakta vicevärden för detta.

Toalettstolar, handfat och blandare kan du köpa av föreningen och få installerade. Kostnaden för installation beror på hur lång tid jobbet tar. Kontakta vaktmästarna för beställning av jobb och prisuppgifter på sakerna.

Andra saker som vicevärden har till försäljning nere på expeditionen är filter till vädringsluckorna, tätningslister, sopsorteringskärl, brandvarnare och toalettsitsar.

Reparationsfond för underhåll

En viss del av årsavgiften avsätts i en fond för varje lägenhet, den så kallade inre fonden. På månadsavin kan man se hur mycket fonden innehåller. Man kan också få besked om beloppets storlek av vicevärden. Pengarna ska användas till underhåll av lägenheten. T ex kan man använda pengarna till färg eller ny spis.

Så här gör du för att få ut pengarna: Vid kontant- eller fakturabetalning, gå till expeditionen och visa kvittot för vicevärden, som ser till att du får pengar via HSB Skånes kontor. Om man fått faktura från HSB kan man ta med denna till expeditionen och använda fondens medel direkt till betalning av fakturan.

Andrahandsupplåtelse

För upplåtelse i andra hand krävs tillstånd av styrelsen. Om du upplåter din lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd kan det leda till att du blir fråntagen nyttjanderätten till din lägenhet. Kontakta vicevärden för ansökningsblankett, och även information om vad som krävs för att få tillåtelse.

Överlåtelse av lägenhet

Vid överlåtelse av lägenhet är det ett antal saker som ska göras: I lägenheten ska **tillsyn** göras och överlåtelseanmälan undertecknas av säljare och vicevärd. Tingvallen har som praxis att både säljare och köpare är med vid besiktningen. Köparens ekonomi och tidigare boenden **kontrolleras**. Själva överlåtelsen sker hos HSB:s medlemscentrum.

Störningar

Alla medlemmar och hyresgäster är skyldiga att visa hänsyn och inte störa grannar med ljud, otrevligt bemötande eller hot. Ljudmässig hänsyn gäller givetvis hela dygnet men är särskilt viktig mellan kl. 22.00 – 07.00.

Informera gärna dina grannar i god tid före aktiviteter som kan störa. Det kan gälla reparationsarbeten, fest i lägenheten eller på gården. Vid just reparationer har föreningen beslutat att bullersamma sådana - till exempel borring, spikande - får utföras på vardagar mellan klockan 07.00 och 19.30, samt på lördagar mellan 10.00 och 15.00. Övriga tider – sena kvällar, nätter, helgdagar, söndagar – ska störande reparationer undvikas.

Trapphus

I trapphusen får bara följande saker placeras: Barnvagnsunderreden, trehjulingar, rullatorer samt välskötta krukväxter som inte står i plastkruka.

Detta beror på brandskyddsförordningar.

Balkong och fönster

Blomlådor skall placeras på balkongräckets insida. Piskning eller skakning av mattor på balkong eller från fönster är inte tillåten. Det är inte tillåtet att mata fåglar från fönster eller balkong. Före inglasning av balkong kontakta vicevärden.

Paraboler

Vår förening har beslutat att paraboler inte får monteras på utvändig fasad eller balkongräcke. Kontakta vicevärd eller vaktmästare för anvisningar.

Markiser

Tillstånd av styrelsen krävs före montering.

Uteplats

Till en del av lägenheterna på bottenplan finns det möjlighet att hyra uteplats. En avgift för denna tas varje månad ut på månadsavin.

Uteplatsernas utseende ska vara prydligt, i ett skick som överensstämmer med andra ytor i föreningen. Staket eller häckar ska markera yttre gräns, och utanför denna får man inte odla. Staket ska hållas i ordning och målas vid behov. Häckar ska klippas om de inte är av friväxande typ. Eventuella gräsytor ska klippas. Om det finns träd på uteplatsen får dessa inte vara högre än maximalt till underkant på andra våningens fönster. Träden ska heller inte vara alltför nära huskroppen, och man får inte göra någon mekanisk åverkan på fasaden för att till exempel fästa en spaljé. Om man av olika anledningar inte kan sköta sin uteplats finns det möjlighet att mot avgift beställa tjänsten av vaktmästarna.

Motorfordon

Målsättningen är att vårt område skall vara så fritt från biltrafik som det är möjligt. Grundregeln är att det råder generellt förbud att köra motorfordon i området men vi har vissa undantag. Det är tillåtet att med låg fart (maximalt 10 km/tim) köra in i området för i- och urlastning vid mycket tunga transporter. Parkering av motorfordon på gårdarna är inte tillåten. För handikappade och sjukdomstransporter gäller särskilda undantagsregler.

På parkeringsplatserna får endast fordon med giltigt parkeringstillstånd parkeras. Endast skattade och besiktigade fordon får stå på parkeringen. Det finns naturligtvis även möjlighet att parkera gästers bilar, men då måste man lösa parkeringsbiljett. Vid längre besök kan man få ett daterat parkeringstillstånd av vicevärden. Parkeringstillstånd och –biljett ska placeras väl synligt i bilens framruta.

Det är inte tillåtet att köra moped inom Tingvallens område.

Garage

Plats i varmgarage hyr man. Kontakta vicevärden om ni vill hyra plats. Garageplats får endast användas för parkering av fyrhjuliga fordon.

I garagen finns också spolplattor. Dessa får bara användas av medlemmar. För att få ljus och varmvatten använder man garage”taggen”. Skölj av spolplattan och häng upp slangen ordentligt efteråt. Garagen får endast användas för parkering av fordon, tvätt av fordon samt vid byte av däck. Det är inte tillåtet att ”meka” i dem.

I garaget finns ett fåtal platser för parkering av motorcyklar och mopeder. Kontakta vicevärden för att få tillåtelse att använda dessa.

Husdjur

Har man husdjur skall man se till att dessa inte stör eller förorenar. De får inte rastas i området. Plocka upp djurens spillning.

Hundar får inte vistas lösa i området. Husdjur får inte utgöra sanitär olägenhet.

Grillning

Grillning med kol- eller gasolgrill på balkong eller uteplats är inte tillåten. Tänk på att visa hänsyn till de som bor i närheten, många får obehag av rök och tändvätska

Bollspel

Vill man spela boll skall detta göras på avsedd yta. Det finns en basketkorg på gula gården. I övrigt gäller att bollspel inte får förekomma så att det är störande för boende. Det är inte tillåtet att använda husgavlarna som bollplank.

Sophantering

De sopcontainrar som finns på gårdarna är endast avsedda för hushållssopor och returpapper. Märkning finns, så att dessa inte blandas ihop. Föreningen har också två fräscha miljöhus, med goda möjligheter för sopsortering och återvinning. Vänligen läs vad som ska placeras i de olika kärlen. Sophantering är en stor kostnad för föreningen, försök att minimera denna genom att återvinna så mycket som möjligt, placera väl rengjorda förpackningar etc på avsedd plats, och kasta hushållssopor – matavfall etc – i containrarna på gårdarna. För skrymmande avfall, till exempel gamla möbler, hänvisas till soprummen i garagen. Dessa är öppna under översikt av vaktmästare varje helgfri onsdag mellan klockan 07.00 och 08.00. Vill man komma dit övriga tider kan man mot deposition få låna en så kallad tag av vicevärden.

Observera att det endast är hushållens eget avfall som får kastas på området alternativt placeras i miljöhusen. Avfall från till exempel arbetet eller firman får man själv ta hand om.

Rökning

Föreningen har rökförbud i samtliga invändiga gemensamma utrymmen. Försök att visa hänsyn även vid rökning utomhus. Tänk på dina grannar om du röker på din balkong.

Tvättstugor

Golvtytor och maskiner skall lämnas väl rengjorda. Rengör tvättmedelsfack och filter till torktumlare. I samband med bokad tvättid får man tillgång till torkskåp, torktumlare och torkrum. För torktumlare och torkskåp gäller att man får ha dem från en timme in på det bokade passet till och med en timme in på nästa pass. För torkrummet är det två timmar in på respektive pass som gäller. Det finns även en liten tvättmaskin som är till för spontantvätt. Den omfattas inte av bokningen, och om någon annan också vill använda sig av den får man bara köra en omgång tvätt innan man lämnar den. Observera att det inte ingår någon rätt till torkskåp, torktumlare eller torkrum när man använder den lilla maskinen.

Om tvättid är bokad men inte används måste man först komma överens med den som bokat tiden innan man kan använda de vanliga tvättmaskinerna. Det är inte tillåtet att använda dessa utan att ha gjort denna överenskommelse.

Mattvättmaskin

I hus 12 finns en speciell mattvättmaskin, som bokas via vicevärden.