



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
TORSHAMMAREN 1 - 4  
<http://torshammaren1-4.bostadsratterna.se/>  
brf.torshammaren@hotmail.com

# HANDBOK OCH ORDNINGSREGLER FÖR BOENDE I BRF TORSHAMMAREN



Gemensamt boende är gemensam trevnad!

# Innehåll

1	Inledning .....	3
2	Styrelsen.....	3
3	Gemensamma utrymmen .....	3
3.1	Trapphus, korridorer och entréer .....	3
3.2	Tvättstugor .....	3
3.3	Vindar och källare.....	4
3.4	Cykelrum .....	4
3.5	Grovsoprum .....	4
3.6	Hissar .....	5
3.7	Snickarboas .....	5
4	Felanmälningar.....	5
5	Förslag och motioner .....	5
6	Överlåtelse .....	5
7	Andrahandsuthyrningar.....	6
8	Pantförskrivningar.....	7
9	Lägenheter och ombyggnad.....	7
10	Balkong .....	7
11	Husdjur .....	8
12	Mattpiskning.....	8
13	Sophantering.....	8
14	Ohyra .....	8
15	Garage- och parkeringsplatser .....	8
16	Stadgar.....	9

# 1 Inledning

Den här handboken ger tips och information om hur vi bör bete oss för att boendet skall bli så problemfritt som möjligt för alla i huset och hjälpa oss boende att trivas tillsammans.

## 2 Styrelsen

Information om styrelsen hittar du i trappuppgången innanför entrén.

Lägenhetsinnehavaren är skyldig att vara aktsam om och vårda föreningens egendom.

## 3 Gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen är allting utanför lägenheterna. Om det uppstår problem med något gemensamt utrymme så vänd er till någon i styrelsen.

### 3.1 Trapphus, korridorer och entréer

Lägenhetsinnehavaren är skyldig att:

- ej använda husens gemensamma utrymmen för annat än avsett ändamål eller på sätt som kan vara störande
- att inte lämna portdörrar olåsta nattetid
- inte ställa cyklar och mopeder i portar och källargångar
- inte ställa barnvagnar, trehjulingar, kälkar och dyligt i entré- eller trapphusutrymmen
- inte lägga torkmatta utanför lägenhetsdörrarna
- inte belamra allmänna utrymmen med personliga tillhörigheter

### 3.2 Tvättstugor

Tvättstugorna brukar i de flesta föreningar vara en källa till bråk. Så skall det inte vara hos oss. Om man följer de nedanstående tipsen skall det inte behöva bli så.

- Tvättiden är från 08.00 - 21.00. Före och efter de tiderna skall maskinerna inte användas och man bör också undvika att föra oljud i tvättstugorna före och efter tvättiderna.
- Tvättstugorna får inte användas utan att man antecknar sig på listan, detta gäller oavsett om man tvättar 10 minuter eller ett fullt pass.
- Tvättpass får **endast bokas för ett (1) tvättillfälle i taget**, oavsett om det andra tillfället ligger passet efter eller en månad senare. Inte förrän det första passet är till ända, får ytterligare pass bokas. Om passet efter är ledigt vid första passets slut, får man fortsätta att tvätta, under förutsättning att man då antecknar sitt namn.
- Om man inte avser att påbörja tvättningen vid ett pass normala början (dvs. 08.00, 12.00 eller 16.00) skall avvikande starttid antecknas vid bokningen.
- Tvättpass som inte tagits i anspråk senast en halv timme efter bokad tid, får övertas av annan boende, under förutsättning att denna antecknar sitt namn.
- Inventarier som tillhör tvättstugorna får inte avlägsnas från dessa.

- Se till att plocka bort ludd ur torktumlarna och gamla tvättmedelsrester ur tvättmaskinerna. Det är otrevligt och det kan ställa till problem för dem som har allergier.
- När du lämnar tvättstugan så se till att golven är rena samt att maskiner, handfat och torktumlare är avtorkade på ovansidan.
- Stäng fönstret, släck lyset och lås dörren när ni avslutar er tvättperiod.
- Felanmälningar görs till fastighetsskötaren. Telefonnummer finns på tavlan i entrén. Sätt gärna en lapp på den maskin som är trasig.

Lägenhetsinnehavaren är skyldig att efter begagnandet av tvättstuga väl rengöra maskiner och utrymmen.

### **3.3 Vindar och källare**

- För både vind och källare gäller att gångarna skall vara fria från bråte, gamla möbler eller liknande. Årliga rensningar kommer att utföras och det som är kvarlämnat kommer att kastas. Detta sker inte av elakhet utan för att minska brandrisken samt att se till att vi får ut på brandförsäkringen i händelse av brand. Dessutom blir det trångt. Rensningar görs regelbundet.
- Till varje lägenhet hör ett källarförråd och ett vindsförråd.
- Alla förråd skall vara försedda med lägenhetsnumret.
- Om man byter förråd med någon måste detta först godkännas av styrelsen.

Lägenhetsinnehavaren är skyldig att aldrig lämna dörrar till källare och vindar olåsta.

### **3.4 Cykelrum**

- Cykelrummen används för förvaring av cyklar och barnvagnar.
- Rensningar sker regelbundet.
- Alla platser står till allas förfogande och man har inte rätt att flytta på någons cykel för att man själv ska få en plats.

### **3.5 Grovsoprum**

- Grovsoprummet är beläget i ett av garagen i Torsvikssvängen 14.
- I grovsoprummet ställer man stora och otympliga saker som är olämpliga att kasta i sopnedkassen. Dock får inget hushållsavfall eller byggavfall ställas i grovsoprummet. Hushållsavfall släpps i sopnedkassen och byggsoporna skall den boende själv transportera till av kommunen anvisad plats.
- Vill man veta vad som man inte får ställa i grovsoprummet kan man göra ett besök alldeles efter att tömning skett. Sophämtarna har då lämnat kvar de saker de enligt bestämmelserna inte tar med sig. Exempel på sådant är byggsopor, kemiska produkter som bilbatterier och bensin, m.m.

- Glas slängs i de glasigloos som kommunen ställt upp.
- Pappersavfall läggs i pappersinsamlingslådorna i grovsoprummet. Observera att tidningarna skall förvaras i papperspåsar när dom slängs.

### **3.6 Hissar**

- Rök inte i hissen.
- Var aktsam om spegeln.
- Var rädd om fingrarna.
- Tänk på att hissen är liten då ni tar in t.ex. en barnvagn. Det är lätt fastna med barnvagnen mot hissinnerdörren om barnvagnen är lite för lång.

### **3.7 Snickarboa**

- Kontakta styrelsen för att låna nyckel.
- Lämna snickarboa i städat skick.

## **4 Felanmälningar**

- Fel anmäls till fastighetsskötaren. Telefonnummer och e-post adress finns innanför entrén till varje hus.
- Meddelande kan även lämnas i de speciella brevlådor som finns i varje hus.

Lägenhetsinnehavaren är skyldig att vid akut skada omedelbart underrätta fastighetsskötaren, eller vid icke ordinarie arbetstid, till jouren.

## **5 Förslag och motioner**

Egna förslag och åsikter om föreningen kan lämnas till styrelsen. Förslag som man vill skall tas upp på årsmötet (gäller endast medlemmar) lämnas också till styrelsen för beredning inför årsmötet. Förslagen skall skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång.

## **6 Överlåtelse**

Vid överlåtelse av bostadsrätt måste styrelsen förses med följande:

### **1. Överlåtelseavtal som innehåller:**

- Namn och personnummer på köpare och säljare.
- Underskrift av köpare och säljare.
- Uppgift om vilken lägenhet det gäller.
- Köpeskillingens storlek.
- Tillträdesdag

- Säljarens nya adress.

## **2. Ansökan om utträde ur föreningen från säljaren i 3 exemplar.**

- Om det finns lån som belastar lägenheten måste säljaren tala om vad som händer med dessa.

## **3. Ansökan om inträde i föreningen från köparen i 3 exemplar.**

- Här talar köparen om vem han/hon är, vad han ska använda lägenheten till och vem som skall bo där.
- När föreningen fått in ansökan tas en kreditupplysning på köparen.
- Styrelsen gör sedan en bedömning med ansökan och kreditupplysningen som grund, huruvida köparen skall godkännas eller ej.

## **4. Föreningen tar enligt våra stadgar, ut en överlåtelseavgift av säljaren.**

- Vår förvaltare sköter den här typen av ärenden.

# **7 Andrahandsuthyrningar**

Det ligger inte i föreningens intresse att generellt tillåta andrahandsuthyrning. Bland annat måste det finnas tillräckligt med boende medlemmar i husen för att kunna bilda en styrelse. Därför tillämpar vi samma regler som hyresnämnden vad gäller andrahandsuthyrning.

För att få hyra ut i andra hand krävs att man lämnar in ansökan till styrelsen innehållande:

- Anledning till att man vill hyra ut lägenheten. Giltiga anledningar är till exempel arbete eller studier på annan ort, sjukdom, vård av nära anhörig eller liknande. Intyg krävs.
- Uthyrningens längd.
- Ett intyg från hyresnämnden att andrahandshyresgästen av sagt sig besittningsrätt av lägenheten.
- Ett skriftligt standardkontrakt upprättat mellan andrahandshyresgästen och uthyrare.
- Namn och personnummer på andrahandshyresgästen.
- Adress och telefonnummer där man kan nå uthyraren eller uthyrarens kontaktperson samt få tag på nycklar till lägenheten.

### **Styrelsen kan neka andrahandsuthyrning om:**

- Bostadsrättshavaren tidigare utan tillstånd hyrt ut lägenheten i andra hand.
- Uthyrningen är långvarig.

### **Styrelsen kan upphäva andrahandsuthyrning om:**

- Andrahandshyresgästen inte är skötsam.

- Bostadsrättshavaren inte längre har för avsikt att flytta tillbaka till lägenheten.

Om tillstånd till andrahandsuthyrning ges, kommer det alltid att vara begränsat i tiden.

## 8 Pantförskrivningar

- Om man belånar sin lägenhet måste detta meddelas till styrelsen. (Detta är också något som bankerna kräver). Anledningen är att styrelsen är skyldig att uppdatera lägenhetsförteckningen som man enligt lag måste föra.
- Styrelsen tar enligt våra stadgar, ut en pantförskrivningsavgift för handlagda pantförskrivningar.

## 9 Lägenheter och ombyggnad

Lägenhetsinnehavaren är skyldig att:

- vid väsentlig förändring eller större ombyggnad meddela styrelsen
- ej bygga för luftventiler, som t.ex. de två som finns i köket (i skafferiskåp genom yttervägg och högt upp på väggen strax under taket), eftersom det påverkar ventilationen i lägenheten. Om något sätts för som t.ex. en vägg måste det göras hål i väggen och monteras ett ventilationsdon på den så att luften kan komma in.
- ordna nödvändig hemförsäkring med bostadsrättstillägg
- ej använda lägenhet för annat än avsett ändamål eller på sätt som kan vara störande
- inte lämna dörrar eller fönster i lägenheterna öppna vintertid så att skada orsakas på fönster eller andra delar av lägenheten
- noggrant följa de föreskrifter som lämnats om anslutningar till Kabel-TV
- stänga lägenhetsdörrarna på sådant sätt att störande ljud ej uppkommer
- efter klockan 22 inte utföra aktiviteter som kan verka störande för de andra boende, t.ex. använda den egna tvättmaskinen, bada, dammsuga etc.
- följa de gällande designriktlinjerna för ytterdörren till lägenheten som ska vara i eklaminat (om originaldörren från uppförandet av husen i 1945 ersätts)

Tvättmaskin får inte installeras i kök p.g.a. att det ej är våtutrymme (golvbrunn saknas). Om en olycka med tvättmaskinen inträffar så kan man bli skadeståndsskyldig, för detta täcks inte via försäkringen när man har en maskin på en otillåten plats

## 10 Balkong

Lägenhetsinnehavaren är skyldig att:

- inte montera blomlådor på utsidan av balkongen
- inte grilla på balkongen. Grillning är ej tillåtet på balkonger p.g.a. brandrisk samt störning av grannar. Grillning får endast ske mitt emellan husen.
- inte piska eller skaka mattor, sängkläder och dylikt genom fönster eller från balkong, utan endast på plats och tid som anvisats
- inte kasta ut föremål genom fönster eller från balkong

- noggrant följa de föreskrifter som lämnats om anslutningar till Kabel-TV och inte utan tillstånd av styrelsen uppsätta egen utomhusantenn på fastigheterna
- följa de gällande designriktlinjerna för balkongmarkiser som ska vara i den blå kulören Sandatex 13

## 11 Husdjur

Lägenhetsinnehavaren är skyldig att noga övervaka att egna djur inte stör eller förorenar i fastigheterna och inte heller rastas i planteringarna och på andra gemensamma platser på föreningens tomtmark. Ej heller får yrkesmässig verksamhet med djur bedrivas inom föreningens fastigheter, utan styrelsens tillstånd.

## 12 Mattpiskning

Lägenhetsinnehavaren är skyldig att inte piska eller skaka mattor, sängkläder och dylikt genom fönster eller från balkong, utan endast på plats och tid som anvisats. Beträffande mattpiskning gäller dessutom de regler som finns i kommunala ordnings- och hälsovårdsföreskrifter.

## 13 Sophantering

Lägenhetsinnehavaren är skyldig att i sopskåp utställda intill uppfart vid entréen endast lägga hushållsavfall och dylikt som är väl inneslutet enligt hälsovårdsstadgan. Glas och pappersavfall skall läggas på därtill anvisad plats. Beträffande sophantering gäller dessutom de regler som finns i kommunala ordnings- och hälsovårdsföreskrifter.

## 14 Ohyra

Lägenhetsinnehavaren är skyldig att rätta sig efter bestämmelser om kontroll av ohyra och att vid upptäckt av ohyra omedelbart anmäla detta till fastighetsskötare eller direkt till bekämpningsföretag.

## 15 Garage- och parkeringsplatser

Brf Torshammaren 1-4 har 15 garageplatser och 19 parkeringsplatser. Det är separat kö till båda typer av parkering. Hyra för garageplatser är 500 el. 650 kr/mån, för bilparkeringsplatser 200 kr/mån och för motorcykelplatser 50 kr/mån.

Följande regler gäller för parkeringsplats och garage från april 2009:

1. Den som hyr måste vara medlem i föreningen.
2. För att få hyra ska någon som varaktigt ingår i hushållet disponera motorfordon genom att äga motorfordon, leasa motorfordon eller inneha tjänstefordon.
3. Medlem får inte hyra både parkeringsplats och garage samtidigt. Har man t.ex. parkeringsplats och sedan får garage ska således parkeringsplatsen återlämnas till kön.
4. Medlem får inte hyra ut garage eller parkeringsplats i andra hand.
5. Medlem som avflyttat från fastigheten ska omgående återlämna p-plats/ garage.

Det är vidare tillåtet att göra ett internt byte av garage för att t.ex. få garage i det hus man bor i, om det finns möjlighet.



För att ställa sig i kö för garageplats och parkeringsplats kontakta:

**ViRedo**

**Måndag 10 - 12**

**Tisdag - Fredag 9 - 11**

[info@viredo.se](mailto:info@viredo.se)

**Tel: 08 - 555 160 60**

## **16 Stadgar**

Lägenhetsinnehavaren är skyldig att i övrigt (utöver ovan information) rätta sig efter föreningens stadgar.