

FÖRENINGSGENOMGÅENDE

Din bostad

Huset du bor i är beläget på Axel Wennergrens väg, invid Tyresö centrum. Huset, som har 59 lägenheter, är byggt av Skanska Region Nya Hem Stockholm.

De prefabricerade fasadelementen och dess färgsättning ger huset en speciell karaktär. Ett annat exempel på kännetecknande särdrag och god funktion är entréerna och trapphusen. Där är materialen valda för att vara både vackra och tåliga.

Bostadsrättsföreningen Tornsvalan äger och förvaltar huset. Eftersom du är delägare i föreningen, kan man säga att du betalar insatsen och avgiften till dig själv.

Vad som gäller för en Bostadsrättsförening se under flik Bostadsrätt/Äganderätt.

Gemensamma utrymmen

I ditt hus finns gemensamma utrymmen. Dessa utgörs av entréer, trapphus, tvättstuga, lägenhetsförråd och soprum i huset, samt cykelrum och källsortering finns i separat byggnad.

Även den kringbyggda gården är ett gemensamt utrymme med sina planteringar, sittplatser och lektyor för barnen. Bostadsrättsföreningen sköter förvaltningen av dessa och fastställer stadgar som visar gränserna mellan föreningens och bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet. När föreningen har föreningsstämma kan du i egenskap av medlem i föreningen påverka besluten om utnyttjande och skötsel.

De råd och tips som finns för din egen bostad gäller lika mycket de gemensamma utrymmena, släck lampor i rum där ingen befinner sig, håll nere temperaturen, var sparsam med varmvattnet, droptorka tvätt helst, det är mest energisnålt, använd miljömärkta tvätt- och rengöringsmedel.

Inledning

När huset byggdes 2004 delades det ut en boendepärm till alla nyinflyttade. Den pärmen skall lämnas vidare, när lägenheten säljs till köparen, som allt eftersom skall uppdatera pärmen. Det visar sig att alla köpare inte får den av olika anledningar och föreningen har inga extra pärmar att dela ut. Kontakta föregående ägare för att försöka få tag i den. Det finns en del allmänna dokument som kan kopieras upp men inget specifikt för en särskild lägenhet.

I den här pärmen finns det mycket som du har nytta och glädje av att veta då du är en av drygt 60 medlemmar i Bostadsrättsföreningen Tornsvalan. Vi har försökt ge svar på tänkbara frågor som uppstår i vardagen. Till exempel: Hur sätter jag upp badrumskrokar utan att skada tätskiktet? Får jag grilla på balkongen? Hur blir jag av med min gamla dator? Var

slänger jag gamla dammsugarpåsar och schampoflaskor? Hur får jag information från styrelsen? I denna pärm finns också mycket sådant som har med lust och glädje att göra.

Hemsida: www.brftornsvalan.se

E-mailadress: info@brftornsvalan.se.

KONTAKTUPPGIFTER

Namn Telefonnummer

Tele2 90333 Mån-Fre 08.00-19.00 Lör 09.00-15.00 Sön stängt

Felanmälan 08-712 69 20 Ekströms allservice

Kone Hiss 0200-220 095

Anticimex skadedjursbekämpning 075-245 10 00

Att vara medlem i Brf Tornsvalan

Att vara medlem innebär att vi tillsammans äger föreningens fastighet. Då du betalade din överlåtelsesumma köpte du inte en lägenhet. Du köpte "rätten att besitta lägenheten utan begränsning i tiden". Det betyder att du övertagit ansvaret för lägenhetens inre underhåll och skötsel samt de rättigheter och skyldigheter som föreskrivs i Bostadsrättslagen samt Brf Tornsvalans stadgar och ordningsregler. Du har medbestämmanderätt i föreningen genom föreningens stämmor.

Styrelsen

Förteckning med kontaktinformation över styrelsemedlemmar finns på anslagstavlan i varje port. Respektera styrelsens privata tid under kvällar och helger.

Tillträde

Underhålls- och vårdnadsplikten förutsätter att föreningen får tillträde till lägenheten när det är nödvändigt för reparation, renovering och/eller besiktning. Att vägra tillträde är förverkansgrund enligt stadgarna. Det innebär att du kan förlora din lägenhet om du inte lämnar tillträde när styrelsen begär det. Styrelsen har rätt att årligen göra en besiktning av lägenheten avseende föreningens ansvar.

Allmän Information

Fastum Direkt (ekonomi) sköter föreningens ärenden som avser överlåtelser och panter samt hyror och avgifter.

Allmän säkerhet.

- Kontrollera noga att porten går i lås efter in och utpasserande. Detta är ett enkelt sätt att minska på oinbjudna gäster.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Lämna inte ut portkoder till vem som helst.
- Meddela grannar eller styrelse om Du är bortrest under en längre tid.

Felanmälan

Det är ditt ansvar att omgående, till Felanmälan, rapportera fel och brister i din lägenhet, såväl som i allmänna utrymmen (tvättstugor, källarutrymmen, entréer, trappor, miljöhus m.m.). Möjligheter till felanmälan finns att tillgå på anslagstavlan i porten.

Felanmälan av hissar, kabel-TV, Internetanslutning görs direkt till berörd leverantör, telefonnummer finns på sid 2.

För akuta fel som uppstår utanför ordinarie arbetstid och som innebär omedelbar fara för boende eller byggnad kontaktas respektive jouren. Telefonnummer hittar du på anslagstavlan i porten. Tänk på att du själv blir betalningsansvarig för jourutryckningar som inte är akuta!

Information som snabbt behöver nå medlemmarna sätts först och främst upp på portarnas anslagstavlor men ibland även i hissar och på entrédörrar eller via direktutskick. Det är mycket viktigt att du regelbundet tittar på anslagstavlor!

Andrahandsuthyrning

Föreningens regler för andrahandsuthyrning följer Bostadsrättslagen 2014.

-Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftlig. Andrahandsuthyrningen beviljas max 12 mån i taget.

-Tänk på att Du som hyr ut är fullt ansvarig under hela andrahandsuthyrningen. Blankett för andrahandsuthyrning ska fyllas i och lämnas till styrelsen i postlådan port 14. Denna blankett förvaras sedan i styrelsens låsta arkiv för att ingen obehörig ska få tillgång till den. Blanketten finns att hämtas på föreningens hemsida www.brftornsvalan.se

Hemförsäkring

Föreningen har **inte** tecknat kollektiv tilläggsförsäkring för bostadsrätt. Varje enskild medlem ansvarar för att ha egen hemförsäkring med tilläggsförsäkringen för bostadsrätt.

Klagomål

Klagomål ska vara skriftliga och kan lämnas till föreningens postlåda i AW 14 eller e-postas till info@brftornsvalan.se. Anonyma skrivelser behandlas inte av styrelsen! Har du klagomål på någon av dina grannar är det bästa att du själv kontaktar den som stör.

Styrelsemöten

Styrelsen har normalt ordinarie styrelsemöte under 3:e veckan i varje månad förutom juli. Förslag eller frågor till styrelsen ska vara skriftliga och lämnas i brevlådan på AW 14 eller via e-post. Enklare frågor och ärenden kan ibland klaras av per telefon.

Stämman, motioner och valberedningen

Ordinarie stämman hålls före sista juni varje år. Alla medlemmar har rätt att vara med på stämman och medlem som betalt sin månadsavgift har en röst per lägenhet i enlighet med stadgarna. Motioner till stämman ska vara inlämnade till styrelsen senast 28 februari. Valberedningen presenterar förslag på styrelsemedlemmar på föreningens årsstämma. Är du intresserad av styrelsearbete eller att ingå i valberedningen, kontakta någon i valberedningen. Namn på personer i valberedningen finns på anslagstavlan i varje port

Avfall och sortering

Hushållssopor slängs i soprum placerade i entréplan vid varje port med ingång utifrån. Matavfall i papperspåse och i brunt kärl övrigt i de gröna kärlen.

Sortering av avfall I miljöhusen finns sorteringskärl för olika typer av sopor. Följande kärl finns uppställda:

Plastförpackningar
Pappersförpackningar
Glas färgat/ofärgat
Tidningar
Metall

Vid minsta osäkerhet om sortering ska du slänga avfallet i kärl för hushållssopor om det inte gäller sopor som räknas till **El- och elektronikavfall, Farligt avfall och/eller Grovsopor (se nedan)**.

OBS! Vik ihop pappersförpackningar och kartonger innan du lämnar dem i soprummet!

Tyresö kommun utkommer varje år med en almanacka med renhållningsinformation. I denna finns all upplysning om avfallshantering. Denna information kan även hämtas på kommunens hemsida www.tyreso.se/Boende_miljo/Avfall-och-atervinning/Avfall/

El- och elektronikavfall

För att veta vad som anses som el- och elektronikavfall gå in på kommunens hemsida, se ovan, och klicka på **EL- OCH ELEKTRONIKAVFALL**.

Farligt avfall

Som farligt avfall räknas: Färgrester, nagellack, lösningsmedel, diverse oljor, fotokemikalier, ammoniak, kalklösare, bekämpningsmedel och mediciner. OBS! Denna typ av avfall får aldrig läggas i miljöhusen eller hällas i avloppet. Oanvända och överblivna mediciner ska återlämnas till något apotek. Övrigt miljöfarligt avfall lämnas till Petterboda Kretsloppscentral (se nedan). För att i övrigt veta vad som anses som farligt avfall gå in på kommunens hemsida, se ovan, och klicka på **FARLIGT AVFALL**.

Grovsopor

Grovsopor lämna direkt till Pettersboda Kretsloppscentral. s.k. grovavfall, datorer, skrivare, TV- och video-apparater, mikrovågsugnar, brödrostar, elvispar, hårtorkar, kaffebryggare, telefoner mm. Det som absolut inte får slängas i vårt miljörum är byggavfall, fast monterad utrustning (t. ex heltäcknings- och linoleummattor, garderober och skåpinredning mm), trädgårdsavfall, bil- och motorcykeldelar, samt avfall från yrkesmässig verksamhet, vitvaror som kylskåp, frysar, tvättmaskiner, och spisar som ska transporteras till Pettersboda Kretsloppscentral eller omhändertas av den som levererar ny utrustning.

För att veta mer om vad som anses som grovt avfall gå in på kommunens hemsida, se ovan, och klicka på GROVAVFALL.

Pettersboda Kretsloppscentral Öppettider se kommunens hemsida.

Kort för 20 fria tillträden till Pettersboda Kretsloppscentral finns att hämta hos Tyresö Kommun.

Nycklar

Till varje lägenhet tillhör ett antal nycklar som utkvitterades vid nyinflyttningen 2004. En nyckelsats innehåller följande:

- 3 st. Niohållarnycklar (Onummerade)
- 3 st. Cylinderlåsnnycklar (ASSA) lgh (Numrerade 1-3)
- 1 st. Hushållsnyckel, (Assa) avser tvättstuga, källarförråd, källsorteringsrum och vattenavstängning (Numrerad 1)
- 2 st. Postboxnycklar (Onummerade)
- 2 st. Bokningsnycklar till tvättstuga inkl. 1 st bokningscylinder (Onummerade)
- 3 st taggar/nyckelbrickor går till alla entrédörrar (vit,svart och grå)

OBS! Alla nybeställningar av nyckelbricka, övriga nycklar sker med rekvisition från styrelsen och tvättstugecylindrar bekostas av lägenhetsinnehavaren. Beställning hos styrelsens nyckelansvarige.

Nyinflyttad kan kontrollera hur många nycklar som skall finnas utlämnade genom att titta i lägenhetspärmerna som tillhör lägenheten "Mitt nya Hem". Finns ingen sådan pärm kontakta föregående ägare.

Störningar/Ljudnivå/Fest

- För allas trevnad är det viktigt att vi visar varandra hänsyn. Bostadsrättslagen ser strängt på störningar. Skyldigheter gäller inte enbart i lägenheten utan alla gemensamma utrymmen samt innergård.
- Borring och liknade arbeten som utförs i lägenheter ska ske mellan kl 8:00 – 21:00.
- Det skall vara tyst mellan kl 22:00 – 07:00 vardagar samt kl 23:00 – 07:00 helgdagar.
- Tänk på att låta TV, radio och musikanläggning vara underhållning bara för Dig så att du inte stör dina grannar.
- Förvarna Dina grannar om Du ska ha fest. Sätt upp en lapp på anslagstavlan i porten. Acceptansen brukar öka markant om man är informerad innan.

Tvättstuga

Tvättstugan finns i nr 8.

Det finns 5 st 3 timmars tvättpass börjar från 07.00 till 19.00.

Vid tvättstugorna finns bokningstavlor för låscylinrar och där bokas önskat tvättpass. Placera låscylindern på önskat datum och tid, kontrollera på almanackan att du bokat det datum du avsett.

När du tvättat klart, ta bort låscylindern. Boka ny tid eller placera låscylindern på raden markerad PARK...

Det är absolut inte tillåtet att påbörja ett tvättprogram som tar längre tid än ditt tvättpass varar. (Tänk på att tvättprogrammen tar minst 30minuter). Torkning av tvätt är tillåten i 30 minuter efter avslutat tvättpass. Ta alltid hand om din tvätt i tid!

Om du kommer ner i tvättstugan före inbokad tid och maskinerna är tom och låscylindern för tvättpasset före är bortplockad är det tillåtet att börja ditt tvättande.

Om det i en bokad tvättstuga finns maskiner som inte används, får du använda ledig maskin först efter tillåtelse av den som bokat tvättpasset.

OBS! Det är absolut förbjudet att använda föreningens tvättmaskiner för färgning!

Viktigt! Tvättstugan får endast användas av boende i brf Tornsvälan.

Barn under 15 år får inte använda tvättmaskiner och torktumlare ensamma.

Observera följande:

- o Din cylinder skall *alltid* sitta kvar på bokningstavlan under den tid du använder tvättstugan
- o Om bokad tvättid inte påbörjats inom 30 minuter får denna övertas av annan boende.
- o Kontrollera att det är rätt dag, tvättpass och tvättstuga innan du börjar tvätta!
- o **Dosera tvättmedel:** vattnet i Tyresö är mjukt – använd doseringsskopa, gissa inte, tag lägsta dosering för 5–6 kg maskin. Tänk på att överdosering inte ger renare tvätt men rester av tvättmedel i kläderna kan ge allergiska reaktioner och illa luktande tvätt!
- o Fyll inte på extra vatten i maskinerna. De nyare maskinerna behöver ytterst lite vatten.
- o Ta bort låscylindern ur bokningstavlan, boka ny tid eller placera den på raden markerad PARK.
- o Torka av maskinerna.
- o Torka/skölj ur eventuella tvättmedels rester i facken, glöm inte facket försköljmedel.
- o Ta bort ludd ur torktumlarnas och torkskåpens filter.
- o Om mangel använts, lämna inte mangelduken uppvirad på valsen utan låt den vara helt utdragen. Eventuell fukt skadar valsarna!
- o Sopa golvet i de utrymmen du använt. Om golvet blivit blött finns mopp att torka upp!
- o Om du tvättat något med djurhår kör sköljningsprogrammet i en tom maskin efteråt.
- o Färgning i föreningens tvättmaskiner är absolut förbjudet.

Om vi alla som använder tvättstugan följer dessa regler uppstår färre irritationer och det blir trevligare för oss alla.

VVS = Värme, Ventilation och Sanitet

Avstängning av vatten i kök och badrum

- o Samtliga avstängningsventiler för vatten finns i teknischakt i trapphuset.
- o Köksavfallskvarn får inte installeras inom Brf Tornsvälan.

Badrum/duschrum

Väggar och golv i våra våtrum är försedda med godkända tätskiktssystem i enlighet med de branschregler som gäller. Flyttning av golvbrunn i badrum är **inte** tillåtet.

Vid håltagning genom kakelplattorna för t ex eftermontering av våtrumstillbehör punkteras tätskiktssystemet. Ett skadat tätskikt innebär alltid risk för framtida vattenskada.

Återställ därför alltid tätskiktet efter håltagning. Se följande punktlista som ska följas vid håltagning i våtrumsväggar.

- o Borra först med en borrar som är anpassad för att borra i kakelfogar och i kakel. Dessa är försedda med en anpassad borrarpets som förhindrar kakelplattan från att spricka.
- o Byt sedan till en borrar som passar bakomliggande material som i vårt hus mestadels är betong eller lättbetong. Det går att använda andra borrar än enligt ovan, men dessa slits lättare snabbt ner och är dyrare.
- o Tryck in en plugg i det borrarade hålet. Vid 5–6 mm borrhål används röda pluggar.
- o Fyll skruvpluggens hål med våtrumssilikon.
- o Torka bort överflödigt silikon med en fuktad trasa.
- o Fullfölj montagegenom att använda en rostfri skruv id monteringen.

Vid minsta osäkerhet om förfarandet ska en fackman anlitas för uppgiften.

Diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare i lägenheten

Du har själv ansvar för skador orsakade av felaktiga installationer. Lämna aldrig disk- eller tvättmaskin påslagen när du inte är hemma. Stäng alltid av vattnet till diskmaskinen när den inte används för att minimera risken för vattenskador. Kontrollera varje år att slangar till disk- och tvättmaskiner är oskadade. Enligt expertis börjar slangar till disk- och tvättmaskiner torka ut efter 3–5 år. Kontrollera även att slanganslutningar för avlopp och påfyllning inte läcker.

Handdukstork

Handdukstork sätts på med en knapp på sidan. Röd lampa lyser när den är på.

Vattenlås

Vattenlåsen har försetts med kopplingar och gängor som skruvas isär för rengöring av vattenlåskopparna. OBS! Var noggrann med inpassning vid återmontering.

Ventilation

Föreningen ansvarar för ventilationen. Det betyder att du inte får göra åverkan på gjord injustering. Om föreningen vid besiktning upptäcker felaktig installation av spiskåpa eller åverkan på ventiler står du som lägenhetsinnehavare för alla kostnader för återställandet. Ventilationen i våra lägenheter sker via utsug i kök, badrum och klädkammare och insläpp av friskluft genom ventiler nedför fönstren.

Det är absolut förbjudet att installera köksfläktar med direkt ut sug, då denna typ påverkar ventilationen i hela trappuppgången.

Endast spiskåpa får installeras.

Ventilerna i kök och badrum får inte blockeras och det är absolut förbjudet att täcka för eller skruva bort dessa ventiler.

Värme

Lägenheten är försedd med termostatventiler på värmeelementen. Termostatventilen är så konstruerad att den automatiskt håller den temperatur som du själv bestämmer, dock högst 21 grader. Vid t ex solinstrålning, tända ljus eller med många personer i ett rum blir det ofta varmare. Termostaten reglerar automatiskt mängden varmvatten till elementet, vilket kan innebära att endast halva elementet känns varmt, det är helt normalt. Får du tillfälligt för varmt inne, vädra en kort stund och ha samtidigt elementet avstängt. Den kalluft du släpper in genom ett fönster påverkar en öppen termostatventil att släppa fram ännu mer varmvatten och du får som resultat varmare inne. Undvik av samma anledning att ha ett fönster på glänt, det slösar energi.

Elementen kan ibland vara helt eller delvis kalla (se ovan) men de får inte luftas. Detta innebär inte nödvändigtvis att något är fel. Kontrollera istället att temperaturen i rummet håller 20–21 grader. Mät en meter ovanför golvet och mitt i rummet. Ställer du större möbler framför elementen eller hänger gardiner som når nedanför fönsterbrädan försvåras värmespridningen i rummet och termostatventilen stänger innan du fått tillräckligt varmt. Gör du åverkan på termostaten kan den stänga helt och då kommer ingen värme alls. Behöver termostaten justeras ring felanmälan.

Diverse A –Ö

Allmänna utrymmen

Rökning är absolut förbjuden i trapphus, hissar, gemensamma lokaler och förrådsutrymmen.

Anslagstavlan i porten

Är avsedd för Tornsvalans medlemmar. Hjälptill att hålla den fri från reklamblad och gamla meddelanden. Styrelsens meddelanden prioriteras och dess meddelanden får endast tas bort av styrelsen. Reklam på portens glasfönster är inte tillåtet, ta gärna bort allt som klistrats där.

Balkongen

Att grilla på balkongen är förbjudet. Tänk även på att rökning på balkongen kan vara störande för dina grannar. Balkonglådor får inte hänga på utsidan p.g.a. rasrisk. Vädra kläder på balkongen är tillåtet, men inte att piska eller skaka mattor. Fimpar, snus och liknande får inte kastas ut från balkongen.

Balkonger/Altaner.

-Inglasning av balkong fordrar ett skriftligt godkännande från styrelsen samt bygglov från Tyresö kommun.

-Uppsättning av markis, avskärmningar, utomhusantenn på sin balkong/altan fordrar en skriftlig ansökan och godkännande av styrelsen.

-De som har altaner på markplan ansvarar för att ta bort sitt eget rens samt skötsel 15 cm av marken utanför sin altan. Allt trädgårdsavfall får man lämna in på Kretsloppcentralen i Pettersboda.

Barnvagnsparkering

I portar finns möjlighet att parkera barnvagnar och rullatorer i låst utrymme. Endast en sak per familj.

Brandsäkerhet

Föreningens SBA-grupp ansvarar tillsammans med vår fastighetsskötare för fastighetens brandsynskontroller. Systematiskt Brandskydds Arbete innebär också ansvar för kontakter med berörda myndigheter och leverantörer.

Brandvarnare

Brandvarnare har installerats oktober 2004 i samtliga lägenheter. Vid problem och/eller behov av batteribyten kan fastighetsskötaren hjälpa till mot en avgift.

El och säkringskåp

Säkringskåp med jordfelsbrytare och automatsäkringar finns placerat i klädgarderoben.

Bruksanvisning sitter på säkringskåpets insida. *Om jordfelsbrytaren löst ut och det inte går att återställa den kan detta bero på korrosion. Slå därför gärna av och på brytaren ibland.*

Entréer (Portar)

Ring felanmälan om du upptäcker trasiga lås. Ställ inte upp porten utan att du kan kontrollera att inga obehöriga kommer in i fastigheten. Under den kalla årstiden är det extra viktigt att man ser till att portarna på fram- och baksida hålls stängda. Om detta inte följs drabbas de boende på våning 1 av drag och kyla. Dessutom ökar uppvärmningskostnaderna avsevärt vilket ger oss alla i föreningen en förhöjd boendekostnad. När du ser en uppställd dörr utan någon närvarande, stäng den!

Flagga

Flaggning sköts av flaggvårdar. Föreningen behöver fler som kan ställa upp som flaggvårdar. Meddela styrelsen om du är intresserad av att ställa upp som flaggvård.

Grillning

Grillning får inte förekomma på balkongen utan skall ske på angiven plats vid trädgårdsmöblerna.

Grönytor, Lekplatser

Gräsytorna får inte användas för fotbollsspel. Lekplatsen är till för alla tre bostadsrättsföreningar. Alla privata leksaker skall tas med ifrån lekplatsen.

Husdjur

Du ansvarar för att dina husdjur inte förorenar eller orsakar skador i planteringar, sandlådor, på gräsmattor och gårdar eller i fastigheten.

För hundar gäller den kommunala regeln: Kopplingstvång 1 mars –20 augusti och tiden däremellan under sträng uppsikt. Katter får inte ströva fritt inom föreningens område då de ofta förorenar i barnens sandlådor.

Internet, bredband och IP-telefoni

Uttag för bredbandsuppkoppling till internet finns i samtliga lägenheter. Uttaget är monterat samma uttag som TV uttaget. Router beställs hos leverantören (Tele2), se telnr sid 2.

Föreningen är gruppansluten så du har fri internetuppkoppling och betalar endast den rörliga samtalsavgiften vid IP-telefoni.

Kabel-TV

Föreningen är ansluten till kabel-TV, leverantör Tele2 se telnr sid 2. Avgiften för digitalt grundutbud ingår i din månadsavgift.

Lägenhetsförråd

Till varje lägenhet hör ett förråd. Detta är placerat på entréplanet på utsidan, inte alltid i samma entré som lägenheten finns. För att få tillträde skall den hushållsnyckeln användas. Lägenhetsförråden har samma nr som lägenheten. Det är förbjudet att förvara explosiva och brandfarliga ämnen i förrådet. Tänk alltid på brandrisken!

Lägenhetsöverlåtelse

Vid försäljning och/eller annan överlåtelse av lägenheten avläser Fastum el-förbrukningen den dag som står i överlåtelsehandlingen mellan köpare och säljare. Om någon ändrar datum måste det omgående meddelas till styrelsen för att rättvis el-fördelning mellan säljare och köpare kommer att debiteras. Det går inte att komma i efterhand och försöka ändra det.

Möteslokal

Mindre lokal med kök för möten, kalas och liknande finns att hyra för föreningens medlemmar. Lokalen ligger på Axel Wennergrens väg 16 på gaveln. Kontakta lokalansvarig för bokning.

Ohyra

Omedelbar anmälningsplikt gäller om du upptäcker ohyra. Kontakta Anticimex sanerings! Telefonnummer finns anslaget på sidan 2 i detta utskick.

Parkering

Parkering på grusplan är absolut förbjuden och kan innebära parkeringsböter. För parkering på insidan av huset under lite längre tid, t.ex. samband med flytt, för hantverkare eller liknande kan specialtillstånd utfärdas av styrelsen.

P-plats och garage

Parkeringsplatser finns att hyra. För parkering på föreningens parkeringsområde krävs giltigt P-tillstånd placerat väl synligt på vindrutan eller instrumentbrädan i bilen. Alla P-tillstånd hanteras av parkeringsansvarig. Se även parkerings regler längre bak i pärmen.

Gästparkering

Det finns 4 platser för gästparkering och samtliga medlemmar har fått ett parkeringskort som gäller för de 4 platserna 58-59-60-61. Detta skall ses som en tillfällig parkering för gäster som är på besök tillfälligt en dag eller 2, över en helg kanske. Det finns flera äldre som är i behov av daglig hjälp av släkting eller liknande och de kanske stannar några timmar, det är för dem i första hand vi upplåter dessa gästparkeringsplatser. Man får inte använda dessa platser som besök varje dag/natt under längre tider, även om det är en släkting eller vän som är på besök. Det finns gott om andra platser att hyra om parkeringsbehovet är så stort. Om detta inte följs kommer föreningen att kräva in gästparkeringskortet eller ta bort gästparkering helt och man får söka parkering på annan plats. Om något verkar oklart prata med P-platsansvarig.

Renovera

Renovering som beräknas pågå under längre tid än 1 månad skall ha styrelsens tillstånd. Ingrepp får, enligt § 30 i föreningens stadgar, **inte** göras i byggnadens bärande konstruktion och/eller det som tillhör gemensamma installationer d.v.s. el, värme och ventilation, se avsnitt **VVS** ovan. Vid minsta osäkerhet vänd dig till styrelsen. Dessa bestämmelser är till för att du inte ska drabbas av obehagliga byggnadstekniska och ekonomiska överraskningar. Om du inte haft styrelsens godkännande och tvingas återställa en installation eller större ombyggnad, måste du göra det på egenbekostnad.

Utrymningsvägar/trapphus

Utrymningsvägar, trapphus, portar och källargångar får **inte** blockeras. De ska vara fria från cyklar, barnvagnar, rullatorer, skräp och annat. Inga torkmattor utanför lägenhetsdörren får förekomma. Regelbunden inspektion av att detta följs görs av fastighetsskötaren och vår SBA-grupp som avlägsnar eventuella hinder. Det gods som omhändertagits återfås mot avgift efter att man kontaktat styrelsen.

ORDNINGSREGLER för de boende i Brf Tornsvalan

En boende har i enlighet med gällande hyreslagstiftning långtgående rättigheter men även vissa skyldigheter som direkt påverkar boendet.

Det handlar bland annat om att visa sådan hänsyn till grannarna att dessa inte blir störda. Man måste alltid sköta sitt boende så att man "iakttar sundhet, ordning och gott skick" det är lagens formulering. Som boende skall man också se till att övriga hushållsmedlemmar, gäster med flera följer de ordningsregler som finns.

För att uppfylla hänsynstagande till grannarna förbinder sig den boende att följa nedanstående ordningsregler. **Bestämmelserna är inte fullständiga.** Det innebär att även sådant som inte nämns här kan medföra att man stör sina grannar på ett otillåtet sätt eller på annat sätt missbrukar sitt boende. **Det åligger varje medlem att vårda lägenhet, gemensamma utrymme och utemiljö. Den boende förbinder sig:**

att inte spela musik så att störningar uppkommer för kringboendegrannar.

att inte spika, borra i väggar eller utföra annan ljudlig verksamhet **måndag –fredag morgonmellan kl. 19.00 -07.00 och fredag kväll samt helger kl. mellan kl. 17.00 -10.00.**

att undvika störande vattenspolning mellan 22.30 -06.00.

att inte placera föremål i entré, trapphus, och källargångar.

att ha tillsyn över husdjur så att dessa inte skadar eller förorenar lekplatser, trädgårdsytor eller utrymmen i huset samt att de inte vistas lösa och/eller orsakar störande ljud.

att inte grilla på balkongen.

att inte röka i fastighetens allmänna utrymmen och kasta fimpar på marken intill fastigheten.

att inte mata fåglar från eller intill fastigheten.

att meddela grannarna om man ska ha fest.

För den gemensamma trevnaden är det inte tillåtet

att utan tillstånd sätta upp skyltar eller anslag på fastighetens ytterväggar eller i trappuppgångar.

att utan tillstånd sätta upp paraboler på fastighetens ytterväggar eller utanför balkonger/balkongräcken.

att skaka mattor e.d. på balkonger eller genom fönster.

att slänga glasavfall före kl 07.00 eller efter kl 22:00.

att lämna dörrar till gemensamma utrymmen olåsta eller uppställda.

att använda cykelrum, portar eller trappor för lek eller annan störande verksamhet.

att lämna vattenkran öppen även om vattnet är avstängt.

att stoppa igen ventilationskanaler och/eller att stänga alla ventiler nedanför fönstren.

att ställa barnvagnar cyklar mopeder eller dylikt i portar, trapphus.

att ha torkmattor framför sin ytterdörr.

att parkera fordon i planteringar, på parkvägar, framför portar eller på P-förbudsområden.

att rasta hundar inom området.

CYKELRUMSREGLER för de boende i Brf Tornsvalan

Följanderegler gäller vid förvaring av cyklar i Brf Tornsvalans cykelrum:

1. Grundförutsättning för förvaring av cykel i cykelrum är att cykeln är försedd med namnskylt och det tresiffriga lägenhetsnumret och att cykeln är i användbart skick.
2. Cykelrummen är endast avsedda för 2-hjuliga cyklar. OBS! Inga cykelkärror eller vagnar av något slag får förvaras i cykelrummen.
3. Namnskylt föreslås att placeras under sadeln på cykelns lodräta sadelstång.
4. Flera cyklar får inte låsas ihop med gemensam låsanordning.
5. Cykel får inte låsas fast i reglar, stolpar eller annan fast del av cykelrummet.
6. Cykel skall vara i funktionsdugligt skick.
7. Brf Tornsvalan ansvarar **inte** för cyklar som förvaras i cykelrummen.
8. Cykel som inte uppfyller kraven enligt cykelrumsreglerna kommer att flyttas från cykelrum och anmälas till polisens hittegods som upphittad. Om polisen inte fått förfrågan om saknad cykel inom 3 månader kommer flyttade cyklar att avvecklas på lämpligt sätt.
9. Cykelrummen kommer vid behov att kontrolleras och rensas. Cyklar som inte uppfyller cykelrumskraven måste förvaras i ditt eget utrymme.

Cyklar som bryter mot ovanstående kommer att tas om hand som upphittade och anmälas hos polisens hittegods.

Kontakta styrelsen omgående om din cykel flyttats enligt ovanstående.

Denna sida är ändrad och utdelad till alla i brevlåda 2021-12-07
Sida 14 i tidigare utdelad föreningsinformation 2021-08-20, endast denna sida är ändrad i
övrigt gäller utgåva 2021-08-20
Kommer även att ingå i nya bilplatsavtal och gäller även för befintliga avtal både interna
och externa

PARKERINGSREGLER **för hyresgäst i Brf Tornsvalan**

Följande regler gäller vid parkering inom Brf Tornsvalan:

1. Brf Tornsvalans parkeringsplatser är belägna utmed Axel Wennergrens väg. Platserna är numrerade och gäller för såväl hyrda P-tillstånd som för (gästtillstånd enbart för boende i Brf Tornsvalan). En månads uppsägning samt påbörjad månads utgång, ingen avgift återbetalas.
2. Hyresavtal upprättas av Brf Tornsvalans p-platsansvarig som även utfärdar P-tillstånd.
3. Fordon måste vara försett med giltigt parkeringstillstånd placerat på insidan av glasruta på fordonets främre vänstra sida. Hela P-tillståndet måste vara väl synligt utifrån.
4. Parkerat fordon **skall** vara besiktigat, försäkrat och i körbart skick.
5. Hela fordonet **måste rymmas inom markerad parkeringsplats**.
6. Parkeringsplatsen är till för personbilar samt mindre skåpbilar, som hantverkare brukar använda. Husvagnar och släpkärror eller annat gods/material får inte ställas upp inom parkeringsområdet.
7. Grundregeln för erhållande av P-tillstånd är att varje lägenhet ska ha tillgång till en parkeringsplats. Extra P-tillstånd kan tilldelas i mån av plats. Hyresavtalet benämns då som "extra P-plats" med en månads uppsägning.
8. Hyresgästen svarar för att under vintertid inte parkera inom områden som tillfälligt stängts för snöröjning.
9. Dessa regler gäller tillsammans med information i hyresavtal, P-tillstånd, P-skyltar, gästtillstånd och annan information gällande parkeringsområdet.
10. Inom hela Brf Tornsvalans övriga områden är det parkeringsförbud. Detta innebär att du har rätt att stanna i högst 5 minuter för i- och urlastning och att någon är i närheten av bilen.
11. P-platser kan, i mån av plats, även hyras ut till bilägare som inte bor i Brf Tornsvalan.
12. Gäller endast för boende i Brf Tornsvalan. Besöksparkering framför port 2-4-6 skall förutom P-skiva 4 tim ha ett särskilt tillståndskort som delas ut av styrelsen i resp förening. Alla lägenheter har fått 2 tillstånd och de skall lämnas vidare till nästa boende vid en eventuell försäljning av lägenhet.