

Information om Glashyttan 5, utgåva 2024  
Informationen ska kvarlämnas vid försäljning.

Bostadsrättsföreningen

# Glashyttan 5



Välkommen hem!

Kontakt: [styrelsen@glashyttanfem.se](mailto:styrelsen@glashyttanfem.se)

Hemsida: <https://glashyttanfem.se/>

Du kan se mer och hämta manualer och andra dokument på vår hemsida.

<b>STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING GLASHYTAN 5 769630-7078</b>	<b>3</b>
§ 1 FÖRENINGENS NAMN	3
§ 2 ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET	3
§ 3 MEDLEMSKAP	3
§ 4 ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	3
§ 5 FÖRENINGENS SÄTE	3
§ 6 RÄKENSKAPSÅR OCH ÅRSREDOVISNING	3
§ 7 KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA	3
§ 8 ÄRENDEN PÅ ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA	4
§ 9 MEDLEMS RÖST	4
§ 10 STYRELSE	4
§ 11 REVISOR	5
§ 12 INSATS OCH ÅRSavgIFT	5
§ 13 ÖVRIGA avgIFTER	5
§ 14 UNDERHÅLL	5
§ 15 FONDER OCH VINSTFÖRDELNING	5
§ 16 HUR BOSTADSRÄTTSHAVAREN FÅR ANVÄNDA LÄGENHETEN	5
§ 17 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR FÖR LÄGENHETENS SKICK	6
§ 18 UPPLÖSNING AV FÖRENING	8
§ 19 BYGGNATIONER	8
§ 20 FÖRSÄKRING	9
§ 21 ÖVERLÅTELSEavgIFT	9
§ 22 ANDRAHANDSUTHYRNING	9
§ 23 ÄNDRING AV FÖRENINGENS STADGAR	9
ÖVRIGT	9
<b>POLICY OCH RIKTLINJER</b>	<b>10</b>
HÄCKAR	10
STAKET	10
PLANK/SPALJÉ	10
MURAR	10
SKÄRMTAK	11
MARKIS	11
FÖRRÅD	11
TRÄD	11
LADDBOX	11
<b>TRIVSELREGLER</b>	<b>12</b>
FÖR VEM GÄLLER REGLERNA?	12
LJUDVOLYM	12
GEMENSAMMA YTOR	12
<b>SKÖTSEL</b>	<b>13</b>
BRANDVARNARE	13
VÄRMEPUMP	13
VENTILATION	13
VATTEN	13
UTOMHUS	13
ÖVRIGT	13
AVFALLSKÄRL	13
<b>ENERGIDEKLARATION</b>	<b>14</b>
<b>FÄRGKODER</b>	<b>15</b>

## **Stadgar för Bostadsrättsförening Glashyttan 5 769630-7078**

### **§ 1 Föreningens namn**

Bostadsrättsförening Glashyttan 5.

### **§ 2 Ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

### **§ 3 Medlemskap**

Inträde i föreningen kan enbart beviljas till fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap. § 5 bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten ska upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå, samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap. bostadsrättslagen.

### **§ 4 Övergång av bostadsrätt**

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen ska bifogas ansökan. Ansökan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

### **§ 5 Föreningens säte**

Föreningens styrelse har sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

### **§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast sex veckor före stämma ska styrelsen lämna årsredovisningen till revisorerna. Denna består av resultat, resultatberäkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

### **§ 7 Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsmöte. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Kallelsen utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, förmedlas via brev eller digitalt.

## **§ 8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd
- 3) Val av en eller två protokolljusterare
- 4) Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen
- 7) Beslut
  - a. Om fastställande av resultaträkning och balansräkning
  - b. Om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
  - c. Om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
- 8) Fråga om styrelse- och revisionsarvoden
- 9) Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella revisorssuppleanter
- 10) Val av valberedning
- 11) Annat ärende, som ankommer på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

## **§ 9 Medlems röst**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens företrädare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får högst ta med ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

## **§ 10 Styrelse**

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst fyra styrelsesuppleanter. Ledamoten behöver inte vara medlem i föreningen.

Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Sittande styrelse kan om så önskas väljas in på olika längd för att förhindra att hela styrelsen byts ut samtidigt. Ordförande och kassör på två år, Övriga ledamöter på ett år.

### **§ 11 Revisor**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

### **§ 12 Insats och årsavgift**

Styrelsen fasthåller insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader (exklusive avskrivningar på föreningsfastighet), samt amorteringar och avsättningen till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

### **§ 13 Övriga avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

### **§ 14 Underhåll**

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besikta föreningens egendom.

### **§ 15 Fonder och vinstfördelning**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 14.

De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

### **§ 16 Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

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. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset, samt inte utsätta övriga medlemmar för sanitär olägenhet. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 17 § elfte stycket punkt 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i fjärde 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 om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

### **§ 17 Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage, och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten skall ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavare utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur, exempelvis förråd, endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar. Anordningar, såsom markiser, balkonginglasningar, solskydd, parabolantenner etc. får monteras fast på yttre fasader på föreningens byggnader endast efter styrelsens skriftliga godkännande och i enlighet med styrelsens anvisningar, se mer under §19. Bostadsrättshavare svarar i sådant fall för underhåll och skötsel av sina anordningar liksom för eventuell skada på föreningens egendom eller på tredje man. Om så erfordras för att föreningen skall kunna utföra skötsel och underhåll på sin byggnad eller för att fullgöra myndighetsbeslut, åligger det bostadsrättshavaren att, efter styrelsens uppmaning, på egen bekostnad demontera anordningar som tillförts av bostadsrättshavaren liksom att eventuellt återmontera dessa.

### **Bostadsrättshavaren**

Bostadsrättshavaren svarar sålunda bland annat för lägenhetens

Ytskikt på rummens väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt, icke bärande innerväggar, ytter-, balkong-, altan- och innerdörrar, samt fönster med tillbehör enligt följande: glas, spröjs, båge och persienn, även tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor, handtag, lås med nyckel, beslag, gångjärn, ringanordning, m.m. samt ytbehandling. Vid byte av ytterdörr skall gällande normer för brand- och ljuddämpning följas samt enhetlighet bibehållas, balkongglas tillhörande golv (exempelvis trall och etc.) till balkong, altan eller uteplats som ingår i upplåtelsen.

Inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, och tvättmaskin, torktumlare, och dylikt samt sanitetsporslin jämte badkar, duschkabin, och dylikt.

Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp inklusive golvbrunnar, värme, uppvärmningssystemet, exempelvis frånluftsvärmepumpen.

Ventilation, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.

Anslutnings- och fördelningskopplingar på vattenledning samt tillhörande avstängningsventiler och armatur för vatten exempelvis kranar, blandare, duschanordning, inklusive packningar, golvbrunnar inklusive tätskiktets anslutning till dessa, samt ventilationsdon.

Rensning av golvbrunnar, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.

Målning av radiatorer och värmeledning.

Elektrisk golvvärme och handdukstork.

Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag, och fasta armaturer, köksfläkt jämte kåpa och ventilationsdon, brandvarnare samt egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

För mark, balkong, altan eller uteplats som ingår i upplåtelsen svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning, samt att avrinning av dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren ska snaras till föreningen anmäla fel och brister på sådant som föreningen ansvarar för samt vara behjälplig för lösning.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande, vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hushållet eller gästar alternativt inrymt hushållet. Detta gäller även för den som utför arbete åt bostadsrättshavaren. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som den borde iakttagit. Bostadsrättshavaren står för brandvarnare (minst en per våning) och övriga brandförebyggande produkter enligt gällande praxis eller lagar. Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenskada i lämpliga delar.

### **Föreningen**

Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom reparationer av ledningar för avlopp, vatten, elektricitet och informationsöverföring om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet, i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringskåp, ytbehandling av ytterdörrars ytersida och för utifrån synliga delar av fönster och fönsterdörr samt i förekommande fall kittning, tak samt ytterväggar och bärande väggar.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet skall fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 17 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **§ 18 Upplösning av förening**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser.

### **§ 19 Byggnationer**

Byggnation av förråd. Ett förråd får vara max 15kvm eller gällande regelverk hos kommunen, det ska passa in i miljön, ha liknande panel, svart tak och liknande kulör som husen samt vara fackmannamässigt utfört. Det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att plan och bygglagen (PBL) följs. Styrelsen skall alltid kontaktas innan för godkännande.

Byggnation av staket. Staket som upprättas ska vara i liknande kulör som husen, samt vara fackmannamässigt utfört enligt gällande policydokumentet. Styrelsen ska alltid kontaktas innan för godkännande.

Föreningen har ett policydokument som är vägledande vid byggnationer och plantering m.m.

Alla bygglövspliktiga byggnationer skall godkännas skriftligen av föreningens styrelse.



Underhåll för dessa utvändiga byggnationer står bostadsrättshavaren själv för.

### **§ 20 Försäkring**

Bostadsrättshavaren är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg behöver dock inte bostadsrättshavaren teckna ett individuellt bostadsrättstillägg.

### **§ 21 Överlåtelseavgift**

I föreningens stadgar § 13 framgår det att föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet för arbete kring bostadsrätten. Detta skall tas ut vid kommande eventuella försäljningar.

### **§ 22 Andrahandsuthyrning**

Vid andrahandsuthyrning ska en skriftlig ansökan ges in till styrelsen. Styrelsen provar därefter grunden för andrahandsuthyrningen. En eventuell andrahandshyresgästs skäl till att få hyra den aktuella bostaden saknar värde i en sådan bedömning. Bostadsrättshavaren ska ha goda skäl för att hyra ut sin bostadsrätt i andrahand (se exempel nedan).

Tillståndet ska begränsas till viss bestämd tid, dock maximalt för tre år. Skäl till andrahandsuthyrning kan vara bland annat följande:

- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort
- Utlandstjänstgöring
- Prova ett samboförhållande
- Sjukdom eller dödsfall

Om tillstånd till andrahandsuthyrning ges, tänk då på följande:

- Du är fullt ansvarig mot föreningen att månadsavgiften betalas in i tid
- Du är ansvarig för att din hyresgäst inte stör andra boende i huset eller i övrigt skadar föreningens egendom

-Vid eventuell misskötsel kan styrelsen upphäva andrahandsuthyrningen

Att upprätta ett skriftligt andrahandskontrakt på maximalt två år i taget för att inte andrahandshyresgästens besittningsskydd ska inträda

### **§ 23 Ändring av föreningens stadgar**

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

### **Övrigt**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

## **Policy och riktlinjer**

Dessa riktlinjer ska ses som hjälp och är vägledande för vad som är tillåtet och inte på fastigheten Glashyttan 5 (Almby 13:819) vid byggnationer, plantering, skötsel osv enlighet med föreningsstadgarna.

Örebro kommun har ett dokument kring upprättande om bland annat staket, spaljéer och murar (Staket, spaljéer, murar och plank, 2010). Dokumentet är vår referens kring upprättandet av detta dokument. Dokumentet finns på Örebro kommuns hemsida.

### **Häckar**

Höjd mot framsida ca 0.80–1,1 m om nödvändigt vid hörn, Höjd på baksidan ca 2 m. Tänk på att du och dina närmaste grannar ska komma överens kring vilken häck som ska planteras. Bostadsrättshavaren står för allt kommande underhåll.

### **Staket**

Staket som upprättas ska vara i liknande kulör (svart, vit eller trä) som husen samt vara fackmannamässigt utfört. Styrelsen ska alltid kontaktas innan för godkännande. Bostadsrättshavaren står för allt kommande underhåll. Nedan är enbart exempel.

”Vanliga villastaket som inte är högre än 1.1 meter kräver inget bygglov.”

Källa: Örebro kommun

### **Plank/Spaljé**

Kulör: svart, vit eller trä

”Plank/Spaljé är bygglovspliktiga, utom följande undantag:

I anslutning till en- eller tvåbostadshus får man utan bygglov anordna skyddade uteplatser med mur eller plank som inte är högre än 1,8 meter. Planket får byggas inom 3,6 meter från huset men inte ligga närmare tomtgränsen än 4,5 meter. (fastighetsgräns) Konstruktioner som är genomsiktliga till mer än 50 % betraktas normalt inte som plank. Se bild nedan för exempel på 50% genomsiktighet. Bygglovspliktiga plank får inte uppföras på prickmark.”

Källa: Örebro kommun

Ett plank ska kunna underhållas från den egna fastigheten. Bostadsrättshavaren står för allt kommande underhåll.

### **Murar**

”En mur är en murad inhägnad högre än 0,5 meter. Bygglov krävs. Godkännande krävs också från styrelse.

Även motfyllda murar, är bygglovspliktiga oavsett höjd, utom dessa undantag: I anslutning till en- eller tvåbostadshus får man utan bygglov anordna skyddade uteplatser med en mur eller ett plank som inte är högre än 1,8 meter. Muren eller planket får byggas inom 3,6 meter från huset men inte ligga närmare tomtgränsen än 4,5 meter.

Bygglovspliktiga murar får inte uppföras på prickmark. Vill man bygga närmare tomtgränsen än 4,5 meter måste berörda grannar godkänna det. Nekar grannarna kan byggnadsnämnden pröva åtgärden genom att man lämnar in en ansökan om bygglov.

Murar ska kunna underhållas från den egna fastigheten. Källa Örebro kommun

Styrelsen ska alltid kontaktas innan för godkännande. Bostadsrättshavaren står för allt kommande underhåll.

### **Skärmtak**

Ett skärmtak räknas som en tillbyggnad, även om det är öppet åt sidorna, och är därför lovpliktigt, men man får bygga ett skärmtak på, tillsammans med eventuella tidigare skärmtak, sammanlagt 15 m<sup>2</sup> över en uteplats, altan, balkong eller entré utan bygglov. De får dock inte sträcka sig närmare tomtgränsen än 4,5 m, såvida grannen inte medger det.

Med det föreningen menar med skärmtak är det som monteras i fasad. Fasaden är föreningens egendom. Därför krävs det friskrivningsdokument kring eventuella skador på fasad på grund av monterat skärmtak. Skärmtaket ska vara i liknande kulör (svart, vit eller trä). Bostadsrättshavaren står för allt kommande underhåll.

Godkännande krävs från styrelse pga. friskrivningsdokument.

### **Markis**

Enfärgad markis i kulör vit, svart eller grå. Finns flera olika modeller på marknaden. Med det föreningen menar med markis är det som monteras i fasad. Fasaden är föreningens egendom. Eventuella skador på fasad på grund av monterat markis bekostas av bostadsrättshavaren. Bostadsrättshavaren står för allt kommande underhåll.

### **Förråd**

Byggnation av förråd. Ett förråd får vara max 15kvm, det ska passa in i miljön, ha liknade panel, svart tak och liknande kulör som husen samt vara fackmannamässigt utfört. Det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att plan och bygglagen (PBL) följs.

Med det föreningen menar med förråd och som ska placeras på föreningens mark enligt gällande bygglovspraxis. Marken är föreningens egendom. Därför krävs det friskrivningsdokument kring eventuella skador på mark. Samt att bostadsrättshavaren står för allt kommande underhåll gällande förrådet. Styrelsen skall alltid kontaktas innan för godkännande.

### **Träd**

Träd som blir eller planeras bli högre än 3 meter måste för säkerhetsskäl godkännas av styrelsen. Tänk på att stämma av med dina närmaste grannar innan du planterar träd högre än 3 meter. Bostadsrättshavaren står för allt kommande underhåll.

### **Laddbox**

Laddbox får installeras. Installationen måste genomföras av en auktoriserad elinstallatör. Låt elektrikern slutbesikta och göra en kvalitetskontroll. Detta krävs av både föreningen och försäkringsbolag. Spara dokumentet på säker plats.

## **Trivselregler**

Följande tips och trivselregler är framtagna för att vi ska visa varandra hänsyn och bidra till grannsämja och ökad trivsamtet.

### **För vem gäller reglerna?**

Trivselreglerna gäller dig som bostadsrättsinnehavare, familjemedlemmar, gäster, den/de som hyr i andra hand samt hantverkare som utför arbete och dig i bostaden

### **Ljudvolym**

Att bo i radhus innebär att man behöver respektera sina grannar. En grundregel är att man aldrig vid någon tid på dygnet får uppträda så att man stör sina grannar. Tystnad för nattvila ska råda mellan kl 22.00 och 07:00.

Borring, spikning och liknande ska ske på vardagar mellan kl. 07.00-19.00 eller helger mellan 09.00-19.00.

Om du ska anordna fest, kontakta gärna dina närmaste grannar i förväg om du tror att du kan störa.

Kontakta i första hand dina grannar om du blir störd. Om det inte hjälper och störningarna återkommer - kontakta styrelsen.

### **Gemensamma ytor**

Barnens leksaker, cyklar och grillar med mera måste plockas bort från gemensamma ytor/gata efter användning. Hundar ska vara kopplade.

## **Skötsel**

Nedan följer skötsel som är enkel att glömma bort eftersom det kanske inte görs så ofta. Men glöm inte bort att se över stadgarna så att du vet vad du behöver göra för underhåll på din bostad.

## **Brandvarnare**

Det är bostadsrättsinnehavarens skyldighet och ansvar att se till att brandvarnare finns och fungerar. Testa dem regelbundet och byt ut vid behov. Eftersom våra lägenheter är två våningar så rekommenderas seriekopplade brandvarnare.

## **Värmepump**

Eftersom du själv äger din värmepump och föreningen står enbart för en fast summa (2000kr) en gång per år och en per pump om olycka skulle uppstå. Så är det viktigt att du sköter din värmepump. Du bör själv se över hur du ser till att trycket är på 1–1,5 bar. Att du ska avlufta både värmepumpen och elementen med regelbundenhet (förslagsvis vår och höst). Att du ska byta filter en gång per år. Du behöver rengöra filtret när värmepumpen säger till. Du behöver även rengöra spillkoppen samtidigt som du avluftar.

Du kan söka informationen på internet, på tillverkarens hemsida finns alltid bra och utförlig information samt förenings hemsida

## **Ventilation**

Göra rent tilluften ovanför fönstren samt rengöra frånluftsdon. Se till att spisfläkten är rengjort.

## **Vatten**

Rengöring av avloppsrör i kök, badrum och tvättstuga och vattenlåsen. Stänga av vattnet till vattenutkastaren under diskbänken på vintern och dränera resterande vatten som finns kvar och ta bort ALLA inkopplade produkter i vattenutkastaren inklusive munstycket. Detta är mycket viktigt. Du behöver också rengöra kondensavrinningen i kylskåpets botten.

## **Utomhus**

Träaltanen sköts och ägs av bostadsrättshavaren, tänk på att tvätta och olja in den vid behov för att öka livslängden. Sidoskydden mot grannarna behöver ses över varje år. Är det något som behöver fixas som du inte kan göra själv, så skriv till styrelsen och fota. Men värt att tänka på är att om vi inte gör mindre underhåll själva, kommer vi behöva använda våra gemensamma pengar och i längden betyder det högre avgift. Har du möjlighet eller själv vill förbättra, så står föreningen självklart för materialet och det gäller allt som föreningen ansvarar för.

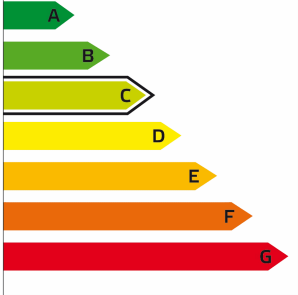

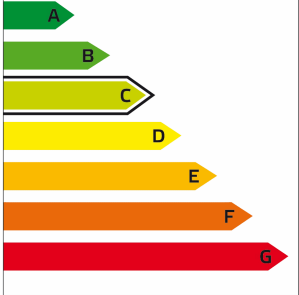

## **Övrigt**

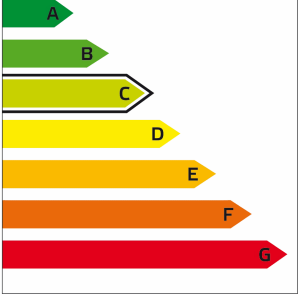

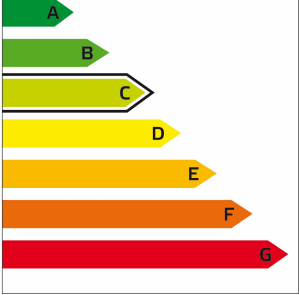

Se över dörrar, fönster, fönsterbrädor och trösklar (behandla vid behov). Trösklarna som finns vid alla dörrar behöver oljas in eller behandlas på annat sätt.

## **Avfallskärl**

Du kan själv välja större kärl, eller lägga till trädgårdsavfall. Det gör du genom att kontakta Örebro kommun. Glöm inte bort att sortera rätt och beställa dina påsar via Örebro kommun, vid felsortering får föreningen en avgift, som föreningen i sin tur kommer skicka ut en gång per år till bostadsrättshavaren inklusive eventuella administrera avgifter.

# Energideklaration

sammanfattning av <b>ENERGIDEKLARATION</b>	sammanfattning av <b>ENERGIDEKLARATION</b>
<p>Tallsoppsvägen 6, 705 10 Örebro Örebro kommun Nybyggnadsår: 2017 Energideklarations-ID: 1510826</p> <div data-bbox="225 472 523 833"><p>ENERGIKLASSER</p></div> <div data-bbox="544 472 660 618"><p>DENNA BYGGNADES ENERGIKLASS</p></div> <p><b>Energiprestanda, primärenergital:</b> 79 kWh/m<sup>2</sup> och år <b>Krav vid uppförande av ny byggnad, primärenergital:</b> Energiklass C, 90 kWh/m<sup>2</sup> och år <b>Specifik energianvändning (tidigare energiprestanda):</b> 44 kWh/m<sup>2</sup> och år <b>Uppvärmningssystem:</b> Värmepump-frånluft (el) <b>Radonmätning:</b> Inte utförd <b>Åtgärdsförslag:</b> Har inte lämnats <b>Energideklarationen är utförd av:</b> Maria Andersson, HSB Mälardalarna, 2024-09-17 <b>Energideklarationen är giltig till:</b> 2034-09-17</p> <p><b>Energideklarationen i sin helhet finns hos byggnadens ägare.</b></p> <p><b>För mer information:</b> <a href="http://www.boverket.se">www.boverket.se</a></p> <p>Sammanfattningen är upprättad enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader.</p>	<p>Tallsoppsvägen 10, 705 10 Örebro Örebro kommun Nybyggnadsår: 2017 Energideklarations-ID: 1510828</p> <div data-bbox="829 472 1128 833"><p>ENERGIKLASSER</p></div> <div data-bbox="1149 472 1265 618"><p>DENNA BYGGNADES ENERGIKLASS</p></div> <p><b>Energiprestanda, primärenergital:</b> 79 kWh/m<sup>2</sup> och år <b>Krav vid uppförande av ny byggnad, primärenergital:</b> Energiklass C, 90 kWh/m<sup>2</sup> och år <b>Specifik energianvändning (tidigare energiprestanda):</b> 44 kWh/m<sup>2</sup> och år <b>Uppvärmningssystem:</b> Värmepump-frånluft (el) <b>Radonmätning:</b> Inte utförd <b>Åtgärdsförslag:</b> Har inte lämnats <b>Energideklarationen är utförd av:</b> Maria Andersson, HSB Mälardalarna, 2024-09-17 <b>Energideklarationen är giltig till:</b> 2034-09-17</p> <p><b>Energideklarationen i sin helhet finns hos byggnadens ägare.</b></p> <p><b>För mer information:</b> <a href="http://www.boverket.se">www.boverket.se</a></p> <p>Sammanfattningen är upprättad enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader.</p>

sammanfattning av <b>ENERGIDEKLARATION</b>	sammanfattning av <b>ENERGIDEKLARATION</b>
<p>Tallsoppsvägen 26, 705 10 Örebro Örebro kommun Nybyggnadsår: 2017 Energideklarations-ID: 1510830</p> <div data-bbox="225 1411 523 1771"><p>ENERGIKLASSER</p></div> <div data-bbox="544 1411 660 1556"><p>DENNA BYGGNADES ENERGIKLASS</p></div> <p><b>Energiprestanda, primärenergital:</b> 79 kWh/m<sup>2</sup> och år <b>Krav vid uppförande av ny byggnad, primärenergital:</b> Energiklass C, 90 kWh/m<sup>2</sup> och år <b>Specifik energianvändning (tidigare energiprestanda):</b> 44 kWh/m<sup>2</sup> och år <b>Uppvärmningssystem:</b> Värmepump-frånluft (el) <b>Radonmätning:</b> Inte utförd <b>Åtgärdsförslag:</b> Har inte lämnats <b>Energideklarationen är utförd av:</b> Maria Andersson, HSB Mälardalarna, 2024-09-17 <b>Energideklarationen är giltig till:</b> 2034-09-17</p> <p><b>Energideklarationen i sin helhet finns hos byggnadens ägare.</b></p> <p><b>För mer information:</b> <a href="http://www.boverket.se">www.boverket.se</a></p> <p>Sammanfattningen är upprättad enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader.</p>	<p>Dröjabacken 31, 705 10 Örebro Örebro kommun Nybyggnadsår: 2017 Energideklarations-ID: 1514535</p> <div data-bbox="829 1411 1128 1771"><p>ENERGIKLASSER</p></div> <div data-bbox="1149 1411 1265 1556"><p>DENNA BYGGNADES ENERGIKLASS</p></div> <p><b>Energiprestanda, primärenergital:</b> 79 kWh/m<sup>2</sup> och år <b>Krav vid uppförande av ny byggnad, primärenergital:</b> Energiklass C, 90 kWh/m<sup>2</sup> och år <b>Specifik energianvändning (tidigare energiprestanda):</b> 44 kWh/m<sup>2</sup> och år <b>Uppvärmningssystem:</b> Värmepump-frånluft (el) <b>Radonmätning:</b> Inte utförd <b>Åtgärdsförslag:</b> Har inte lämnats <b>Energideklarationen är utförd av:</b> Maria Andersson, HSB Mälardalarna, 2024-09-17 <b>Energideklarationen är giltig till:</b> 2034-09-17</p> <p><b>Energideklarationen i sin helhet finns hos byggnadens ägare.</b></p> <p><b>För mer information:</b> <a href="http://www.boverket.se">www.boverket.se</a></p> <p>Sammanfattningen är upprättad enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader.</p>

## **Färgkoder**

Vita radhus

Träpanel: NCS S 0502-Y (Colorama är original, men finns anda alternativ)

Fönster, foder, dörrar, vindskivor, sidoskydd: NCS S 0502-Y

Svarta radhus

Träpanel: NCS S 9000-N (Colorama är original, men finns anda alternativ)

Fönster, foder, dörrar, vindskivor, sidoskydd: NCS S 0502-Y

Övriga färgkoder som var original

Väggar o tak: Supertäck 5 nespri vit/bas 1

Tak i badrum: Våtrumstack vit: S0500-N

Foder, dörrar och trappa: 0502-4

Fönsterbrädor: 0500-N

Tänk på att dessa är era egna och bör skötas och målas för hållbarheten.