

# Trivselguiden

---

Välkommen till Brf Arkitekten 69-75

**TANKEN MED DENNA TRIVSELGUIDE ÄR ATT DEN SKA TILLHÖRA LÄGENHETEN.  
LÄMNA ALLTSÅ TRIVSELGUIDEN TILL DEN SOM FLYTTAR IN I DET FALL DU SÄLJER OCH FLYTTAR UT.**

# Brf Arkitekten 69-75

---

---

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Välkommen som medlem i bostadsrättsföreningen Arkitekten 69-75.....	3
Bostadsrättsföreningen Arkitekten 69-75.....	4
Vad är en bostadsrättsförening? .....	4
Hur sköts föreningen?.....	4
Styrelsen, vart ställer jag mina frågor? .....	4
Grannar, vad bör jag tänka på? .....	5
Om gemensamma kostnader .....	5
Övrigt .....	6
Ordningsregler för Brf Arkitekten 69-75 .....	7
Om allmän aktsamhet.....	7
Om säkerhet .....	7
Balkonger.....	7
Matning av fåglar .....	7
Tvättstuga .....	8
Cykelförråden .....	8
Vår gemensamma utemiljö .....	8
Städdagar .....	8
Garage.....	9
Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter .....	9
Källare.....	9
Husdjur .....	9
Öppna spisar .....	10
Andrahandsuthyrning.....	11
Lägenhetsunderhåll .....	12
Förändringar i lägenheten.....	12
Om du tänker flytta .....	13
Gränsdragningslista.....	14
Prejudicerande domar .....	17
Likhetsprincipen fastställd beträffande kostnader.....	17
Endast rör under tryck är vattenledning.....	17
Föreningen svarar bara för stamledning.....	18
Tillstånd krävs vid ombyggnad .....	18
Medlem svarar för fuktspärri i badrum.....	19

## Välkommen som medlem i bostadsrättsföreningen Arkitekten 69-75

I denna trivselguide hittar ni information och ordningsföreskrifter som gäller för vår förening. Tänk på att Trivselguiden hör till lägenheten och ska lämnas kvar vid avflyttning!

Vartefter nyheter och information tillkommer, sätt in dem i Trivselguiden så ni har allting samlat på ett och samma ställe den dagen ni behöver informationen.

Om du inte har bott i **bostadsrätt** förut kommer du att märka att det skiljer sig från att bo i hyresrätt. I en hyresrätt finns det en hyresvärd som har ansvar för allt kring ditt boende, från gräsklippning och snöskottning till fastighetsunderhåll i allmänhet. I en bostadsrättsförening tar vi hand om allt detta själva. Inte så att vi handgripligen snickrar och byter elkablar men vi bestämmer när och hur det skall göras och det är vår gemensamma föreningsekonomi som bekostar allt jobb vi låter andra göra.

**De intäkter föreningen har är de avgifter vi alla betalar, och avgiftens storlek påverkas av i vilken utsträckning vi anlitar hjälp utifrån. Vi kan som medlemmar också hålla ned kostnader genom att vara aktsamma om vår gemensamma egendom.**

Det är för oss, som i de flesta bostadsrättsföreningar, en avvägning som föreningens styrelse gör hur mycket som skall lämnas till andra att utföra och vad vi själva gör. Till att börja med finns det en huvudregel som säger att det som ryms inom din lägenhet och dina förråds väggar är din egen angelägenhet, t.ex. om du behöver en ny spis, vill byta golv eller tapeter. Utanför lägenheten är det i normalfallet föreningen som har ansvaret. På annat ställe i guiden kan du läsa mer om detta.

**Vem gör vad?** I vår förening har vi beslutat att vi från årsskiftet 2011/2012 sköter det mesta av städning och liknande själva. Anledningen är att dessa kostnader annars omedelbart blir synliga på våra avgifter. För att sköta gemensamma ytor och våra tomträtter har vi städdagar under året där alla medlemmar hjälper till.

Denna förening har två byggnader som tillsammans innehåller 24 lägenheter och detta innebär med största sannolikhet att det finns minst lika många åsikter om hur man på bästa sätt löser olika saker i vardagen. För att minimera risken för gnissel mellan medlemmarna så finns det på kommande sidor riktlinjer och råd som vi i styrelsen hoppas ska underlätta umgänget medlemmar emellan.

Om du tycker att något saknas i denna Trivselguide, hör av dig till mejladress, [info@brfarkitekten.se](mailto:info@brfarkitekten.se) så tar vi dina tankar och funderingar i beaktande!

# Brf Arkitekten 69-75

---

---

## Bostadsrättsföreningen Arkitekten 69-75

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 69-85 registrerades år 2010. Föreningen äger två byggnader, med adresserna Arkitektvägen 69-71 samt 73-75, Vidare har föreningen två tomträtter, Naturläran 1 och Naturläran 2.

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en särskild typ av ekonomisk förening som regleras genom bostadsrättslagen. Den är en så kallad juridisk person. Rättshandlingar leder till rättigheter och förpliktelser bara för föreningen som sådan. Som medlem har du alltså inget personligt ansvar för föreningens förbindelser. Bostadsrättsföreningen måste vara registrerad hos Bolagsverket. Den skall ha till syfte att upplåta lägenheter till medlemmarna för nyttjande på obegränsad tid. Den måste ha minst 3 medlemmar och stadgar med visst innehåll, godkända av Bolagsverket.

### Fördelar med att bo i bostadsrätt

- Bostadsrätten är en särart i jämförelse med andra boendeformer vad avser boendeinflytande och ur ekonomisk synpunkt. Som medlem i bostadsrättsförening har du möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör dig och din bostad.
- Bostadsrätten kan ses som en investering, eftersom den kan överlåtas fritt utan begränsning av överlåtelsevärden (vissa undantag finns t ex hembudsklausul).

**Medlemskap:** Som bostadsrättshavare är du medlem i föreningen som äger huset. **Inflytande:**

Som medlem har du inflytande över föreningens verksamhet.

**Ekonomi:** Din bostadsrätt representerar ett förmögenhetsvärde för dig. Du betalar en årsavgift till föreningen som baserar sig på föreningens självkostnader. Du har ansvaret för lägenhetens inre underhåll.

**Besittningsskydd:** Du innehar din bostadsrätt på obegränsad tid. Bara vid allvarliga stadgebrott och obetalda avgifter blir bostadsrätten förverkad d.v.s. föreningen har rätt att säga upp ditt medlemskap och sälja bostadsrätten.

### Hur sköts föreningen?

Mälardalens Bostadsrättsförvaltning (MBF) har, tillsammans med Styrelsen, hand om vår förenings ekonomiska och administrativa förvaltning. Information om MBF och användbara blanketter hittar du på [www.mbf.se](http://www.mbf.se).

### Styrelsen, vart ställer jag mina frågor?

Styrelsen sammanträder en gång per månad. Har ni brådskande frågor är det lättast att ta kontakt med de kontaktpersoner som finns anslagna på anslagstavlor alternativt mejla till styrelsens gemensamma mejladress, [info@brfarkitekten.se](mailto:info@brfarkitekten.se).

## Brf Arkitekten 69-75

---

Inga frågor är för dumma och vi hjälper er gärna tillrätta med alla eventuella problem efter bästa förmåga.

### **Grannar, vad bör jag tänka på?**

För att alla skall trivas är det viktigt att vi inte stör varandra i onödan. Våra hus är inte så välisolerade som vi skulle vilja önska. Därför är det viktigt att vi visar hänsyn mot varandra, särskilt under tider då de flesta sover eller vilar. Det är därför rimligt att onödigt buller undviks mellan 22:00 – 07:00. Tänk på att söndagen ofta är den enda dagen i veckan för återhämtning för de flesta. Om du vet med dig att du ska utföra något som kan upplevas störande, informera dina grannar i förväg.

Detsamma gäller om du vid något tillfälle vill anordna en fest. Vet man om något innan är det oftast lättare att förstå.

Utanför lägenheten har du också ansvar för att det inte står sopor, eller att du inte har cykeln eller barnvagnen där, detta på grund av brandmyndighetens bestämmelser. Använd befintliga cykelrum.

### **Om gemensamma kostnader**

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vattnet rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vattnet står och droppar. Kostnader för vatten, gemensam el samt uppvärmning betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt och är en stor kostnadspost.

Vi har ett värmesystem som består dels av fjärrvärme men också en bergvärmepump. Föreningen har sedan bildandet arbetat mycket med att trimma in och optimera vårt värmesystem. Vi kan under de senaste två åren konstatera att våra kostnader för uppvärmning reducerats.

I samband med stamreoveringen försågs alla lägenheter med trefas elmatning. Abonnemanget för lägenheten betalas av brf-innehavaren och elcentralen sitter inne i era lägenheter.

Har man många eltörstiga apparater/förbrukare liggande på samma fas (av de tre) finns risken att normalabonnemanget inte räcker till. Särskilt gäller detta om man har en spis som bara går på en fas. Du märker det genom att säkringens löser ut.

Botemedlet är att låta en elektriker byta huvudsäkringar alternativt jämna ut lasterna på de tre faserna. Byte av huvudsäkringar innebär en högre huvudsäkring med en ökad fast elavgift.

Om du tror att proppen gått i mätarrummet, kontakta i första hand någon i styrelsen. Vi har nycklar som går till dessa lås. Alternativet är att på egen bekostnad kalla på en elektriker.

Det är du som boende som måste avgöra vilken styrka på huvudsäkringen du vill ha.

**Föreningen betalar inte kostnaderna för byte av ditt abonnemangs huvudsäkring.**

I vissa fall kan spisar kopplas om från enfas till trefas. Detta brukar framgå av bruksanvisningen. Omkoppling skall göras av behörig elektriker! Detta görs på egen bekostnad och bekostas inte av föreningen.

## Brf Arkitekten 69-75

---

Övrigt

Dina/era synpunkter och bidrag i föreningen är viktiga, varför vi gärna ser ditt/ert deltagande på alla sätt. Vi är en förening och det bygger på att alla hjälps åt.

Vill du vara med och påverka är du välkommen att ställa upp i styrelsen eller i någon arbetsgrupp.

Vi hälsar dig välkommen ännu en gång och hoppas att du skall trivas i Bostadsrättsföreningen Arkitekten 69-75!

**Kom ihåg att det är vi tillsammans som gör skillnaden!**

## Ordningsregler för Brf Arkitekten 69-75

### Om allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt och påverkar ytterst föreningens avgift till de boende.

Rökning är **inte** tillåtet i några gemensamma lokaler, t.ex. trappuppgångar, tvättstugor och cykelkällare.

Tänk också på att många besväras av rök och att det även kan gälla rökning på balkongerna som kan störa dina grannar.

### Om säkerhet

- Portarna är alltid låsta. Porten öppnas antingen med nyckel eller med kod.
- > Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Om du ser någon du inte känner igen, fråga då gärna vem personen är och vem personen ska besöka. Ifall personen verkar misstänkt, ring polisen och informera Styrelsen.
- > Lämna inte källardörrar olåsta.
- > Se till att dörrarna till cykelrummen är låsta.
- Var försiktig med eld.
- Din lägenhet skall ha fungerande brandvarnare. Glöm inte att kontrollera funktionen med jämna mellanrum. Föreningen har låtit installera brandvarnare med långtidsverkande batteri i alla lägenheter 2015/2016.
- Om du har öppen spis ska det finnas en fungerande 5 kg brandsläckare i lägenheten. Tänk också på att inte elda för mycket åt gången eller under för långa perioder. Se avsnitt om öppna spisar längre bak i dokumentet.
- > Meddela gärna grannarna om du kommer vara bortrest en längre period.

### Balkonger

- > Får inte användas för skräpförvaring, dvs. har du skräp att slänga, släng det och låt det inte stå på balkongen.
- > Placera blomlådor innanför balkongräcket så att ingen kan få dem i huvudet.
- > Se till att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.
- > Kontrollera gärna att balkongdörren är tät, detta minskar draget i din lägenhet och sparar dessutom uppvärmningskostnader.
- Du får inte lägga konstgräs/plastmatta eller liknande som är täta och släta på undersidan. Anledningen är att fukt kryper ner i betongytan vilket kan leda till att betongen förstörs.

### Matning av fåglar

Matning av fåglar och andra vilda djur är inte tillåtet inom fastigheten pga. att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur. Vi vill inte heller att djuren ska bli vana vid att exempelvis vistas på våra balkonger och dylikt.

# Brf Arkitekten 69-75

---

---

## Tvättstuga

Det finns två tvättstugor i föreningen, en i port 71 och en i port 75. I vardera tvättstugan finns en tvättmaskin och en torktumlare. Tvättstugorna har torkrum alternativt torkutrymme.

Bokning av tvättstuga sker med låscylindrar, varje lägenhet har två stycken, och det är olika nycklar till respektive låscylinder. Ingen annan form av bokning är giltig.

Tvättstugan skall tas i bruk inom en halvtimme annars har annan boende rätt att använda tiden.

Respektera också sluttiden då all tvätt- och torkverksamhet ska vara klar och tvättstugan ska vara rengjord och helt tillgänglig.

Under helger är det enbart tillåtet att boka en tvättid per helg, detta med anledning att så många som möjligt ska kunna tvätta under de dagar då de flesta är lediga. Under veckorna går det bra att boka dubbla tider men tänk även då på att kvällstid är då flest hushåll har möjlighet att använda tvättstugorna.

När man är klar i tvättstugan skall maskinerna rengöras, luddfilter skall tömmas, tvättmedelsfack torkas ur och utsidan av maskiner samt golv skall torkas av.

Tänk på att vi ej har anställda som gör detta utan tvättstugornas renlighet beror helt och hållet på oss boende.

## Cykelförråden

Cyklar, barnvagnar och rullatorer skall förvaras i cykelrummen alternativt i den egna lägenheten och inte ställas i porten. Anledningen till att dessa inte skall stå i porten är för att de inte ska hindra en eventuell utrymning och på grund av **Brandmyndighetens** bestämmelser. Mopeder och övrigt som går på diesel/bensin får ej förvaras i våra fastigheter (undantag: våra garage). Anledningen till detta är brandrisken och detta är också reglerat i Brandmyndighetens bestämmelser.

## Vår gemensamma utemiljö

I vår förening har vi ingen som ansvarar för vår utemiljö. Vi har därför städdagar några gånger per år för att hålla den ren och omskött.

Är det någon som är trädgårdsintresserad? Hör av dig till styrelsen.

Marschaller och grillar ska placeras så att de inte utgör brandfara, ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden, balkonger eller marken. Den som placerat ut marschaller och grillar är själv ansvarig för att dessa och eventuellt annat skräp plockas bort så snart dessa svalnat.

## Städdagar

Städdag arrangeras minst två gånger per år, vår och höst. Städningen sker under en eftermiddag och avslutas sedan normalt med fika eller korvgrillning. Då detta är en förening som bygger på att hålla nere avgifterna med allas hjälp, vill vi gärna ha så mycket hjälp som möjligt och hoppas att alla deltar.

# Brf Arkitekten 69-75

---

---

## Garage

Föreningen har tillgång till 2 garage. För tillfället är dessa uthyrda till personer som ej är boende i föreningen. Det finns dock en kölista som de boende kan anmäla sig till. Mejla den gemensamma mejladressen vid frågor och intresseanmälan.

## Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

Hushållsavfall slängs i sopnedkast eller i andra därför avsedda behållare utanför portarna. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada. Hushållsavfallet töms en gång per vecka.

Glas, tomburkar, kartong, papper och plast slängs i behållare för särskilda källsorteringsstationer. Närmaste källsorteringsstation finns på Abrahamsbergsvägen, på andra sidan fotbollsplanen.

Du ansvarar själv för att grovsopor lämnas till en återvinningsstation. Enligt lag skall el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i grovsoporna. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till en återvinningsanläggning.

Du ansvarar själv för att avfall från ombyggnationer och renoveringar, färg mm lämnas till en återvinningsanläggning.

**Närmaste återvinningscentral: ÅVC Bromma, Lintagårdsväg 16, Bromma**

## Källare

I källarens förråd får personliga tillhörigheter förvaras på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras (brandsäkerhetskrav). Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källaren. Föreningen tar inget ansvar för personliga föremål. Eventuella föremål som trots detta placeras i de allmänna utrymmena, på ej avsedd plats, slängs på städdagarna under året eller fortlöpande.

## Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och djurens spillning ska plockas upp.

## Öppna spisar

I 18 av de 24 lägenheterna finns det öppna spisar. För att dessa ska få användas ska eldningsgångarna vara täta och sotade, Styrelsen ska inte ha beslutat och meddelat något eldningsförbud och brandskyddskontrollen skall vara godkänd.

Förutom i våra stadgar finns det lagstadgade krav på öppna spisar som bland annat innebär att så kallade brandskyddskontroller ska genomföras var åttonde år. Vidare kräver Stockholms kommun sotning vart fjärde år. Om den öppna spisen blir underkänd får lägenheten/lägenheterna eldningsförbud och detta kan varken föreningen, Styrelsen eller bostadsrättsinnehavaren påverka.

Enligt stadgarna ligger underhållsansvaret och det ekonomiska ansvaret för respektive lägenhets öppna spis på lägenhetsinnehavaren och inte på Föreningen. Den som vill elda är skyldig att ha en fungerande 5 kg brandsläckare tillgänglig inne i lägenheten. Detta är för allas vår säkerhet.

## Så här eldar du säkert

Har du en godkänd öppen spis som du får elda i ska du ha följande i åtanke av säkerhetsskäl:

- Elda maximalt två till fyra kilo per timme, uppskattningsvis tre till fyra timmar vid varje eldningstillfälle. Låt eldstaden vila minst lika länge som det har brunnit i den. Många mindre eldstäder, till exempel de med glasluckor, är inte alls gjorda för att eldas i dygnet runt.
- Ta hand om askan efter eldning. Lägg den i en plåthink med lock och förvara den på ett obrännbart golv, till exempel på stenplattor utomhus.
- Elda alltid med ren och torr ved. Elda inte med plast, impregnerat virke och spånskivor. Hälsosofarliga rökgaser kan bildas.
- Sota minst en gång vart fjärde år eller så ofta det behövs. Anlita en professionell sotare. Om du sotar själv krävs det ett tillstånd från kommunen.
- Provtryck skorstenen vart tredje år. Då får du besked om den är otät eller inte. En otät skorsten kan ofta vara orsaken bakom en brand.
- Det ska finnas en brandvarnare i varje lägenhet och helst ytterligare brandvarnare i varje sovrum. Det bör minst finnas en på varje våningsplan eller på var 60:e kvadratmeter. Glöm inte att det är mycket viktigt att brandvarnare testas regelbundet.

## **Andrahandsuthyrning**

Uthyrning i andra hand kräver Styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skäl, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Styrelsens behandlingstid för en sådan ansökan uppgår vanligen till fyra veckor eller till nästa styrelsemöte.

För att en bostadsrättsförening ska kunna vara aktiv och befrämja medlemmarnas boende är det angeläget med så många aktiva medlemmar som möjligt. Därför är det önskvärt att andrahandsuthyrning hör till undantagen.

Våra stadgar och Bostadsrättslagen reglerar hur andrahandsuthyrning går till. Grundkravet är att styrelsen ska godkänna all andrahandsuthyrning INNAN några kontrakt ingås mellan parterna. Du som bostadsrättsinnehavare ansvarar alltid gentemot föreningen för årsavgift och underhållskrav.

När du hur ut i andrahand bör du vara medveten om att du blir hyresvärd med allt vad detta innebär beträffande besittningsskydd för hyresgäst.

## **Hur gör jag?**

1. Skicka en ansökan till Styrelsens mailadress med information om skäl, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten.
2. Beviljar styrelsen andrahandsuthyrning upprättar du kontraktet med aktuell andrahandshyresgäst. Glöm inte föra in de villkor som styrelsen angett för tillståndet att hyra ut i andra hand.
3. Av kontraktet ska det framgå med fullständiga uppgifter på den som hyr, vilken hyra som avtalats samt kontraktstiden. Ett ex i original insändes till styrelsen tillsammans med adressuppgifter för post där föreningen kan nå dig under andrahandsuthyrningen. Ange gärna aktuell e-postadress. Styrelsen meddelar MBF om eventuellt beslut och adress för aviseringen.
4. I de fall styrelsen inte beviljar andrahandsuthyrningen kan du överklaga hos hyresnämnden.

# Brf Arkitekten 69-75

---

---

## Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar (se även gränsdragningslistan längre bak). Om något går sönder måste du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme. Använd läckageskydd under diskmaskin och tvättmaskin som inte står i våtrum med golvbrunn.

## Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens skriftliga tillstånd. Se vidare de av styrelsen utgivna **Byggreglerna**. Kontakta alltid styrelsen INNAN du sätter igång! Den kan ha viktig information att förmedla. Se även avsnittet senare i Trivselguiden med prejudicerande domar.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid vardagar eller lördagar. Allmänt för byggåtgärder som hörs gäller följande tider:

Vardag:	08:00 - 20:00
Lördag:	10:00 - 18:00
Söndag:	10:00 - 18:00

Det är också bra att förvarna om ni planerar att göra omfattande förändringar som medför buller så att era närmaste grannar är beredda på detta.

## Byggregler

Styrelsen har alltså tagit fram **Byggregler** som anger vad som gäller beträffande ombyggnads- och renoveringsarbeten i lägenheter. Flera delar av reglerna omfattas av bindande anvisningar och där bostadsrättsinnehavaren måste i förväg anmäla till styrelsen vad arbetet omfattar och hur de ska utföras.

Dessa Byggregler finns på föreningens hemsida, [www.brfarkitekten.se](http://www.brfarkitekten.se).

### **Om du tänker flytta**

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

### **Lämna denna Trivselguide till den som övertar lägenheten!**

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

## Gränsdragningslista

Nedan följer en gränsdragningslista som avser förtydligande vem som har underhålls- och reparationsansvar för olika delar av vår gemensamma egendom. Vid frågor, kontakta styrelsen.

Byggnadsdel	BRF	Den enskilde	Anmärkningar
<b>1. Fasader, ledningar m.m.</b>			
Eventuell fasadrengöring och utvändig målning. Utsida och stomme för balkonger/balkongräcken.	X		Gäller vid normalt slitage, ej vid skada orsakad av den enskilde.
Stammar för el, värme, vatten och avlopp.	X		
Ledningar för el, värme, vatten och avlopp som enbart berör den egna lägenheten.		X	
<b>2. Fönster &amp; fönsterdörrar</b>			
Beslag		X	
Fönsterbågar, invändigt		X	Målning av karmar, bågar samt mellan bågar
Fönsterbågar, utvändigt	X		
Fönsterbänk		X	
Fönsterglas		X	Även ytterfönster.
Markiser, persienner		X	Styrelsens tillstånd krävs för uppsättning av markiser.
Handtag & låsmekanism		X	
Tätninglistor		X	
Yttre målning	X		Inkl. Kittning
<b>3. Lägenhetsdörr</b>			
Ev. postlåda		X	
Lägenhetsdörr		X	
Dörrblad, karm, foder		X	
Handtag & beslag		X	
Låscylinder, låskistor & beslag		X	
Mekanisk/elektrisk ringklocka		X	
Tätninglistor		X	
<b>4. Innertak i lägenheten</b>			
Underliggande behandling som erfordras för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt		X	
Ytbehandling, ytbeläggning byte		X	
<b>5. Innerväggar i lägenhet</b>			
Ej bärande mellanvägg		X	

## Brf Arkitekten 69-75

Underliggande behandling som erfordras för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt		X	
Ytskikt, ex. Tapeter, målning eller annan ytbeläggning		X	
<b>6. Golv i lägenhet</b>			
Underliggande behandling so erfordras för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt		X	
Ytbehandling, ytbeläggning byte		X	
<b>7. Inredning</b>			
Hatthylla		X	
Innerdörrar		X	
Inredningssnickerier		X	
Trösklar, socklar, foder, lister		X	
Vattenradiatorer med ventil och termostat	X		Den enskilde svarar för målning av element och rör i lägenheten.
<b>8. Kök</b>			
Vitvaror & köksskåp		X	
Köksfläkt, utsugsskåpa & ventilationsdon		X	
Diskmaskin inkl. ledningar & anslutningskopplingar på vattenledning		X	Läs på vilka villkor ditt försäkringsbolag kräver. Skyddsunderlägg är ett exempel på vad som brukar krävas.
Diskbänk, kranar & avstängningsventil		X	
Rensning vattenlås & packningar		X	
<b>9. El</b>			
Elledning fram till säkringsskåpet i lägenheten	X		
Säkringsskåp (proppskåp)		X	
Elledningar i lägenheten		X	
Eluttag, strömbrytare & armaturer		X	
<b>10. Våtrum</b>			
Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt		X	
Inredning, belysningsarmaturer		X	
Vitvaror & sanitetsporcelain		X	
Golvbrunn inkl. klämring		X	

## Brf Arkitekten 69-75

Tvättmaskin inkl. ledningar & anslutningskopplingar på vattenledning samt särskilt tvättmaskinsavlopp		X	
Rensning vattenlås/golvbrunn		X	
Kranar & avstängningsventiler		X	
Ventilationsdon		X	
Ev. elektrisk handdukstork		X	
Ev. golvvärme		X	
<b>11. TV-anläggning</b>			
Kabal-TV	X		
Digital-TV		X	
Antennsladd från vägguttag		X	
<b>12. Övrigt</b>			
Balkong invändigt		X	Snöröjes.
Tak, hängrännor & stuprör	X		
Eldstäder & tillhörande rökgångar		X	Eldning i lägenhets eldstad får endast ske under förutsättning att godkänd brandsläckare om minst 5 kg finns tillgänglig i samma lägenhet. Styrelsen äger under alla förhållanden rätt att besluta om eldningsförbud som grundas på sakliga skäl hänförliga till hälsa, miljö eller säkerhet.

### Prejudicerande domar

Likhetsprincipen fastställt beträffande kostnader

(HD, Mål T 2271-10, 2012 05 08)

En dom i Högsta Domstolen (HD) har fastställt att principen i bostadsrätter är att alla medlemmar måste vara med och betala en gemensamt beslutad investering. Det var en extra stämma i Brf Serpentina i Farsta, med 35 radhuslägenheter, som beslutade att bygga ett bullerplank mot den hårt trafikerade vägen intill. Stämman antog styrelsens förslag med röstsiffrorna 25 mot 8. Sex av medlemmarna vände sig till tingsrätten och yrkade att beslutet skulle rivas upp. De menade att totalt 18 av radhusen inte har någon som helst nytta av planket och att de med stöd av den s.k. likhetsprincipen inte borde vara skyldiga att vara med och bekosta investeringen. Men föreningen påpekade att likställighetsprincipen inte innebär att alla medlemmar alltid ska ha lika stor nytta av ett beslut. HD gick på föreningens linje och slagit fast att samtliga medlemmar alltid måste vara med och betala en gemensamt beslutad investering i en bostadsrättsförening, och att kostnaden slås ut på medlemmarna så som stadgarna anger, dvs. i regel efter andelstal och lägenhetsstorlek. Om man däremot vill att vissa investeringar ska betalas med lika stor summa av alla, oavsett lägenhetsstorlek, måste detta medges i stadgarna.

Källa: AoB Styrelsehandboken 2012

Endast rör under tryck är vattenledning

(HD, Mål Ö 4023-05, 2006 12 27)

Försäkringsbolag kan inte längre vägra ersättning från bostadsrättsförsäkringen för vattenskador från värmerör och avloppsledningar efter den här domen. Undantaget i lagen gäller bara för trycksatta vattenledningar.

Enligt bostadsrättslagen har bostadsrättshavaren i princip ansvar för allt underhåll i den egna lägenheten efter en skada. Om något oförutsett inträffar är man alltid skyldig att reparera det man själv har underhållsansvar för i lägenheten (och i förråd, garage m.m.) utom skador på sådana ledningar som föreningen ska stå för enligt lag och stadgar.

Men det finns två viktiga undantag: Efter en brand eller vattenledningsskada ska föreningen stå för samtliga reparationskostnader (även inne i lägenheten) OM skadan INTE uppkommit pga. vårdslöshet eller slarv från den boendes sida. När det gäller brand är den saken oftast klar men vad omfattas egentligen av begreppet vattenledning? HD har klargjort den saken ytterligare.

Enligt Högsta Domstolen (HD) omfattar begreppet vattenledning i princip bara ledningar under tryck, dvs. tappvattenledningar. Varken värmeledningar eller avloppsledningar kan sägas tillhöra vattenledningar menar HD. Utslaget innebär i praktiken att bostadsrättshavare får ett ökat underhållsansvar jämfört med tidigare tolkningar. Men därmed ska också bostadstillägget på en hemförsäkring kunna träda in och täcka fler skadehändelser än tidigare. Detta visar tydligt hur viktigt ett tillägg för bostadsrätt på hemförsäkringen är.

Källa: AoB Styrelsehandboken 2012

## Brf Arkitekten 69-75

---

Föreningen svarar bara för stamledning (Svea

Hovrätt, Mål T 858-85, 1986 03 10)

Tappvattenkranar tillhör vattenledningen som föreningen svarar för men tillbehör som t.e.x. diskmaskin och tvättmaskin ingår inte. Där slutar föreningens ansvar vid kopplingspunkten. Var gränsen går bör föreningen skriva ned i ordningsregler eller stadgar, så att det står klart och tydligt för de boende vad som gäller.

Källa: AoB Styrelsehandboken 2012

Tillstånd krävs vid ombyggnad

(Svea Hovrätt, Mål T 8845-02, 2005 04 02)

Bostadsrättshavares rätt att renovera och bygga om i lägenheten är absolut. Inte ens om föreningen tar över visst underhållsansvar i stadgarna, minskar den rätten. Samtidigt är det viktigt att föreningen lämnar skriftligt godkännande där det krävs enligt lagen. Ett muntligt ja räcker inte om något går fel.

Ett par i Nacka utanför Stockholm rev en vägg i lägenheten utan skriftligt tillstånd, och tvingades betala ca 170 000 kronor till föreningen i skadestånd för åtgärder och rättegångskostnader. Det var 1999 som paret rev en vägg mellan kök och vardagsrum i sin bostadsrätt i HSB-föreningen Barrträdet i Nacka. Väggen var 15 cm tjock och gjord av armerad betong. Innan arbete började hade de ringt förvaltaren och fått veta att väggen kunde rivas så länge den INTE VAR BÄRANDE, och att styrelsen kunde lämna tillstånd till ombyggnaden. Makarna tog detta som ett tillstånd och satte igång med sitt väggprojekt. Men när grannarna började klaga på buller från lägenheten såg förvaltaren sig tvungen att kontrollera saken. Han meddelade styrelsen och kallade därefter in en byggtreprenör som anlätades för att bygga upp väggen, som nu var riven. När föreningen krävde makarna på ersättning för åtgärderna protesterade de och en tvist uppstod.

I Tingsrätten hävdade paret att de kände till föreningens bestämmelser, och att de just därför ringt upp förvaltaren för att kontrollera om väggen verkligen gick att riva. Kvinnan hävdade att förvaltaren vid samtalet faktiskt gav dem ett muntligt tillstånd till rivningen. En manlig släkting som besökte paret misstänkte dock att något inte stod rätt till med väggen. För säkerhetsskull besökte de kommunkontoret för att titta på ritningarna och konstaterade att väggen faktiskt var bärande. När man påpekade det för förvaltaren erkände han att han haft fel i sitt antagande, påpekade paret.

Tingsrätten gick dock i sin dom helt på föreningens linje. Även om det saknas skäl att misstro någon av parterna, samt att de faktiskt kan ha missuppfattat varandra, är det alltid bostadsrättshavarens ansvar att skaffa skriftligt tillstånd för sådana åtgärder som krävs enligt lagens 7 kapitel 7 paragraf. Om en felaktig åtgärd betraktas som vanvård, kan också utnyttjande rätten förverkas, samtidigt som bostadsrättshavaren måste ersätta skadan, menade tingsrätten.

Hovrätten kom efter överklagan fram till samma sak.

Källa: AoB Styrelsehandboken 2012

## Brf Arkitekten 69-75

---

---

Medlem svarar för fuktspärr i badrum

(Hovrätten V:a Sverige, Mål T 334-93, 1994 11 22)

Bostadsrättshavaren svarar själv för allt inre underhåll i bostaden och gränsen i våtrum sträcker sig ända fram till fuktspärren under kaklet.

Källa: Källa: AoB Styrelsehandboken 2012