

Tillhör lägenhet och skall alltid finnas i lägenheten, Uppdaterad: 2021-10-01. Vertion. 21.30

”ToOR”

Trivsel och Ordnings Regler

(gäller från den 2022-01-01)

Alla delägare är skyldiga att läsa igenom ToOR!

Använd sedan ToOR som ett uppslagsverk, att slå i när man har funderingar om ordningsfrågor)

Bostadsrättsföreningen Motalahus nr. 7
Vinnerstadsvägen 20A-F 59145 Motala

Org nr. 724000-1094

Fastighet: 216057001, Motala Viggen 5



Allmänt om de lokala Trivsel och Ordnings Reglerna, [ToOR].

Det totala regelverket för ordning och reda i föreningen är ganska omfattande.

Föreningens totala regelverks kärna innefattar:

- **Bostadsrättslagen, Jordabalken, Lagen om ekonomiska föreningar** och många andra svenska lagar och förordningar och råd från olika myndigheter.
- **Föreningens Stadgar**, som antagits med beslut efter två på varandra följande föreningsstämmor av alla närvarande delägare på stämmorna. Stadgarna har definierats som ”standard stadgar” av föreningens förvaltarleverantör och följer helt bostadsrättslagen, och svensk lag kräver att en bostadsrättsförening har stadgar.
- **Trivsel och Ordnings Regler [ToOR]** som är de lokala regler som också antagits på föreningsstämma med beslut, och enligt bostadsrättslagen är gällande.

Regelverket, talar i stora drag om hur man skall, uppträda när man har valt att bo i boendeformen ”bostadsrätt”, där varje medlem har ett stort ansvar som föreningsmedlem och andelsägare i föreningen. I föreningens fastigheter har man sin ”nyttjanderätt” eller som man säger idag ”bostadsrätt” till en av föreningens ägda lägenheter. Varje godkänd medlem är alltså en fastighets och mark delägare i föreningen. Därmed har varje medlem givetvis ett mycket stort intresse av att föreningen fungerar både ekonomiskt, och att det är trivsamt att bo i föreningen, helt enkelt att det är en god ordning och reda inom föreningen.

”Nyttjanderätten” eller ”bostadsrätten” kan definieras som ”**rätten att få bruka (nyttja) och bo i en av föreningens lägenheter för en obestämd tid**”.

Själv ordet ”bostadsrättsförening” kan definieras som alla medlemmar tillsammans med nyttjanderätt och andel i föreningen. Det totala regelverkets huvuduppgift är, att se till att alla dessa medlemmar i föreningen med nyttjanderätt till en förenings lägenhet, **trivs och känner sig trygga** i sin boendeform ”bostadsrätt”, både i den inre och i den yttre miljön som föreningen har. Kom ihåg, att vi alla är olika som personer, så det är viktigt att visa en **mycket stor respekt och förståelse för alla grannar** och alltid använda sitt ”**sunda förnuft**”. Att använda det ”**sunda förnuftet**” är ett ”**måste**” när man bor i ett **flerfamiljsbostadshus** där grannarna alltid finns mycket nära inpå.

Skyldighet att läsa Trivsel och Ordnings Regler [ToOR] texterna.

- **Alla medlemmar har en skyldighet att läsa igenom föreningens ToOR.** Bostadsrättslagen betraktas ToOR som del i **regelverket**, som följer vad den lokala ortens sed meddelar (se bostadsrättslagen kapitel 7 ”Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter”). ToOR bekräftas alltså i den svenska bostadsrättslagens lagtext.
- **Alla medlemmar med en nyttjanderätt till en av föreningens lägenheter** skall som ansvarfulla fastighets/mark delägare, alltid hjälpa till och se till att föreningens lokala ”**Trivsel och Ordnings Regler [ToOR]**” följs av **alla** som vistas inom föreningens fastigheter och mark.
- **Kom ihåg, att detta dokument ToOR tillhör föreningens lägenhet där du har din nyttjanderätt.** ToOR skall alltid förvaras i lägenheten, dokumentet får absolut inte slängas bort eller ändras på något sätt.

ToOR är alltså:
Föreningens lägenhets egendom och inte medlemmens privata egendom.

Tillhör lägenhet och skall alltid finnas i lägenheten, Uppdaterad: 2021-10-01. Vertion. 21.30

Framtagningskostnaden för **ToOR**, tillsammans med den **gula mappen** är i dagsläget (2021-10) 5 000,00 kr, och det är också vad det kostar att slarva bort eller förstöra ToOR och den gula mappens dokument. ToOR och de dokument som finns i den gula mappen skall vid en eventuell försäljning/överlåtelse av andel och nyttjanderätt **finnas kvar i föreningens lägenhet**. ToOR och den Gula mappen skall alltså vara komplett och i ett bra skick, och överlämnas till förvärvaren det vill säga köparen av överlåtaren det vill säga säljaren. Skulle ToOR tillsammans med den gula mappen **inte finnas kvar/inte vara komplett** och inte kunna överlämnas till förvärvaren.

Vad händer då?

Jo, **då kostar det 5 000,00 kr**, som **överlåtaren** av andel och nyttjanderätt får betala till föreningen, som måste ta fram ett nytt ToOR dokument till förvärvaren.

Fastighetsförmedlaren bör informera förvärvaren av andel och nyttjanderätt om att förvärvaren skall fråga överlåtaren efter:
Den "Gula mappen" och "Trivsel och Ordnings Reglerna" [ToOR].

I den gula mappen så finns det mycket information om föreningen som förvärvaren behöver veta om sin nya förening, sådana saker som, vad som gäller när man bor i en bostadsrättsförening [BRF].

- Man ska komma ihåg att i en BRF har alla medlemmar som fastighetsdelägare **ett delat gemensamt ansvar**, ett ansvar för fastigheterna med tillhörande gemensamma utrymmen inom fastigheterna, och all utvändigt mark, så som gräsmattor, rabatter, grillplatser etcetera.

Medlemmen har till detta ett **personligt ansvar**, att på egen bekostnad sköta underhållet av **föreningens lägenhet där medlemmen har sin nyttjanderätt**, så att lägenheten alltid är i ett gott skick. Medlemmen har alltså en nyttjanderätt till föreningens lägenhet, med detta så äger inte medlemmen lägenheten juridiskt sett, nyttjanderätten ger däremot medlemmen **"rätten till att få bruka föreningens lägenhet" på obestämd tid**. Se bostadsrättslagen kapitel 7 § 12 där underrubriken är "Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick".

Sedan kan också medlemmen också inneha ett **personligt ansvar** enligt ToOR för eventuella hyr/arrende objekt som medlemmen hyr som hyresgäst/arrendator av föreningen. Föreningen kan alltså förse bostadsrättshavaren med en hyr eller arrende nyttjanderätt (se jordabalken), dessa objekt innefattar garage (hyroobjekt), lokaler (hyroobjekt), och parkeringsplatser (arrendeobjekt).

Alla medlemmar har ett ansvar för föreningens framtida existens.

Varför finns en styrelse i föreningen? Och vad är styrelsens uppgift?

En bostadsförening fungerar i stort sett som ett företag, **en firma**, som också är registrerad hos myndigheterna med ett firmanamn "**RBF Motalahus nr 7**". Föreningen eller firman måste ha en ledningsgrupp (styrelse) enligt svensk lag för att få existera.

I en bostadsrättsförening så är **styrelsens uppgift** att ta hand om den "**löpande administrativa förvaltningen**" av föreningens kapital, fastigheter och mark.

Styrelsen ska fungera som en ledningsgrupp i "**kooperativet**" där alla har ett delat ansvar och övervaka och se till att medlemmarnas (delägarnas) ekonomiska intressen sköts på ett bra sätt. Styrelsen skall verkställa de beslut som beslutas på den årliga föreningsstämman där alla medlemmar (fastighets och mark delägare) kan påverka föreningens och sin egen framtid.

På föreningsstämman väljs varje år en ny uppsättning av styrelse, och direkt därefter konstitueras eller med andra ord **organiseras styrelsen**, och man tilldelar bland annat de olika

Tillhör lägenhet och skall alltid finnas i lägenheten, Uppdaterad: 2021-10-01. Vertion. 21.30

posterna till styrelsemedlemmarna som valts ut av föreningsstämmans närvarande medlemmar (delägare). På föreningsstämman, **ska alla medlemmar givetvis delta**, av det enkla skälet, att alla medlemmar behöver övervaka sina ekonomiska intressen som **delägare i föreningen**, så att medlemmen inte förlorar det som en gång sats in som **insats** i föreningslägenheten vid lägenhetens upplåtelse till en bostadsrätt enligt den ekonomiska planen. Medlemmen bör alltså se till att medlemens röst räknas på föreningsstämman. Anledning till detta är enkel att förstå, medlemmen har köpt en "nyttjanderätt" till en av föreningens lägenheter vid en senare överlåtelse, där köpesumman kan ha varit mycket större än insatsvärdet för lägenheten och andelen i fastigheter och mark. Och dessa pengar vill givetvis medlemmen inte förlora. Detta scenario skulle faktiskt i värsta fall kunna hända, om föreningen styrs illa ekonomiskt mot en konkurs och går under. På föreningsstämman har varje medlem, med 100% andel i nyttjanderätten 1 röst. Andelen kan vara uppdelad på flera godkända medlemmar i samma hushåll i föreningens lägenhet men man har ändå bara en 1 röst tillsammans. Men med denna röst så röstar man på föreningsstämman, bland annat för att få fram en bra och handlingskraftig ny styrelse, för den löpande förvaltningen och ledningen av föreningen. I styrelsens löpande förvaltningen, så ingår också givetvis trivsel och ordningsfrågor. Med andra ord så har styrelsen ett ansvar att se till att **det finns lokala regler**. Och att regelverket följs av alla medlemmar, så att det är ordning och reda både i och utanför fastigheterna, i garage, på parkeringsplatser, i lokaler, i källarna, i tvättstugorna, etcetera.

Medlemmarna har ett ansvar att läsa ToOR och veta vad som står i ToOR, och sedan rätta sig efter föreningens ToOR.

En ansvarsfull medlem, (fastighets/mark delägare) i föreningen förväntas hjälpa till efter sin **egen förmåga** när det behövs fixas med olika göromål i föreningen, och bidra genom sin kompetens och färdighet i föreningen. Exempelvis kan medlemmen hjälpa till fysiskt eller komma med bra idéer för föreningens framtid, och lägga in sina briljanta förslag som **Motioner (förslag)** till nästa årliga föreningsstämma. Motioner lämnas in till styrelsen skriftligen senast 1 månad efter räkenskapsårets slut, det vill säga före 20xx-07-31. Motionen kommer sedan att tas upp på nästkommande föreningsstämma senare samma år, där medlemmarna får rösta om motionen. På detta sätt kan föreningen bli stark och existera långt in i framtiden. Så låt oss bli en förening där alla medlemmar deltar tillsammans och arbetar enligt den "**lagstadgade kollektiva idén**" i boendeformen "**bostadsrätt**", allt för föreningens bästa in i framtiden.

Att bo i en bostadsrättsförening innebär ett gemensamt och delat ansvar.

En medlem med "nyttjanderätt" till bostaden i föreningens lägenhet "på obestämd tid", får inte slå sig till ro och tro att man kan strunta i allt annat som gäller runt omkring föreningen, utan medlemmen tillsammans med alla andra medlemmar, har ett stort gemensamt intresse för både föreningens tillgångar och existens in i framtiden. Att alla skall hjälpas åt i sitt boende var också grund idén med boendeformen "bostadsrätt", när människor från de olika klasserna gick samman för att **hjälpas åt i sitt boende** under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Och på 1900-talet utvecklades den svenska bostadsrättslagen etcetera.

Och kom ihåg att vi inte bor i en hyresrätt, utan vi bor i en bostadsrätt!

Föreningen har ingen lokal vicevärd (vaktmästare), utan vissa ombud sköter vissa funktioner åt föreningen, i övrigt så är det alla medlemmars plikt att "**efter egen förmåga**" fungera som vicevärd och vaktmästare och hjälpa till att hålla ordning och reda både inne och ute.

I en bostadsrättsförening har medlemmen många ”**rättigheter**”, men också många ”**skyldigheter**” mot föreningens **kollektiva idé** och alla övriga medlemmar. En av dessa skyldigheter är att bland annat **följa föreningens ToOR och svensk lag för boendeformen bostadsrätt**. Reglernas innehållstexter är också ganska självklara om man tänker efter lite, och följer det ”**sunda förnuftet**”. Och kom ihåg, reglerna är till för att skapa en trivsamt och trygg miljö **för alla medlemmar med olika förutsättningar**, tänk på att vi bor i ett flerfamiljsboende.

Hur kan vi medlemmar minska osämja mellan grannar?

Jo, det är mycket viktigt att vi visar **hänsyn och respekt för grannarna**, då kommer också grannarna att visa hänsyn och respekt till oss. Och när det gäller trivsel och ordningsfrågor, så räcker det oftast att alla försöker använda sig av sitt ”**sunda förnuft**”.

För vem gäller Trivsel och Ordnings Reglerna [ToOR]?

ToOR gäller inte bara för bostadsrättsinnehavaren, utan ToOR gäller även för alla i familjen liksom gäster, besökare, inneboende, eller anlitate hantverkare.

När det gäller hantverkare **så ligger hela ansvaret** på medlem som har anlitat hantverkaren. Exempel: En nyttjanderättshavare beställer en installation av något slag. Hantverkaren som dyker upp kör upp på gångplattorna vid trapphusdörren som **inte är tillåtet** enligt ToOR. Skulle det nu bli skador på plattorna, när denna hantverkare kör upp på plattorna, så kommer föreningen att skicka ut en räkning på detta till nyttjanderättshavaren som anlitat denna hantverkare. **Så ser vi någon** som kör upp på plattorna så är det vår plikt att påpeka detta själva som ansvarsfulla fastighetsdelägare. Och om vi själva anlitar en hantverkare så talar vi med hantverkaren, **om vad som gäller i vår förening**.

Vad kan hända om inte ToOR reglerna, lagar eller förordningar följs?

Enligt bostadsrättslagen och föreningsstadgar kan en styrelse i allvarigare uppenbara fall av regelbrott som strider mot bostadsrättslag, jordabalken, föreningsstadgar, och andra lagar och förordningar, och givetvis **den lokala ToOR**, ifrågasätta om bostadsrättsinnehavaren skall få bo kvar i föreningen. I helt klara fall, **där slarv, försumlighet, eller rent av uppsåt förekommer** kan ett ”**förverkande av nyttjanderätten till föreningens lägenhet**” vidtas av sittande styrelse. Se Föreningsstadgarna § 39 och § 40, som är hämtade från den svenska bostadsrättslagen. Men innan en styrelse kan agera mot en nyttjanderättshavare till föreningens lägenhet som direkt struntar i och på ett mycket alvarligt sätt bryter mot regelverket, så måste styrelsen alltid tillrättvisa nyttjanderättshavaren enligt en viss ordning innan ett förverkande av nyttjanderätt och andel sker:

- Först så utför styrelsen en lokal utredning om det anmälda fallet.
- Om det bevisligen förekommer regelbrott, så delar styrelsen ut en muntlig varning till nyttjanderättshavaren. Skulle nyttjanderättshavaren ändå fortsätta med regelbrottet efter den muntliga varningen, så kommer nästa steg.
- Då kommer styrelsen eller ombud till föreningen att skicka ut skriftlig varning, i en så kallad anmodan, som skickas i rekommenderad försändelse. Vid vissa typer av regelbrott kommer socialnämnd att kopplas in. Exempelvis vid alvarliga störningar där lagen är sträng, där störningarna kan vara skadliga för hälsan eller försämra grannarnas bostadsmiljö ”**så att det inte skäligen bör tålas**” se bostadsrättslagen 7 kapitlet 9 §.

Tillhör lägenhet och skall alltid finnas i lägenheten, Uppdaterad: 2021-10-01. Vertion. 21.30

- Först därefter, så kan det bli fråga om: ”**Förverkande av nyttjanderätten till föreningens lägenhet**” om nyttjanderättshavaren till **föreningens lägenhet** trots den muntliga varningen och skriftlig varning med tillrättavisning, fortfarande inte följer reglerna som hänvisas till bostadsrättslagen, stadgar, andra lagar och förordningar eller den lokala ToOR,.

Detta tillvägagångssätt gäller även för de **hyr/arrende objekt** som en nyttjanderättshavare kan inneha tillfälligt kontrakt för. Alltså bryter man mot regelverket för ett hyr/arrende objekt. Exempelvis ”brandsäkerheten” etcetera så kan nyttjanderättshavaren bli uppsagd från sitt tillfälliga hyr/arrende kontrakt, som man har med föreningen. Här kommer Jordabalken, Hyreslagen, Arrendelagar, Stadgar, lokala ToOR att gälla som rättesnören och regelverk. Se jordabalken kapitel 12 § 42 ”Hyresrättens förverkande” gäller för garage och lokaler. Och jordabalken kapitel 8 ”Arrende i allmänhet” § 8 ”Sättet för uppsägning” och kapitel 11 ”Anläggning arrende” § 6 gäller för parkeringsplatser.

Med ett ”sunt förnuft”, och respekt och hänsyn mot föreningens medlemmar och föreningen så går det att undvika konflikter.

Med en stor respekt och hänsyn till föreningens fysiska tillgångar, och till alla andra medlemmar, familjer, etcetera **så skall konflikter inte behöva uppkomma i vår förening**. Den sittande styrelsen förordar att man använder ett ”sunt förnuft”, och styrelsen kommer också alltid att försöka lösa alla typer av problem och konflikter **lokalt** tillsammans med alla medlemmar (delägarna), så att minsta möjliga inblandning av externa myndigheter och ombud skall förekomma i vår förening.

ToOR innehållsförteckning:

- § 1. Allmän aktsamhet och hänsyn (**särskild ny information**).
- § 2. Allmänt säkerhetsansvar.
- § 3. Brandsäkerhet. (**särskild ny information**)
- § 4. Gemensamma kostnader.
- § 5. Balkonger.
- § 6. Tvättstuga.
- § 7. Källare.
- § 8. Entré och trappuppgång (**särskild ny information**).
- § 9. Gårdsområde.
- § 10. Husdjur.
- § 11. Husets exteriör.
- § 12. Parkeringsplatser, garage, och lokaler.
- § 13. Avfallshantering. (**särskild ny information**)
- § 14. Medlemsavgift, hyror, och tillägg.
- § 15. Störningar och oljud. (**särskild ny information**)
- § 16. Tvättmaskiner i badrum. (**särskild ny information**)
- § 17. VVS, el, och kabelnät.
- § 18. Ändringar/renoveringar av föreningens lägenhet, (underhållsplikt).
- § 19. Ohyra och skadedjur.

ToOR [Trivsel och Ordnings Regler]

§1 Allmän aktsamhet, hänsyn och felanmälan

- **Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom.**
Kostnaden för underhåll och reparationer på fastigheter, garage, och utemiljön etcetera **betalas av alla medlemmar (delägare) genom föreningskassan, föreningens transaktionskonto. Tänk på:** att om alla medlemmar hjälps åt med underhållet kollektivt, och gör så mycket som möjligt själva kollektivt i föreningen i stället för att anlita olika yttre ombud, så kan föreningen spara föreningens pengar i föreningskassan. Alla vet att föreningen har en underhållsplan att arbeta efter och följa år efter år. Underhållsplanen med sina förutbestämda underhåll skall förebygga, så att så få allvariga oförutsedda händelser med stora kostnader drabbar föreningen i framtiden.
- **För allas trevnad tänk på att alltid visa omtanke, och respekt för grannarna.**
Vi är alla olika på många sätt, och detta måste alla acceptera, sittande styrelse hoppas att alla medlemmar visar att man bryr sig om föreningen och den kollektiva grund idén. Detta är en av de viktigaste punkterna för att föreningen skall kunna fungera och existera in i framtiden.
- **Inträffar en skada på fastigheter, mark, eller om föreningens lägenhet skulle exempelvis bli utan kall/varm vatten, värme, el, etcetera.**

Gör då en felanmälan till styrelsen och ingen annan, detta är ett krav!

Boenden i föreningen får inte anmäla detta till någon av föreningens ombud! (exempelvis Riksbyggen). Detta kan bli mycket kostsamt för vederbörande. Information om sittande styrelse finns i alla trappuppgångarna på anslagstavlan.

§2 Allmän säkerhet, ansvar...

- **Kontrollera alltid mycket noga att alla dörrar går i lås.**
Alla dörrar skall vara låsta i fastigheterna, kontrollera att verkligen dörren har gått i lås vid inpassering och utpassering genom dörrar. Kontakta styrelsen om **inte** trapphusdörrarna, källardörrar etcetera går igen och helt i lås automatiskt.
- **Man får inte lägga något mellan dörrkarmen och tröskel.**
Man får **inte hindra dörrar att gå i lås**, och lägga något mellan dörrkarm och tröskel, för att dörren skall stå öppen, detta gäller för trapphusdörrar, källardörrar etcetera. Då dörren inte går i lås blir detta en säkerhetsrisk, man kan glömma bort detta och då är det fritt fram för obehöriga att ta sig in. Den som upptäcker att exempelvis en trapphusdörr eller källardörr är uppställd under lång tid skall åtgärda problemet själv som en ansvarig fastighetsdelägare och direkt meddela styrelsen. Tänk på att det kan vara en uppriggning före brott. Och ställer du upp trapphusdörr, källardörr vid tillfällen som flytt eller dylikt, då man passerar dörren men några få minuters mellanrum så har man hela ansvaret om det skulle komma in obehöriga under tiden genom den öppna dörren. Här gäller **"sunt förnuft"**, alltså lämna aldrig dörrar öppna mer än nödvändigt och ha alltid någon typ av uppsikt på den öppna dörren för allas trygghet och säkerhet.

Tillhör lägenhet och skall alltid finnas i lägenheten, Uppdaterad: 2021-10-01. Vertion. 21.30

- **Släpp inte in någon okänd person i fastigheterna.**
Släpp aldrig in någon du inte känner väl, exempelvis en person som vill lämna ett meddelande till någon granne, och påstår sig ha bestämt möte med grannen. I dessa fall kan man själv meddela den aktuella grannen, att grannen har besök som står vid trapphusdörren eller föreslå personen att personen via telefon meddelar granne.
- **Lämna aldrig ut trappportskoden till någon.**
Lämna aldrig ut trappportskoden till någon som man inte känner eller någon som man inte litar på helt och hållet. Ju färre som känner till koden ju säkrare är våra lägenheter och källarutrymmen. Misstänker man att någon som är obehörig har fått veta vår portkod, meddela då styrelsen direkt som får göra en bedömning så att koden kan ändras om det skulle behövas.
- **Meddela alltid grannar och styrelse om du är bortrest under längre tid.**
Man skall också se till att man har någon (granne eller styrelse) som kollar lägenheten med jämna mellanrum och **detta är faktiskt ett krav**, personen som kollar din lägenhet kan även tömmer postfacket, ett fullt postfack avslöjar att man är bortrest. Att någon kollar lägenheten är inte enbart för brottssäkerhetssjäl, utan det kan hända andra otäcka saker under den tiden man är bortresta en längre tid. Exempelvis kan vattenlås torka ur och som bör fyllas på för att undvika att otrevliga lukter sprider sig i fastigheten. Eller ännu värre så kan det bli totalstopp i en kökets grenavloppsstam ned till källarens huvudavloppsrör, detta kan orsaka att avloppet fylls på uppifrån som i sin tur orsakar en översvämning hos lägenheten på första våningen. Så se verkligen till att ha någon som kollar lägenheten **minst en gång i veckan**, med detta kan man begränsa eventuella skador om nu olyckan skulle vara framme.

Att inte ha någon som ser till lägenheten räknas som försummelse, rent av slarv, vid en olycka exempelvis en översvämning i lägenhet på första våningen så kan det innebära stora kostnader med stora självrisker, och har man inte följt ToOR rekommendationer så kan det bli problem med försäkringarna, och påföljder.

För att förebygga och se till att det inte blir stopp i kökens grenavloppsstammar så beställer styrelsen spolning av grenavloppsstammarna med jämna mellanrum.

Sittande Styrelse måste alltid kunna få tillgång till föreningens lägenhet.

Om något händer eller något skall utföras i föreningens lägenhet där man har sin nyttjanderätt, så måste styrelsen kunna få tillgång till lägenheten. Man får absolut inte bara åka bort och låsa till med extralås så att inte styrelsen kommer in med den vanliga huvudnyckel, vid olyckor som brand, läckage av olika slag etcetera. Se föreningens stadgar vad som gäller styrelsen tillträde till föreningens lägenheter, § 35, "Föreningens rätt till tillträde till lägenhet" och bostadsrättslagen kapitlet 7 § 13 "Tillträde till lägenheten".

- **Informera absolut inte någon person som man inte känner väl.**
Om att exempelvis "er granne är bortrest" etcetera. Detta gäller även om personen ifråga påstår att de är släkt eller nära vänner till grannen, kom ihåg lämna aldrig ut information om oss om ni inte känner personen ifråga mycket väl.

§3 Brandsäkerhet

I **Lagen om Skydd mot Olyckor [LSO]** så framgår det i kapitlet 2 § 2 ”**Enskildas skyldigheter**” med underrubriken ”Skyldigheter för ägare och nyttjanderättshavare till byggnader och andra anläggningar”.

2 § Ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar skall i skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

LSO talar alltså om för oss som fastighetsägare, att vi själva måste ombesörja en viss brandsäkerhet, inom föreningen. I vår förening finns brandsläckare i alla trappuppgångar och källaren. I övrigt så säger LSO att vi skall vidta förebyggande åtgärder, vi har lokala regler i ToOR, och vi har genomfört garagebesiktningar, inför brandförebyggande policys, och informerat alla medlemmar i föreningen etcetera. Förutom LSO så finns det många myndigheter som råder inom detta område med lagar och förordningar och råd, exempelvis MSB [Myndigheten för Samhällskydd och Beredskap], den lokala Räddningstjänsten, och många, många fler.

- **Det är inte tillåtet att blockera framkomligheten via trapphusdörr och trapphus.**
Av brandsäkerhets själ och trappstädning själ får ingenting ställas och blockera entréer, trapphusgångarna och trappor med exempelvis barnvagn, rullstol, cyklar etcetera. Dessa objekt kan vara hinder för räddningstjänsten, tänk på att även **brandsläckaren** för varje trapphus finns vid trapphusgången, och brandsläckaren får absolut inte under några omständigheter blockeras.
- **Alla lägenheter skall vara utrustade med brandvarnare, detta är ett krav.**
Alla föreningens lägenheter har fått tilldelat sig en brandvarnare. Och det är bostadsrättshavaren som har ansvaret att den obligatoriska brandvarnaren är funktionsduglig och uppsatt. Det är absolut inte fel att ha fler brandvarnare som varnar vid brand. Och det kan också vara bra att ha en egen skyddsutrustning för olyckor så som brandfilt, brandsläckare, förstahjälpen paket etcetera.
- **Det är inte tillåtet att ansluta köksfläkten till ventilationskanalen.**
Kolla detta noga om du inte har gjort detta sedan du blev medlem i föreningen med en nyttjanderätt till en föreningens lägenhet. Detta är viktigt att du kollar, så du inte blir ansvarig i ett försäkringsfall vid brand. Tänk på att allt som den föregående bostadsrättshavare har gjort i lägenheten, är nu ditt ansvar.
- **Kontrollera vad som du förvarar i lägenheten.**
Det är inte tillåtet att lagra och förvara brandfarliga produkter som bensin, gasol eller andra tryckbehållare i lägenheten. Föreningen **avråder bestämt** alla bostadsrättsinnehavare från att förvara och lagra stora mängder av övriga brandfarliga produkter i föreningens lägenhet, där du har din nyttjanderätt. Om du inte kan uppfylla följande satta krav se tabell nedan, så är det inte tillåtet att lagra och förvara större mängder brandfarliga produkter i föreningens lägenhet kontinuerligt. Det finns som sagt en hel del att tänka på när det gäller förvaring av brandfarliga produkter i föreningens lägenhet, för att uppnå en godkänd brandsäkerhet så gäller följande:
 - 1./ Alla brandfarliga produkter skall lagras och förvaras på ett och samma ställe i ett skåp avsett för brandfarliga produkter.
 - 2./ Skåpet skall också helst vara inklätt med ett brandsäkert material.

Tillhör lägenhet och skall alltid finnas i lägenheten, Uppdaterad: 2021-10-01. Vertion. 21.30

3./ Skåpet där man lagrar och förvarar sina brandfarliga produkter skall också vara mycket väl ventilerat, med ventilationskanaler samtidigt skall skåpet vara tätt i botten så att inga vätskor kan läcka ut.

4./ Alla lock och kapsyler på förvaringskärl skall vara tätt anslutna utan läckage.

5./ I skåpet får maximalt förvaras 10 liters behållare av brandfarliga produkter.

Det är inte tillåtet att förvara brandfarliga produkter i kylskåp, svalskåp, eller frysskåp, på grund av explosionsrisk och brandrisk.

Undantag för vissa brandfarliga produkter:

När man renoverar och underhåller föreningens lägenhet där man har sin nyttjanderätt så får man givetvis **tillfälligt använda** sig och ha brandfarliga produkter i lägenheten under den tid man renoverar, det kan exempelvis röra sig om lösningsmedel, färger, sprayfärger etcetera. Ja helt enkelt de brandfarliga produkter som används vid en renovering och underhåll av föreningens lägenhet. Givetvis får man också ha enstaka behållare med små mängder upp till 1 liter av brandfarliga produkter i föreningens lägenheter, **här gäller också ”sunt förnuft”**, här rör det sig om exempelvis handsprit, sprit som man köpt på systemet, rengöringsmedel, sprayfärger etcetera. Se MSB:s regler och råd (www.msb.se).

Men det är alltid vårt lokala regelverk ToOR som gäller i vår förening.

- **Kontrollera vad som du förvarar på balkongen**

Det är inte tillåtet att lagra och förvara brandfarliga produkter, såsom lösningsmedel, bensen, gastuber/tryckbehållare av olika slag, gasol, aerosoler (sprayburkar) etcetera på balkongen. Detta gäller både för inglasade balkonger och icke inglasade balkonger. Vid en inglasad balkong så räknas faktiskt den inglasade balkongens utrymme (volym) som en egen brandcell rent brandtekniskt, om det nu inte råder inneklimat innanför inglasningen på balkongen för då kommer balkongens brandcell att räknas in i lägenhetens brandcell. I vår förening är därmed balkongens brandcell (volym) direkt ansluten till lägenhetens brandcell (volym) alltså två separata brandceller. Med detta krävs det egentligen en brandvägg, en skiljevägg mellan (byggnadsdel) brandcellerna i minst klass EI30 eller EI60. Här står E för rök-avskiljningen det vill säga att brandrök inte skall kunna sprida sig till nästa utrymmes brandcell. I står för isolering det vill säga värme skall inte kunna gå igenom skiljeväggen eller byggnadsdelen. 30 och 60 står för den tid i minuter som skiljeväggen/byggnadsdelen skall klara av att avskilja rök och värme.

I vår förening är utsidan av väggen till balkongen inklädd i något som liknar eternitplattor, här finns också trä lägenhetsfönster mot balkongen och trä balkongdörr, om lägenhetsfönster mot balkongen och balkongdörr är stängda så motsvarar vår skiljevägg mellan de båda brandcellerna klass EI30 som är det minsta kravet på en skiljevägg/byggnadsdel mellan två direkt anslutna brandceller. När det gäller lägenhetsfönster mot balkongen och balkongdörr, så får man egentligen inte låta varken lägenhetsfönster mot balkong eller balkongdörr stå öppna då man reser bort en längre tid från lägenheten.

Så rådet man skall komma ihåg är, att när man inte är hemma under lång tid låt inte fönstren mot balkongen eller balkongdörren stå öppna. I lagarna, förordningarna och råden, så tar man upp detta, med anledningen av ”att minska risken för brandspridning och brand gas spridning mellan brandceller”.

Tillhör lägenhet och skall alltid finnas i lägenheten, Uppdaterad: 2021-10-01. Vertion. 21.30

Balkongen är också en alternativ utrymningsväg (flyktväg) med hjälp av räddningstjänstens räddningsredskapsstegar kan man då komma ut den vägen och evakueras från branden, om nu branden skulle blockera lägenhetsytterdörren eller trapphuset.

Se MSB:s regler och råd (www.msb.se)

Men det är alltid vårt lokala regelverk ToOR som gäller vår förening.

Se också på **boverkets** regler för balkong inglasning (www.boverket.se) till kunskapsbanken <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/brandskydd/inglasningar/>).

- **Kontrollera vad som du förvarar i tillhörande källarskrubb och matkällarskåp.**
I källarskrubb och matkällaren är det inte tillåtet att förvara några typer av brandfarliga produkter, såsom lösningsmedel, bensin, gastuber/tryckbehållare av olika slag, gasol, aerosoler (sprayburkar) etcetera.
Det är inte heller tillåtet att förvara produkter som avger starka dofter och odörer. Exempelvis tvättmedel, sköljmedlen etc.
Det är inte alla som uppskattar starka dofter och odörer tänk på att din granne kan vara allergiker, och drabbas av astmaanfall som kräver läkarvård.

Se MSB:s regler och råd (www.msb.se)

Men det är alltid vårt lokala regelverk ToOR som gäller i vår förening.

- **Kontrollera vad som du förvarar i föreningens garage (hyrobjekt).**
Den som hyr ett av föreningens garage som **hyresgäst** måste följa vår förenings gällande **garagepolicy**, se garagepolicy dokumentet som alla fått utdelat.
Det är inte tillåtet att förvara några typer av brandfarliga produkter, såsom lösningsmedel, bensin, koncentrerad spolarvätska, gasol, gastuber/tryckbehållare av olika slag, aerosoler (sprayburkar) etcetera.
De största kraven ställs på garage som är inbyggda i fatigheters källarplan, om man tittar på lagar och förordningar och råd.
Det är även ett krav i vår förening att det i garaget skall råda en bra ordning. Och det är inte tillåtet att använda garaget som ett förråd. Tänk också på att allt brännbart material som förvaras i garaget förvärrar brandförloppet vid en olycka.

Undantag för garagen:

Man får ha en uppsättning däck i garaget, en reservdunk med 5 liter bensin som man har placerad i bilen, man får också ha färdigblandad spolarvätska (utspädd med vatten) i garaget, bil, motorcykel, moped, cykel, fordonet skall vara registrerat på nyttjanderättshavaren i föreningen se detaljerna i garagepolicydokument.

Se MSB:s regler och råd (www.msb.se)

Men det är alltid vårt lokala regelverk ToOR som gäller i vår förening.

- **Laddning av Elbilar är inte tillåten i våra nuvarande strömuttag i föreningens garage och parkerings eluttag vid p-platser.**
Det är inte tillåtet all ladda sin elbil via våra gamla skyddsjordade 230V AC eluttag i föreningens alla garage och eluttag vid p-platser. Vid laddning av elbilar så krävs oftast en mycket högre strömstyrka, och om många hyresgäster laddar sina elbilar samtidigt så skulle den gamla el strömmatningen överbelastas, det vill säga i kritiska lägen kan till och med kablar och uttag smälta, och detta innebär en mycket stor brandrisk och stora kostnader för att återställa.

Tillhör lägenhet och skall alltid finnas i lägenheten, Uppdaterad: 2021-10-01. Vertion. 21.30

För framtiden måste föreningen titta på detta, när fler och fler får elbilar, detta måste beslutas på en föreningsstämma i framtiden.

- **Det är inte tillåtet att slänga fimpar i soporna detta kan innebära en brandrisk.** Om man ändå gör detta så ansvarar man personligen för att de är ordentligt släckta, bryter man mot denna regel och råd, och det skulle uppstå brand i soprum så kommer denna förseelse att räknas som försumlighet och uppsåt, om det nu går att bevisa vems fimpar som orsakat brand i soprum.
Tänk på att fimpar också luktar mycket illa precis som andra kökssopor. Så knyt igen alla typer av avfall i **plastpåse** väldigt noga.

§4 Gemensamma kostnader och underhållsansvar för föreningens lägenhet.

- Var sparsam vid din varma och kalla vattenförbrukning. Och när du duschar, tvättar dig eller lagar mat, lämna inte vattnet rinnande i onödan. Alla delägare (medlemmar) betalar detta gemensamt via föreningskassan för all vattenförbrukning som går åt i föreningens 45 lägenheter.
- **Var sparsam med el och vatten i de gemensamma utrymmen, garage, lokaler...** Kostnader för el och vattenförbrukningen i de gemensamma utrymmen, tvättstuga, garage, och lokaler kommer alla delägare (medlemmar) betala gemensamt via föreningskassan, så var sparsam i alla lägen.
- **Vem betalar vilket underhåll för underhållet för föreningens lägenheter?** Information om underhållsansvaret finns förklarad i förvaltning ombudets folder "**Vem svarar för underhållet?**". I folder förklaras underhållsansvar mellan bostadsrättshavaren [BRH] och bostadsrättsföreningen [BRF], med beaktande av de regler som finns i Bostadsrättslagen och föreningens stadgar § 26 och § 36.

§5 Balkonger

- **På balkongen är det inte tillåtet att:**
Skaka mattor, vädra sängkläder, skaka dammdukar etcetera. Det får inte komma ner några som helst damm, smulor, skräp etcetera till grannens balkong nedanför, och som alla vet så kan det flyga damm till balkonger ovanför också. Skräp får inte sopas ut så att det hamnar på balkongen under hos grannen. När man tvättar sina fönster exempelvis inglasningsfönster på balkong, så är det rådigt att tala med undervarande grannar om lite stänk av vatten skulle slinka iväg.
- **Det är inte tillåtet grilla med kol och tändvätska eller gasol på balkongen.**
Att grilla med kol och tändvätska eller gasol innebär en mycket stor brandrisk och är inte tillåtet i vår förening, föreningen hänvisar alla som vill grilla på dessa sätt till föreningens två grillningsplatser. Grillningsplatserna finns utomhus på gården, en för varje fastighet. De som har inglasade balkonger, där räknas balkongen som en ny brandcell brandtekniskt sätt och här ställs större krav. Se § 3 Brandsäkerhet i ToOR.

Men grillning med elgrill är tillåten, så länge det inte resulterar i sanitära problem, så som att grannar får problem med grillnings os, rök etcetera och gör anmälan till styrelsen. Styrelsens råd är att alltid prata med dina grannar att du skall grilla med el grill på balkongen.

Tillhör lägenhet och skall alltid finnas i lägenheten, Uppdaterad: 2021-10-01. Vertion. 21.30

- **Det är inte tillåtet att förvara, lagra brandfarlig vätska och gaser på balkongen.**
Detta gäller för både inglasade balkonger och icke inglasade balkonger, detta så att likhetsprincipen i stadgarna § 57 följs. Exempelvis så kan gasol till ett gasolkök eller grill läcka ut på balkongen. Och eftersom gasol är en tung gas, som faktiskt kan rinna ner till underliggande balkongen, eller över kanter, genom springor till underliggande balkong, och där orsaka brand vid minsta gnista. Eller så kan den tunga gasen gasol stanna på den egna balkongens och samlas på balkongens golv och orsaka brand vid minsta gnista. Se § 3 Brandsäkerhet i ToOR.
- **Visa hänsyn om du måste röka på lägenhetens balkong.**
Om du röker på balkongen, se då till att det inte besvärar grannarna, de kan vara allergiker etcetera. Som vi sagt tidigare, att det är av yttersta vikt att ta hänsyn till alla grannar runt om kring när man bor i ett flerfamiljshus. Prata med grannarna, med lite **"sunt förnuft"** kan man lösa de flesta konflikter. Apropos att rök dras in hos grannen, detta kan skyllas på vårt fläktsystem. Ventilationen för lägenheten drar in via ventilerna vid fönster (in luft) och drar ut (ut luft) via toalett ventilen och kök ventilen som är i sin tur anslutna via ventilationskanaler upp till ventilationsfläkten på taket som drar ut luften för lägenhetsventilationen. Det är därför storrökarens rök som kommer från dennes balkong dras in via fönster ventiler in till grannlägenheter, så fungerat ventilationssystemet som föreningen har.
- **Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket, gäller alla föreningens lgh.**
Detta är en viktig säkerhets ordningsregel, för att inte föremål skall kunna ramla ned på grannen under eller på marken nedanför, och skada både människa och egendom. När det gäller bevattning av blomlådor innanför balkongräcket, så gäller följande regel "vattna med försiktighet så att det inte rinner ner till grannarna" och skadar egendom. Det får absolut inte finnas någon typ av föremål fäst på fasad eller fäst i balkongräcke som hänger utanför balkongräcket. Om man bryter mot denna säkerhetsregel, så kommer det att få hårda konsekvenser eftersom detta är en **skyddsåtgärd/säkerhetsåtgärd regel**. Visa ett **"sunt förnuft"** för säkerheten och respekt för denna skyddsregel.
- **Matning av fåglar på balkongen är inte tillåtet.**
Lämna inte mat på balkongen med inglasnings dörrar öppna, har man inte någon inglasning så är det inte tillåtet att ha mat framme över huvud taget utan tillsyn, det drar till sig fåglar, och skadedjur etcetera.
- **Balkongdörrar och övrigafönster "med yttredel trä" får inte stå öppna så att den tar skadas av nederbörd etcetera.** Detta gäller framförallt de icke inglasade balkonger, där regn och snö kan komma åt de inre delarna av balkongen. Var aktsamma, alla fönster som är uppställda kan ta skada av regn och snö.

§6 Tvättstuga

Föreningen har två tvättstugor. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna vid tvättstugans dörr. Bokningsschemat kommer att sparas under ett år.

Strömmen till tvättmaskinerna stängs av klockan 19:00.

- **Var och en städar noga efter sig.**
Vid städningen ser man till att tvättmaskinerna är rena, skölj ur tvättmedels fack, och eventuellt ludd rensats bort från torktumlare etcetera.

Tillhör lägenhet och skall alltid finnas i lägenheten, Uppdaterad: 2021-10-01. Vertion. 21.30

- **Mattor får inte tvättas i tvättmaskinerna.**
Mattor får inte tvättas i tvättmaskinerna och bygelbehå får inte tvättas i maskinerna utan särskilt skydd avsett för bygelbehå.

§7 Källare med källarföråd, rum för cyklar och mopeder, matkällarskåp

- **I källare får endast personliga tillhörigheter förvaras i avsedd källarföråd.**
Källargångarna ska hållas fria från saker och skräp, och det är inte tillåtet att ställa saker i gångarna över huvud taget.
- **Det är inte tillåtet att förvara i sitt källarföråd eller matkällarskåp,** brandfarliga produkter, till exempel lösningsmedel och drivmedel, gastuber/tryckkärl, även produkter som kan sprida lukter, till exempel tvättmedel som kan sprida skarpa och otäck lukter. Tänk på att **alla** andra medlemmar, även allergiker och känsliga medlemmar skall trivas och känna sig trygga i de gemensamma utrymmena.
- **Cyklar och mopeder ska ställas på avsedd plats och parkeras snyggt.**
Cyklar, mopeder etcetera ska förvaras på avsedda cykelställ och avsett källarutrymmen. Under vintertid så är det viktigt att förstå att cyklarna etcetera skall ställas ned i källarnas cykelrum och **inte** lämnas i cykelstället under snöröjningen.

§8 Entré och trappuppgång

- **Rökning är inte tillåten i fastighetens gemensamma utrymmen.**
Rökning är inte tillåten i trappuppgångar, källare, det vill säga alla gemensamma utrymmen.
- **På grund av brandsäkerhetsskäl och trappstädningen.**
Får ingenting förvaras i entréer eller trappuppgångar exempelvis barnvagnar, rullstolar, cyklar etcetera. Där finns också brandsläckare för varje trappuppgång, som inte får blockeras, se §3 Brandsäkerhet.
- **Visa hänsyn till dina grannar som är allergiker.**
Tänk på att deodoranter och andra produkter som vi använder i lägenheten och på oss själva kan spridas ut i trappuppgången när vi går in och ut från föreningens lägenhet där vi har vår "nyttjanderätt". Dessa "**skarpa lukter**" kan orsaka astmaanfall hos grannarna som är allergiker, och till och med att orsaka akuta kritiska sjuktillstånd så som andnöd, astma som kräver ambulans till sjukhus. När man har sitt boende i flerfamiljshus, så skall man alltid tänka på att **alla** även allergiker och känsliga medlemmar skall trivas och känna sig trygga i de gemensamma utrymmen som finns i vår förening.

Som allergiker så skall du tala om att du är allergiker för dina grannar, och vad du har reagerat på.

§9 Gårdsområden runt fastigheterna

- **Det är inte tillåtet att kasta fimpar och påsnus på föreningens gård.**
Rökning utanför fastigheten på föreningens mark det vill säga vår utemiljö innebär också ansvaret att plocka med sig fimpar etcetera. Kastar du en fimp i papperskorgen så har du allt ansvar att fimpen är riktigt släckt, så inte det börjar brinna i papperskorgen.

Tillhör lägenhet och skall alltid finnas i lägenheten, Uppdaterad: 2021-10-01. Vertion. 21.30

- **Det är inte tillåtet att skräpa ned på föreningens mark.**
Allt skräp skall kastas i papperskorgarna.
 - **Det är inte tillåtet att kasta hund eller katt träck i papperskorgarna.**
 - **Alla fastighetsdelägare skall ta sitt ansvar, hjälp till att hålla snyggt på föreningens mark.** Gå inte bara förbi och tro att andra plocka upp det där, visa ditt ansvar som fastighets och mark delägare (vicevärd/vaktmästare) i föreningen, och vi vill väl att vår förenings utemiljö skall vara fin och trivsamt för alla.
 - **Var rädd om föreningens gräsmattor.**
Under snöfri/slaskig vinter, höst och tidig vår är gräsmattorna extra känsliga, därför är det viktigt att vi går så lite som möjligt på gräset då gräset vilar och återhämtar sig inför sommaren. Så ta ditt ansvar och snedda inte över gräsmattan, framför allt inte på samma plats då kan det ge upphov till stigar, använd alltid de avsedda gångarna, speciellt under dessa tider då gräset är känsligt.
På sommaren är det ingen fara att gå på gräsmattorna när gräset har återhämtat sig, bara man nu inte går i samma spår om och om igen, då kan man även förstöra våra gräsmattor på sommaren.
 - **Det är inte tillåtet att på något vis blockera entré dörarna från utsidan, och det är inte tillåtet att köra upp på plattorna utanför entré dörarna med fordon.**
Blockera inte portdörarna till fastigheterna 20A-F genom att ställa upp något föremål på de plattbelagda gångarna upp till entrédörarna.
Plattorna som föreningen har bekostat är "inte körplattor", utan av en tunnare plattsort som enbart klarar tyngden av gångtrafik. Om man kör upp med någon typ av tungt fordon så kommer plattorna att tryckas ned, men kan även spricka, och så vill vi inte ha det. Och sneda och nedtryckta plattor kommer att samla vatten som blir till is på vintern, som i sin tur kan leda till halkolyckor. Spruckna plattor vill vi ha så lite som möjligt av, det ser inte bra ut. Kom ihåg nyttjanderättsinnehavaren som får besök eller anlitar en hantverkare är ansvariga att informera om våra ToOR, och vad som gäller här i vår förening.
- En blockering av entrédörarna hindra en akuttryckning av räddningstjänsten.**
- **Vi har en 20km/tim hastighetsbegränsning inom föreningens privata område.**
Det är viktigt att alla ser till att inte överskrida denna hastighetsbegränsning. Bostadsrättsinnehavarna har också enligt föreningens regler skyldigheter att informera sina gäster och anlitate hantverkare etcetera vad som gäller inom föreningens område, och här innefattas information om hastighetsbegränsningen 20km/tim.

§10 Husdjur

- **Innehavare av husdjur ansvarar för sina husdjur.**
Så att inte husdjuren stör eller förorenar omkring fastigheterna och inom fastigheterna, exempelvis drar fram döda djur som råttor, fåglar till fastigheten som ruttnar och luktar illa.
- **Alla hundar ska vara kopplade inom föreningens tomtgräns.**
- **Husdjur får inte uppehålla sig i trapphuset utan tillsyn.**

Tillhör lägenhet och skall alltid finnas i lägenheten, Uppdaterad: 2021-10-01. Vertion. 21.30

- **Rastning av hundar är inte tillåten på gården eller gräsmattor runt husen.**
Det finns grönområden utanför föreningens tomtgräns, träck avlägsnas av ansvarig hundägare om det olyckligtvis skulle hända inom föreningens tomtgräns.
- **Innehav av farliga djur, innefattar anmälningsplikt till styrelsen.**
Alla medlemmar har en anmälningsplikt när det gäller farliga husdjur som giftiga reptiler, spindlar etc. Innehavet av dessa djur måste anmälas till styrelsen direkt, tänk på säkerheten för dina grannar om djuret i fråga rymmer, detta får absolut inte ske.

§11 Husets exteriör

- **Det är inte tillåtet att fästa någon typ av föremål på fastigheternas fasader.**
Exempelvis, plakat, och information etc.
- **Paraboler får inte monteras vare sig på husens fasad, eller balkongräcket.**
- **Den som vill sätta upp exempelvis en markis, parabol etc. på sin balkong.**
Skall alltid ansöka skriftligen till styrelsen för att få ett tillstånd att utföra detta. Här finns det mycket som inverkar på ett beslut. Men en huvudregel är att fastighetens utvändiga fasad skall vara estetiskt lika över hela fastighetens kropp Och i princip får inte något uppsatt föremål finnas utanför balkongräcket.

§12 Parkeringsplatser, garage, och lokaler

- **Bostadsrättsinnehavare som har arrenderat en parkeringsplats parkerar där.**
Det är inte tillåtet att parkera på besöksparkeringsplatserna eller annan olämplig plats, inom föreningens område.
- **Det är inte tillåtet att hyra ut sin arrenderade parkeringsplats i andra hand.**
- **Bostadsrättsinnehavare som har hyrt ett garage parkerar i garaget.**
Det är inte tillåtet att parkera utanför sitt garage om man är i vägen för andra medlemmar, lägg märke till att detta gäller för alla typer av garage. Och det är även inte tillåtet att parkera på besöks parkering eller annan olämplig plats inom föreningens privata område.
- **Besöksparkeringsplatserna är avsedda enbart för besökare till föreningen.**
Besöksparkeringarna är inte avsedda för långtidsparkering av bostadsrättshavare. Bostadsrättshavare har inte rätt att utnyttja besöksparkerings p-rutor. Besöksparkeringsrutor skall finnas för besökare till bostadsrättshavarna och föreningen. Att parkera kontinuerligt på besöksparkering eller vakant parkerings p-rutor är mycket illojalt mot föreningen och de som betalar för sin parkeringsplats. Och då bryter man också mot ToOR. Tänk bara om alla bostadsrättsinnehavare gjorde så, för att slippa betala hyra för parkering inom området. Kapitalet som föreningen får in för hyr och arrende objekten så som parkeringar, garage, lokaler går direkt in till vår gemensamma föreningskassa. Det vill säga kassan som ger oss likvida pengar så att vi kan driva och underhålla vår bostadsrättsförening. Men givetvis ska "sunt förnuft" gälla även här. Men då ska många besöksparkeringar vara lediga. Med andra ord, man kan få utnyttja besöksparkeringen en kort stund för, avlastning om man bara har hyrt ett garage.

Men det får absolut inte röra sig om tider större en 60 minuter.

Då får man faktiskt ta och arrendera en parkeringsplats, och visa solidaritet mot föreningen och de andra medlemmarna som betalar sina parkeringsplatser.

Tillhör lägenhet och skall alltid finnas i lägenheten, Uppdaterad: 2021-10-01. Vertion. 21.30

- **Parkeringsplatser finns att arrendera med en intresseanmälan.**
Kontakta styrelsen och hör efter vad som finns att välja på, kontaktpuppgifter till styrelsen finns på anslagstavla i trappuppgång.

Ansöknings och intresseanmälnings blanketter finns hos styrelsen och på föreningens internet plats.
- **Uppsägning av hyroobjekt.**
Uppsägning av parkeringsplatser, garage, och lokaler som hyrts eller arrenderats av hyresgäst eller arrendator, **måste meddelas skriftligen** på avsedd blankett till styrelsen.

Ansöknings blanketter för uppsägning finns hos styrelsen och på föreningens internet plats.
- **Tillvägagång vid intresseblankett och uppsägningsblankett av hyra/arrende.**
När styrelsen fått in ett intresse eller uppsägnings blankett, så kommer styrelsen att ta kontakt med vårt ombud för registrering. Service center [RSC] och bostads administrationen [BOA] använder sig av en speciell digital rutin via internet. Efter det att ärendet har registrerats och är klart hos RSC/BOA, där en viss aktiverings tid gäller tills att allt är klappat och klart. När det gäller uppsägningen gäller en uppsägningstid beroende på om detta föreleds av en överlåtelse eller inte.
- **Det är inte tillåtet att parkera på platser som inte är avsedda för parkering.**
Vändplatser, utmed gräskanten framför fastigheterna, framför garage.
- **Inga farliga vätskor får tömmas i dagvattenavloppet.**
Dagvattenavloppet finns utanför garagen vi fastighet 1, 20 A-B-C västra gavel på fastigheten, exempelvis avfettnings vätskor, tvättmedel etcetera.
- **Parkeringsplatserna är enbart avsedda för personbilar.**
Och dessa personbilar skall parkeras på ett bra sätt inom markeringarna så att inte parkeringsplatsgrannar får bekymmer att komma in i sin bil.
- **Laddning av Elbilar är inte tillåten i våra nuvarande strömuttag i föreningens garage och parkering eluttags p-platser.**

§13 Avfallshantering i soprummet.

- **Soppåsar i plast skall förslutas väl.**
Soppåsar skall förslutas väl så att inte matrester rinner ut eller sprids runt i sopkärlet, soprummet, eller på gården utanför.
- **Kartonger och övriga emballage skall vikas ihop eller tas isär.**
Detta för att spara utrymme i avsett sopkärlet.
- **Skrymmande föremål är inte tillåtet att ställa i soprummet.**
- **Det är inte tillåtet att slänga glas.**
Så länge vi inte har glas sorterings sophertering, får man själv ansvara för bort forslandet av glas.
- **Det är inte tillåtet att slänga elektronik av olika slag (brunvaror).**
Så länge vi inte har brunvaror sorterings sophertering, får man själv ansvara för bort forslandet av brunvaror.

Tillhör lägenhet och skall alltid finnas i lägenheten, Uppdaterad: 2021-10-01. Vertion. 21.30

- **Det är inte tillåtet att slänga hushållsapparater av olika slag (vitvaror).**
Så länge vi inte har vitvaror sorterings sophertering, får man själv ansvara för bortforslandet av vitvaror.
- **I sopkärlet för plast och pappers förpackningar.**
Så är det inte tillåtet att slänga matrester, servetter, läckande mjölkpaket och övrigt kladd som kan sätta sig i botten, om du nu slänger mjölkpaket, smörpaket, så samlade de i en plastkasse knyt igen plastkassen ordentligt och lägg plastpåsen i sopkärlet för brännbart, då blir risken att det rinner ut restvätskor ur förpackningarna minimala. Vätskan som annars kan ge en illaluktande sörja av slem i botten i sopkärlet. Så se till att det inte rinner ut rester från papper och plastförpackningar, om du ändå kastar dessa förpackningar i detta sopkärl, skölj ur förpackningarna noggrant och sätt på locket tätt åtskruvat!
- **Respektera källsorteringen som finns och följ instruktionerna.**
I dagsläget finns det sopsortering för pappers- och plastförpackningar, tidningar, köksavfall, batterier, lampor.
- **Det är inte tillåtet att slänga fimpar i soporna detta kan innebära en brandrisk.**
Om man ändå gör detta så ansvarar man personligen för att de är ordentligt släckta, bryter man mot denna regel och råd, och det skulle uppstå brand i soprum så kommer denna förseelse att räknas som försumlighet och uppsåt, om det nu går att bevisa vems fimpar som orsakat brand i soprum.
Tänk på att fimpar luktar mycket illa, som andra kökssopor så knyt igen alla typer av avfall i plastpåse väldigt noga.
- **Tänk på att sköta och anstränga dig i soprummet.**
Kom ihåg att det är andra medlemmar i föreningen som får ta hand om rengöring och tvätta sopkärlen, om du orsakar och missköter dig och bryter mot ToOR som föreningsstämman beslutat skall gälla. De ligger i allas ansvarsfulla medlemmars intresse att följa ToOR, alla är ju delägare i fastigheter och mark, med ett innehav av en nyttjanderätt till föreningens lägenhet.
- **Föreningen styrelse åtar sig inte att forsla bort sopor.**
Exempelvis glas, keramik, elektronik, vitvaror, brunvaror, möbler, miljöfarligt avfall etc. det får man **ansvara för själv** och forsla bort till sopstation eller soptipp.

Några korta utdrag från Bostadsrättslagen.

I kapitel 7. "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter", hittar vi följande,

9 § ... Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

... Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

- **Instruktioner vad som får slängas i varje sopkärl finns på väggarna.**
Och detta ska respekteras, du bor faktiskt i en bostadsrättsförening, där alla skall ta ansvar som ansvarsfulla fastighetsdelägare, och hjälpa till efter sin förmåga som ansvarsfull fastighetsdelägare.

§ 14 Medlemsavgift eller årsavgift som är uppdelad per månad, hyror, tillägg

- Föreningsmedlemsavgiften som är en årsavgift till föreningen, och hyra för eventuella hyroobjekt, arrendeavgifter för parkeringsplatser och tilläggsavgifter kommer att **betalas månadsvis** och skall vara föreningen tillhanda senast förfallodagen. Tilläggsavgifter är exempelvis på gemensamma renoveringar som föreningen har fixat, så som badrumrenoveringen, byte av fönster, inglasning av balkong etcetera.

§15 Störningar och oljud

För att vi alla ska trivas är det också viktigt att vi inte stör varandra i onödan. Alla boende i vår bostadsrättsförening är skyldiga att visa hänsyn och respekt till sina grannar. Oftast så är det **"sunt förnuft"** som funkar bäst för en god grannsamja. Kom ihåg att **bostadsrättslagen ser mycket strängt på störningar och oljud!**

- **Den som stör sina grannar bevisligen, och inte rättar sig efter tillsägelse.**
Om du inte rättar dig efter tillsägelse från styrelsen, som först är en muntlig varning och sedan följs upp med skriftliga varning. Så kan du bli uppsagd från din nyttjanderätt och andel i föreningen.
- **Skyldigheten att rätta sig efter de lokala reglerna för störningar och oljud.**
ToOR gäller i lägenheten men också i samtliga gemensamma utrymmen som, trapphusen, tvättstugan, och ute på föreningens mark.
- **Hänsyn och "sunt förnuft" gäller dygnet runt.**
Man får absolut inte föra oljud då det skall råda lugn och ro (helt tyst) mellan tiderna kl. **22.00 till kl. 07.00.**
- **Undantag gäller för de medlemmar som börjar jobba tidigt.**
Medlemmar som måste gå upp omkring 05.00 och behöver tvätta sig och duscha, då räknas inte att tvätta sig och duscha som något oljud, här gäller **"sunt förnuft"**.
- **Det är inte tillåtet att utföra reparations arbeten under vissa tider.**
Det är inte tillåtet att borra, slagborr etc. efter kl. 22.00 på kvällen till kl. 07.00 på morgonen, Och undvik att utföra reparationsarbeten under TV tider mellan 18:00 till 22:00 om du kan, visa hänsyn och respekt till dina grannar, och använd ditt **"sunda förnuft"**.
- **Tvättmaskiner i badrum med centrifugering kan vara väldigt störande.**
Ta hänsyn till dina grannar, de kanske måste gå och lägga sig tidigt före kl. 20:00, eller vill ha en lugn hemmakväll, särskilt på helger, framför TV:n utan ett kontinuerligt dunkande i taket.

Det är inte tillåtet att köra egen tvättmaskin i badrum efter kl. 20:00.

Och det är också rekommenderat att om du skall köra din tvättmaskin efter kl. 18:00 så kallad "TV tid" att kolla med dina grannar. Och framför allt **"kör inte en hel eftermiddag och kväll kontinuerligt"**, detta ställer bara till problem och osämja mellan grannar, och det vill vi inte ha, använd ditt **"sunda förnuft"**.

- **När man gör reparationsarbeten och ombyggnad.**
Du måste alltid tala med styrelsen och dina grannar före du utför reparationsarbeten i föreningens lägenhet, och i vissa fall måste du även skriva ner en "ombyggnadsplan" till styrelsen på en speciell blankett, blanketten finns och hämta hos styrelsen, detta är för din egen skull, om det exempelvis händer en olycka på grund av din reparation eller ombyggnad.

Det skall vara helt tyst efter 22.00 då medlemmar skall kunna sova.

Några korta utdrag från Bostadsrättslagen.

I kapitel 7. "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter", hittar vi följande,

9 § När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas...

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen:

1. Ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. Om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen...

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

§16 Tvättmaskiner i lägenhetens badrum

- **Du som har tvättmaskin i badrummet tänk på att lägenheterna är lyhörda.**

Det inte tillåtet att köra tvättmaskinen efter klockan kl. 20:00

Centrifugering med en felaktigt balanserad tvättmaskin, eller en ojämn fördelad mängd tvätt i tvättmaskinen, hörs väldigt störande till dina grannar.

- **Installation av tvättmaskin skall göras av fackman fackmannamässigt,** Installatören som installerar tvättmaskinen skall ha certifiering och behörighet för el, och vvs. Och du skall se till att spara fakturorna och installationsfirmas namn, ifall det kommer till en olycka och skada som leder till ett försäkringsärende.
- **Tvätta helst på dagtid på vardagar och lördagar.** Tvätta helst dagtid och **kör inte många tvättar efter varandra under lång tid**, det kan vara ganska enerverande att höra ett evigt dunkande från grannen uppifrån eller nerifrån under mycket långa tidsperioder, speciellt under TV tittartid från kl. 18:00.
- **Kom alltså ihåg!**

Det inte tillåtet att köra tvättmaskinen i lägenheten efter klockan kl. 20:00.

Då kommer detta att räknas som oljud som inte är acceptabelt enligt bostadsrättslagen, och ska rapporteras till styrelsen. Det **"sunda förnuftet"** säger oss att **"avstå från att köra tvättmaskinen på söndagar"**, men måste du ändå köra på söndagen, så kör så lite stund som möjligt, låt grannarna ha en lugn söndag en vilodag, där vi alla visar extra hänsyn och respekt för varandra.

§17 VVS, EL, och Kabelnät

- **Det är inte tillåtet göra något med föreningens vatten-, rör-, värme-, el-, ventilationssystem i föreningens lägenheter.** När det gäller vatten-, rör-, värme-, el-, och ventilationssystem så är det enbart föreningen som får utföra reparation och kontroll, ingenting får göras på dessa system. Det är inte tillåtet att ens lufta föreningens element själv i föreningens lägenhet där du har din bostad. Luftning av element måste utföras på ett speciellt sätt för varje grenledningssystem i varje trapphusuppgång, man skall gå nerifrån och upp i varje lägenhet, så man inte bara flyttar luften i systemet till sin granne ovanför. Kontakta styrelsen, om det uppstår problem.
- **Installerad köksfläkt får inte anslutas till ventiluttaget (utluft) i köket.** Det bara tillåtet och godkänt att installera kolfilerfläktar.

Tillhör lägenhet och skall alltid finnas i lägenheten, Uppdaterad: 2021-10-01. Vertion. 21.30

- **Alla diskmaskiner som installeras skall ha ett godkänt plastskydd undertill.**
Där plastskyddet är till för, att eventuella vattenläckor skall riktas ut framåt och bli synliga för att upptäckas tidigt, och för att undvika dolda läckageskador som upptäcks försent bakom diskmaskinen.
- **Eventuella extra tvättmaskiner och diskmaskiner.**
Tvättmaskiner och diskmaskiner, skall installeras på ett fackmannamässigt sätt, helst av en behörig fackman, för din egen skull. Se till att spara fakturorna och installations firmanamn, ifall det kommer till en olycka och skada som leder till ett försäkringsärende, som du orsakat.
- **Fasta elektriska installationer skall utföras av behörig och certifierad elektriker.**
- **Uttaget för TV/Radio/Data får inte kopplas bort från väggen.**
Givetvis får man ansluta godkända anpassade anslutningssladdar och utrustningar till TV/Radio/Data uttaget. Men det är inte tillåtet att ta bort detta uttag från väggen och koppla bort kablar vid en renovering exempelvis vid tapetsering, målning etcetera
Uttaget för TV/Radio/Data har på baksidan inne i väggen två anslutningar in/ut mot kabelnätet som måste sitta på rätt plats, för att allt ska fungera som det ska.
Man kan tänka sig att kabelnätet är som en stor slinga med många TV/Radio/Data uttag, så om du skulle ta bort vägguttagen och koppla bort uttagets kablar så påverkar du denna slinga, och om in/ut kopplas fel så kommer det också att påverka signalernas styrka (missanpassning), och med detta kommer dina grannars TV/Radio/Data signaler påverkas, signalen kan helt enkelt försvinna helt och hållet för vissa grannar som ligger i din kabelnätsslinga.

§18 Ändring/renovering i föreningens lägenhet där man har sin nyttjanderätt

- **Regler för ändringar i föreningens lägenhet där du har underhållsplikt.**
Hur skall man som nyttjanderättshavare av föreningens lägenhet gå till väga om man vill göra ändringar eller renoveringsarbeten i föreningens lägenhet?
I alla fall av ändring eller renovering, skall man **alltid ta kontakta med styrelsen**. Styrelsen kan förklara för dig om du måste göra en **ändringsansökan** på en speciell blankett. Det finns en hel del viktiga regler när det gäller bärande vägg, el dragning, vatten, installation av diskmaskiner, tvättmaskiner etcetera.
Och det är också mycket **viktigt för dig** själv att få ändringarna som du eller hantverkare utför registrerade hos styrelsen. Där det också registreras vem som utfört ändringarna. Anledningen till detta är att om det senare händer en olycka som läckage, översvämning, brand, etcetera, kan det bli fråga om rättsliga processer, där man tittar på om installationer är riktig utförd fackmannamässigt av dig eller en auktoriserad firma...

Så fråga alltid styrelsen om råd, tänk på att det är föreningens lägenhet där du har en nyttjanderätt "rätt att nyttja föreningens lägenhet", så juridiskt äger du inte föreningens lägenhet, utan du har en "nyttjanderätt" och en andel i föreningens fastigheter och mark.

§19 Ohyra och Skadedjur

- **Föreningen har regler och rutiner för ohyra och skadedjur.**
Alla medlemmar har en **anmälningsplikt** till styrelsen när det gäller denna typ av sanitära problem. Och det är enbart styrelsen som skall sköta anmälning till vårt försäkringsbolag och deras speciella skadedjursbekämpande företag som anlitas. Följer man detta tillvägagångssätt, ja, då blir hela proceduren **gratis** för nyttjanderättshavaren av föreningens lägenhet.

Tillhör lägenhet och skall alltid finnas i lägenheten, Uppdaterad: 2021-10-01. Vertion. 21.30

Givetvis så kan man **om man vill betalar själv** och anlita något annat företag. Men det **måste anmälas till styrelsen omedelbart tänk på anmälningsplikten.**

Tillvägagångssätt **enligt föreningens rutin:**

1. Upptäckt av ohyra eller skadedjur av nyttjanderättshavaren.
2. Anmäl till styrelsen direkt (**anmälningsplikt**).
3. Styrelsen kontaktar försäkringsbolag och skadedjursbekämpare.
4. Försäkringsbolagets firma för ohyra & skadedjurs kommer och gör en inspektion.
5. Efter inspektionen så avgörs, om det blir nödvändigt med någon annan typ av sanering av föreningens lägenhet.

Se bostadsrättslagen kapitel 7 § 18 punkt 4 "Förverkande" eller Riksbyggens stadgar § 39 punkt 4 "Ohyra".

Vid frågor om Trivsel och Ordnings Regler [ToOR] Kontakta styrelsen

Telefonnummer till styrelsen finns på anslagstavlor i trapphuset, eller så kan du lägga dina frågor i "styrelsens brevkast" i trappuppgången, Vinnerstadsvägen 20 F.