

Vi ska inte bara bo



I den här broschyren finns information om boendet och några ordningsregler som ska bidra till allas vår trevnad i Akvarellen

www.brfakvarellen.se

Våren 2021

Till alla Akvarellenbor!

I den här broschyren finns information och regler som gäller för bostadsrättsföreningen Akvarellen. Reglerna är inte avsedda att begränsa möjligheterna utan att undanröja och förebygga problem som kan uppstå.

Broschyren ger information om boendet och om de möjligheter som finns att berika fritiden med. Innehållet i broschyren har främst utarbetats av Akvarellens styrelse.

Broschyren riktar sig till alla boende. För nyinflyttade ska den vara en vägledning att redan från början veta vilka möjligheter som finns och vilka regler som gäller. För de som har bott här en längre tid och kanske glömt både det ena och det andra är det även en samling av nyttig information.

Spar broschyren och ha den som uppslagsbok!

Innehåll

Trivselregler för Akvarellen	5
Du bor till självkostnadspris	5
Alla kan hjälpa till att hålla kostnaderna nere	5
Det är du som bestämmer	5
Att bo i Akvarellen	6
Bredablick	6
Entréer och hissar	6
Trapphus	6
Cykel- och barnvagnsrum	6
Lägenheter	7
Lägenhetsförråd	7
Balkong och terrass	7
Piskställning	8
Gemensamma utrymmen	8
Garageplats	8
Gästparkering	8
Akvarellens kringområde	8
Passersystem	8
Centralantenn	8
Bredband	8
Miljörum	9
Följande får inte kastas i våra miljörum	9
Miljörum A2	9
Grovsopor	9
Verksamheter i föreningen	9
Förskolan	9
Restaurangen	10
Fotvård	10
Sångpedagog	10
Säkerhet	10
Katter och hundar	10
Brevlåda till styrelsen	10
Gästlägenheten/ Övernattningsrum	10
Felanmälan	11

Övrigt	11
Fritid i Akvarellen	11
Boule	11
Snickra	11
Grillning	11
Lekplats	11
Fritidsanläggning	11
Kodbricka	11
Träningshall	12
Bordtennis	12
Bastu	12
Badet	12
Utlåning av möbler	12
Festlokal/Rottingrummet	12
Regler för fritidsanläggningen	13
Det inre underhållsansvaret	14

Trivselregler för Akvarellen

Det är medlemmarna som bestämmer. Alla medlemmar är delägare i Akvarellens alla tillgångar och skulder. Ägandets glädje innebär både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen måste ta sitt ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan för fastigheten som sådan, för hus och kringmiljö.

Låter det betungande? Vi bor alla med kooperativ bostadsrätt och kooperativ betyder just samverkan. Ingen begär att någon skall vara expert på fastighetsförvaltning, men vi hoppas på engagemang i frågorna som rör boendet, dvs att vara med och besluta om kostnaden för boendet, om graden av service som behövs och om miljön.

Man avgör själv när det är dags att tapetsera, måla eller göra smärre förändringar i lägenheten. Önskas mer väsentliga förändringar, t.ex. som att ändra rumsfördelning, bygga om badrum eller kök krävs att man innan igångsättning inhämtar tillstånd från föreningens styrelse.

En bostadsrättshavare som följer föreningens stadgar och betalar sina avgifter i tid kan inte bli uppsagd. Bostadsrätt betyder trygghet i boendet och gemensamt ansvar för bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder.

Kooperativt ägande gör livet tryggare och vardagen gladare. Gemensamt ägande ger en naturlig gemenskap med grannarna. Man har många anledningar att träffas och människor som har samma grundinställning till boendet brukar trivas bra ihop. För många är det en trygghetsfaktor att känna sina grannar. Man bor bland vänner. Grannsamvaron är aldrig ett tvång utan en möjlighet.

Tillsammans skapar man den boendemiljö man vill ha. Man hjälps åt att hålla hus och kringområden i bästa skick, man ordnar aktiviteter av olika slag. Gemensam vår- och höststädning i kringområden har resulterat i många nya grannkontakter. Det finns så många sätt att göra vardagen gladare och trivsammare för varandra, ofta med enkla medel.

Du bor till självkostnadspris

Som delägare i Akvarellen betalar alla en månadsavgift. Föreningen har inget vinstintresse, medlemmarnas månadsavgifter skall täcka utgifterna för föreningens kapital- och driftkostnader, dvs utgifterna för fastighetslånen och kostnaderna för vissa reparationer, för vatten och för värme, för fastighetsskötsel, renhållning osv. Styrelsen - som väljs på den årliga stämman - försöker hålla kostnaderna på en rimlig nivå och samtidigt bygga upp en ekonomisk buffert för framtiden. Revisorerna granskar verksamheten. Resultatet redovisas och fastställs vid föreningens årsstämma.

Alla kan hjälpa till att hålla kostnaderna nere

För oss gäller det att använda bostaden ekonomiskt. Värme och vatten är föreningens största driftkostnader. Var därför extra sparsam med användandet av speciellt varmvattnet.

Det är du som bestämmer

Det är vi boende själva som på föreningsstämman fattar beslut om Akvarellens angelägenheter. En gång om året, i maj månad, genomförs ordinarie föreningsstämma och då väljs bland annat styrelse, kommittéer och revisorer.

Vilka som ingår i styrelsen och övriga förtroendevalda framgår av anslag i portarna. Varje lägenhet har en röst och varje medlem har motionsrätt. Om inget annat anges skall senast den 31 mars skriftliga motioner vara inlämnade. Som i alla demokratiska organisationer krävs att medlemmarna är aktiva och tar vara på sina möjligheter till inflytande för att demokratin skall fungera.

Att bo i Akvarellen

Bredablick

Föreningen har engagerat Bredablick för den tekniska och ekonomiska förvaltningen.

Ring kundservice 0101 77 59 00 vid frågor om t ex felanmälan, garageplats, förråd, kodbrickor, m m.

Vid mer **akuta** ärenden ring:

Stopp i avlopp, Interspol 020 30 00 00

Stopp i hiss Schindler 020 31 33 33

TV-problem Telenor 020 22 22 22

Com Hem 020 91 00 89

Entréer och hissar

Entréerna försöker vi hålla rena och fina. Marmorgolven poleras årligen. Var därför rädd om dem. Marmorgolven skall täckas med masonit eller grovt papper vid renovering av lägenheten eller om aktuellt med flyttning eller transport av tunga saker.

Hissarna är känsliga och dess inbyggda säkerhetsfunktion stänger lätt av sig själv om dörrarna blockeras. En avstängd hiss måste återstartas av en servicetekniker till onödig kostnad. Blockera därför aldrig hissdörrarna utan tryck i stället på hissknappen på utsidan eller inne i hissen.

Trapphus

Det är av brandsäkerhetsskäl inte tillåtet att förvara saker i trapphusen, såsom cyklar, barnvagnar, skidor, kälkar, möbler eller torkmattor. Ambulansen och brandkåren får problem om det ligger/står saker i trapphusen vid eventuell utryckning.

Cykel- och barnvagnsrum

Vid de flesta uppgångar finns i entréerna ett rum för barnvagnar eller cyklar. I barnvagnsrummen får inte mopeder förvaras. Nyckel kvitteras ut på expeditionen.

Här nedanför ser du en förteckning av förråden.

A-huset

Port	10	12	14	16	18	20	22
Barnvagnsrum			Ja	Ja	Ja		Ja
Cykelrum			Ja		Ja	Ja	Ja

B-huset

Port	15	17	19	21	23	25	27
Barnvagnsrum	Ja	Ja	Ja	Ja		Ja	Ja
Cykelrum			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Tvättstuga

Tvättstugan bokas via hemsidan eller med kodbrickan på bokningstavlan som finns i port 16 och 19.

Under tvättiden är tvättstugan låst för andra boenden. Kodbrickan används för att komma in under det bokade tvättpasset.

Tvättning kan ske mellan kl 07.00-21.00 måndag till lördag. På sön- och helgdagar tillåts enbart tvättning mellan kl 10.30-21.00. Detta för att minska störningarna för de närmsta grannarna.

Om vi följer anvisningarna som finns i tvättstugan så går arbetet lättare och våra maskiner både håller längre och fungerar bättre. Naturligtvis stänger vi av maskinerna och gör ordentligt rent efter oss, även "luddfiltret". Då blir tvättstugan ännu trevligare att använda när nästa medlem skall tvätta. Kom ihåg golvrengöringen. Se även till att alla fönster är ordentligt stängda efter tvättpasset.

Bokad tvättid som ej påbörjats inom 30 minuter blir automatiskt ledig och kan då bokas av annan boende.

Lägenheter

Tänk på att inte ha på störande ljud. Ta hänsyn till grannen som kanske ska upp tidigt nästa morgon och inte kan sova därför att vår TV, radio eller musikspelare står på för högt. Kom ihåg att ditt golv är din grannes tak.

Kom ihåg att spara på vattnet, speciellt varmvattnet. Låt inte våra gemensamma resurser rinna bort. Man sparar mycket vatten genom att inte skölja under rinnande vatten. Kontrollera att kranarna inte står och droppar. Att låta diskmaskinen gå med "högsta" värmen ett par gånger per år hjälper däremot till att förhindra onödiga stopp i köksavloppet. Vädra gärna, men lagom. Energi kostar pengar. Däremot bör/skall friskluftventilerna i ytterväggen alltid vara öppna, de tillhör ventilationsanläggningen.

Lägenhetsförråd

Förråden finns på entréplanet för de lägenheter som har separata förråd och separata nycklar. Önskas fler förråd anmäler man det via förvaltningen. Kontaktuppgifter finns på tavlan i porten. Nio nya förråd planeras byggas under 2021 i B-huset invid port 23, gamla tvättstugan, B3.

Balkong och terrass

Balkongerna och terrasserna är en del av husens fasader. Det betyder att de inte kan förändras hur som helst. Det finns bestämmelser som måste efterföljas. Vill man förändra terrassen måste styrelsen kontaktas. För till exempel inglasning behövs styrelsens medgivande. Bygglov måste också sökas hos kommunen. Färg till att måla betonglådans sida mot den egna balkongen samt träpanelen på yttervägg erhålls genom att kontakta fastighetsskötaren.

Om till exempel tvätt hängs se då till att vatten inte rinner ner på grannens balkong eller terrass. Tänk på grannen under när växtlådorna vattnas eller när golvet sopas. Vegetationen i växtlådorna måste skötas så att den inte stör grannarna genom onormala proportioner. Om träd och växter blir för stora kan rötterna spränga växtlådorna. Växter får inte växa ända upp till grannen ovanför. För att undvika råttproblem får fågelmatning ej ske på Akvarellens område. Det gäller även fågelholkar.

Angående grillning på balkong och terrass, se text under Grillning.

Piskställning

Mattor, gångkläder, sängkläder m m kan rengöras vid piskställningen. Piskställningar finns i anslutningen till A- och B- huset, mitt emot gästparkeringen, en vid 22:ans gavel samt en piskställning vid port 27. Dessa får användas mellan klockan 08:00 och 19:00.

Gemensamma utrymmen

Det blir trevligt och också lätt att hitta alla saker om vi hjälps åt att hålla ordning och reda i förråd och cykelrum. För allas trivsel är rökning inte tillåten i våra gemensamma utrymmen.

Kom ihåg att släcka ljuset efter besöket.

Garageplats

Under A- och B-husen finns garageplatser som kan hyras genom förvaltningen. Det finns även en mindre uteparkering bakom A-huset. Kom ihåg att hålla en mycket låg hastighet i garaget.

Gästparkering

Vid infarten till Akvarellen finns en gästparkering direkt till höger bakom A-huset samt till vänster om garageporten som går till A-huset. Parkeringsplatserna är avgiftsbelagda. Parkering inom Akvarellens övriga områden är inte tillåtet. Transporter till och från portar är tillåtna. Kör sakta inom området. Innergatorna är så kallade körbara gågator där man håller ungefär samma hastighet som när man går.

Akvarellens kringområde

Vår gemensamma utemiljö blir ännu vackrare och trivsammare om de uppställningsplatser som är ordnade när det gäller cyklar, mopeder och bilar används. Vårda och ta hänsyn till gårdsmiljön, buskar och planteringar. Var aktsamma och skräpa inte ner. Föreningen har en trädgårdsgrupp bestående av personer som frivilligt jobbar med planteringar, urnorna och blommor som komplement till den inköpta trädgårdsentreprenaden.

Passersystem

Du kommer in genom porten genom att använda din kodbricka. Mellan 20.00-06.00 behövs kod för att komma in. Man kan även på knappsatsen slå in telefonnumret till den som skall besökas. Koden kan ändras genom att kontakta förvaltningen som via Låsteam, administratör av passersystemet, kan ändra det telefonnummer som är inlagt i porttelefonen. Via förvaltningen kan vid behov nya brickor samt fjärrkontroll till garageporten köpas/beställas. Betalning sker via avgiftsavin.

Gäster kommer in antingen genom att leta fram aktuellt namn i porttelefonens display, alternativt knappa in telefonnumret på knappsatsen. Det senare gäller speciellt efter klockan 20.00.

När besökare ringer trycker man på 5:an på telefonen för att öppna porten.

Centralantenn

Föreningen har avtal med Com Hem som är inkluderat i månadsavgiften.

Bredband

Föreningen har tecknat gruppavtal med Telenor omfattande grundutbudet av TV-kanaler, bredband och fast IP-telefoni. Detta är inkluderat i månadsavgiften.

Miljörum

Miljörummen finns i anslutning till garagen med ingång både utifrån och via garagen.

Kodbricka krävs för att komma in utifrån eller in till garage.

Soporna, som lämnas i husets miljörum, skall sorteras enligt instruktioner som finns i soprummet. Var noga att sortera avfallet rätt och placera det i avsedd behållare. Felsorterat avfall skapar oreda i miljörummet samt högre kostnader för föreningen. Det är inte tillåtet att lägga sopor eller avfall vid sidan av miljörummens befintliga kärl. Är kärnen fulla bär man hem sina sopor igen och återkommer någon dag senare då SRV tömt containrarna. Sopsortering är en nödvändighet för en långsiktig hållbar miljö och gemensam trivsel.

Filmning sker i soprummen.

Följande får inte kastas i våra miljörum

Saknas det kärl för det som skall kastas får det inte lämnas i miljörummet.

Nedanstående får ej placeras i något av Brf Akvarellens miljörum:

- Grovsopor som är skrymmande till exempel möbler, pallar, garderober, madrasser, cyklar m.m.
- Vitvaror, kyl, frys, spis, diskmaskin, torktumlare, m.m.
- Byggavfall, rivningsavfall, skåpstommar, luckor, dörrar, gamla golv, m.m.
- Miljöfarligt avfall till exempel nagellack, hårspray, färg-, lim- och lackrester, lösningsmedel, bekämpningsmedel, kvicksilvertermometer, sprayflaskor, m.m.
- Bilbatteri, moped- och MC-batterier, batterier till elverktyg.

Miljörum A2

I soprummet till vänster om garageporten i A-huset kan mindre grovsopor samt trädgårdsavfall, elartiklar, batterier och lysrör slängas.

Grovsopor

Grovsopor, möbler, köksinredning, garderober och dylikt är så stort att det ska lämnas till SRV:s återvinningscentral i Skyttbrink, Himmelsbodavägen, avfart från Huddingevägen. Där finns det även insamlingsbehållare för kläder och textilier samt containrar på plats för insamling av till exempel husgeråd, möbler, m.m.

Det behövs ett passerkort för att komma in på området. Det erhålls från SRV Återvinning: telefonnummer 0200-26 46 00.

Hemsida: www.srvatervinning.se

Verksamheter i föreningen

Förskolan

I A-huset finns föräldrakooperativet Timotej och småbarnsavdelningen Smultronet. Dessa är så kallade Montessoriförskolor.

Restaurangen

I A-huset finns restaurang Nam Nam India. Restaurangen kan även utnyttjas som festvåning, bokas via restaurangen. Vidare finns en cateringsservice som kan utnyttjas för beställning av festmat.

Även hämtmat kan beställas.

Fotvård

Medicinsk fotvård finns vid entrén till restaurangen.

Sångpedagog

Bredvid fotvården finns det en sångpedagog som bl a leder Akvarellens kör.

Säkerhet

Det är tråkigt med inbrott och skadegörelse. Därför måste vi hjälpas åt att hålla uppsikt över alla gemensamma utrymmen. Vi måste se till att portar och alla dörrar till källare, förråd, cykelrum och garage är ordentligt låsta. Om du upptäcker ett trasigt lås, gör en felanmälan till föreningens förvaltare, telefonnummer finns på porttavlan.

Ett sätt att förhindra inbrott i lägenheten är att lära känna sina grannar. Då blir vi fler som håller ett vakande öga! Kontakta grannsamverkansombud för att få ytterligare tips, telefonnummer finns på porttavlan. Ge inte tjuven en chans.

Katter och hundar

Katter och hundar måste hållas under uppsikt så att de inte stör eller förorenar inom området, till exempel i barnens sandlåda, på gångvägar eller gräsmattor. Det är en självklarhet, för att alla ska trivas, att hålla rent efter sina djur. I övrigt gäller Botkyrka kommuns bestämmelser. Där finns bland annat följande att läsa:

§ 15 Hundar skall hållas kopplade inom namngivna, tätbebyggda kommundelar bland annat Tullinge samt delar av Lida Friluftsgård, m.m. När en hund inte hålls kopplad skall den ha halsband på sig med ägarens namn, adress och telefonnummer.

§ 16 Föroreningar efter hunden skall plockas upp inom samtliga områden där kopplingstväng enligt § 15 råder.

Om du har frågor i detta ämne kan du kontakta kommunens tekniska förvaltning.

Brevlåda till styrelsen

För skrivelser till styrelsen finns brevlåda till vänster om port 15, vid expeditionen.

Adressen till föreningens elektroniska brevlåda är styrelsen@brfakvarellen.se

Gästlägenheten/ Övernattningsrum

Föreningen har en gästlägenhet, finns i korridoren mellan port 23 och 25. Lägenheten är på 33 kvm med sovplats för 4 personer, pentry, wc och dusch. Vid besök av släkt och vänner kan lägenheten hyras för en tid av maximalt en vecka. Lägenheten bokas på hemsidan. Nyckeln erhålls genom att i god tid kontakta förvaltningen.

Felanmälan

Felanmälan under kontorstid ska göras till förvaltningen på telefonnummer 0101 77 59 00.

Uppgifter av mer akutkaraktär på icke kontorstid finns på anslagstavlan i portarna. Jourutryckning är dyrt varför man bör överväga om ärendet kan hanteras under ordinarie arbetstid.

Övrigt

Vid varje portentré finns en anslagstavla där meddelande om olika aktiviteter kan anslås.

Anslagstavlor får inte användas för extern kommersiell annonsering.

Fritid i Akvarellen

För de olika fritidsaktiviteterna finns det kontaktpersoner, se anslag i portarna.

Boule

En dag i veckan under sommarhalvåret, oftast tisdagar, spelas det boule på bollplanen vid 27:ans entré.

Snickra

Föreningen har ett litet hobbyrum i B-husets garage dit nyckel kan lånas. Där tillåts snickrande mellan klockan 07.00-19.00. Kontaktpersoner för nyckelutlåning står på anslaget i portarna.

Grillning

Lägenheter med balkong eller terrass får använda elgrill, dock inte gasol- eller kolgrill av brandsäkerhetsskäl.

Poängteras särskilt bör att eldning med gasol på inglasad balkong, räknas som lägenhetsutrymme, är särskilt riskfyllt och därmed ej tillåtet dels på grund av brandfaran dels att risk för kolmonoxidförgiftning föreligger om rökgaserna inte kan ventileras bort ordentligt.

För kolgrillning finns det två grillar på kullen vid flaggstången samt två grillar vid gaveln vid 22:ans entré. Under sommaren finns där även bord och bänkar.

Lekplats

Föreningen har en lekplats inom området.

Fritidsanläggning

Kodbricka

Du har tillgång till fritidsanläggningen genom din lägenhetsbricka. Det krävs pinkod för att komma in. Kodbrickan är personlig och får inte överlåtas till någon annan.

När gäster åter tillåts i fritidsanläggningen ska dessa medföljas av den boende.

Träningshall

I träningshallen finns diverse olika utrustning, både fasta och lösa redskap. Plocka alltid i ordning redskapen efter träningen.

Ställ inte ner någon privat utrustning utan att först kontakta ansvarig för träningshallen.

Bordtennis

Bordtennisbord finns i träningshallen. Racket och boll håller man med själv.

Bastu

Det finns två bastu- och duschrum, ett för herrar och ett för damer. I bastun ska inte baddräkt eller badbyxor användas. Medtag egen handduk att sitta på. Glas får ej förekomma i bastun.

Tänk på att bara hälla lite vatten åt gången på bastuaggregatet.

Badet

Tvättning är obligatoriskt före pool- och bastubad! Tvätta håret eller använd badmössa. För att undvika olyckor, spring inte i duschrummet eller badhallen. Skrapa undan vattnet på golvet i dusch- och omklädningsrummet som avslutning.

Fritidskommittén anordnar vattengympa i simhallen, när ledare finns tillgänglig. Anmäl dig till Fritidskommittén om du är intresserad av att delta

Utlåning av möbler

Föreningen har köpt in hopfällbara bord, enkla stapelbara stolar och barnstolar som du kan låna när du har fest eller av någon annan anledning behöver extra möbler. Om du vill veta mer om utlåning av dessa, ring kontaktpersonen i Fritidskommittén.

Festlokal/Rottingrummet

Rottingrummet, inklusive ett litet kök med köksutrustning, i anslutning till poolen, har gjorts i ordning till festlokal som medlemmar kan låna vid behov. Bokas på hemsidan, kostnad 100 SEK, betalas via avgiftsavin.

Den som har bokat festlokalen ansvarar för:

- att dörrar och fönster är låsta när festlokalen lämnas
- att glas, flaskor och övrigt porslin endast används i festlokalen
- eventuella skador som uppkommer i festlokalen
- att festlokalen lämnas senast klockan 01.00 efter lånedagen
- att ljudnivån sänks efter klockan 23.00

Festlokalen skall vara städad och återställd i ursprungligt skick senast klockan 13.00 dagen efter lånedagen.

Rottingrummet kan även användas för möten, studier, TV-tittande, kontemplation eller andra ändamål. Rummet står öppet om det ej är bokat. I rummet finns även en bokhylla för boklån.

Regler för fritidsanläggningen

1. Fritidsanläggningen är öppen mellan klockan 06.00 och 21.30. Under städning kan anläggningen delvis vara avstängd. Tiderna för städning anges på anläggningens anslagstavla. Respektera dessa tider så att städningen lättare kan utföras.
2. Fritidsanläggningen är öppen till klockan 20.30. Därefter får man disponera lokalen i ytterligare en timme. Träningsredskapen skall efter användandet placeras på avsedda platser. Använd gummiskrapan i duschutrymmet och omklädningsrummet efter bastu och bad. I bastun skall sittunderlag användas.
3. Fritidsanläggningen skall utrymmas senast klockan 21.30.
4. Ytterskor tas av vid entrén.
5. Det är absolut förbjudet att medföra glas in i fritidsanläggningen. Undantag gäller i Rottingrummet.
6. Öl eller läsk i plast, burk eller i pappersmuggar kan användas i bastun eller i omklädningsrummet. **Använd absolut inte glas.** Det är förenat med mycket stora kostnader att sanera simhallen efter krossat glas, risken för personskada inte att förglömma.
7. Som boende i Akvarellen är man ansvarig för medföljande barn, barnbarn och andra eventuella gäster som medföljer. Barn under 12 år får ej vara i lokalerna utan att en vuxen är med. Ungdomar 12-18 år får endast ha en kamrat med i anläggningen.
8. Släpp aldrig in andra än egna gäster till fritidsanläggningen. Kodbrickan får inte lånas ut till någon icke boende i Akvarellen.
9. Det är bara i Rottingrummet som ljuset inte släcks automatiskt så kom ihåg att släcka efter användning.
10. Rottingrummet utlånas genom bokning på hemsidan.

För fritidsanläggningen har alla boende ansvar.

Låt oss hjälpas åt att vårda vår fina anläggning.

Det inre underhållsansvaret

Texten utgår ifrån reglerna i 2011 års normalstadgar för HSB.

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet av den egna bostaden medan bostadsrättsföreningen ansvarar för resten. Detta gäller även uteplatser, förråd och dylikt om sådant ingår i upplåtelsen. Eftersom gränsdragningen ibland kan vara svår att göra har nedan gjorts en mera detaljerad genomgång av de komponenter i bostaden som behöver underhållas. Det ska dock poängteras att det som behandlas i denna text är ansvarsfördelningen vid normalt underhåll och reparation. Ansvarsfördelningen kan bli annorlunda när det är fråga om reparationer efter skada.

Vad gäller underhållsansvaret för utrustning, installationer m.m. som tillförs bostaden utöver grundstandard genom tillval vid inflyttningen eller senare är huvudprincipen den att detta ansvar åligger bostadsrättshavaren. De grundläggande reglerna för ansvaret fördelas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren finns i 7:de kapitlet bostadsrättslagen och i föreningens stadgar.

Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet är att ägaren dels ska utföra de reparationer som behövs, dels svara för kostnader för åtgärderna. Bostadsrättshavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer så att lägenheten hålls i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller i bostadsrättsföreningens stadgar utan får bedömas utifrån en allmän värdering med hänsyn till husets ålder m.m.

Som framgår av stadgarna, svarar föreningen - bortsett från målning - för underhåll av radiatorer. Föreningen ansvarar även för de dolda anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som lägenheten är försedd med.

Reparationer efter brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren för endast om skadan uppkommit genom eget vållande, vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till ägarens hushåll eller gäster till denne. Samma ansvar har bostadsrättshavaren för någon som den inrymt i sin lägenhet eller för någon som där utfört arbeten för ägarens räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller ansvaret endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som bostadsrättshavare borde iaktta.

I denna vägledning har angivits att bostadsrättshavaren ansvarar för ytskiktet. Det gäller även för tätskiktet i badrummet, det vill säga under kaklet. Det ska observeras att bostadsrättshavaren enligt stadgarna ansvarar för golv, väggar och tak för övrigt i lägenheten. Någon begränsning till ytskiktet finns således inte i stadgetexten.

Vid ombyggnad av badrum skall branschreglerna för tätskikt i våtrum följas, t ex GVK, Svensk Våtrumskontroll eller Säker Vatten. Vid byte av befintligt kakel måste väggstommen kompletteras så att max 30 cm erhålls mellan reglarna och att gipsplattor utbyts mot nu godkänd väggplatta.

Badrumsarbeten skall utföras av certifierat företag. Inför vårumsarbeten samt vid sänkning av badrumstak skall härför avsedd blankett ifyllas och lämnas styrelsen eller förvaltaren för godkännande.

Fördelning i listan nedan gäller för egendom som föreningen har försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar alltid för egna installationer och sådant som tidigare lägenhetsinnehavare låtit installera.

BYGGDEL	Brf:s ANSVAR	Brh:s ANSVAR	ANMÄRKNING
VÄGGAR I LÄGENHET			
Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	X		
Icke bärande innervägg		X	
GOLV			
Ytskikt på golv inkl underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		X	
INNERTAK I LÄGENHET			
Innertak inkl underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		X	Till exempel puts och stuckatur
DÖRRAR			
Ytterdörr inkl ytbehandling, lister, foder, karm, tätninglistor, lås inkl låscylinder, låskista, beslag, nycklar, handtag, ringklocka, brevinkast och namnskylt m.m		X	Vid byte av dörr ska gällande normer för ljud och brandklassning uppfyllas: Brand I 30 Ljud 35 dB
Innerdörrar, karm och tröskel		X	
FÖNSTER OCH FÖNSTERDÖRR M.M			
Karm och båge	X		
Yttre målning	X		
Glas, spröjsar och kitt		X	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätninglistor m.m.		X	Gäller även skjutdörr inklusive tillhörande hjul
Inre målning samt mellan bågarna		X	
VVS ARTIKLAR M.M			
Golvbrunn, avloppsledning	X	X	Brf ansvarar för underhåll av avloppsledningen från och med stamledningen till golvbrunn. Brh svarar för rensning/stopp i ledningen fram till golvbrunn orsakat av olämpligt avfall som spolats ner eller av fettansamling.
Klämring		X	
Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil, packningar, badkar, duschkabin och duschslang, WC-stol		X	Packningar och bottenventil i WC bytes av Brf efter gjord felanmälan. Vid byte av WC-stol skall Gustavsberg, IDO eller IFO väljas.
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och tvättbänk		X	
Kall- och varmvattenledningar inkl armatur		X	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten.
VENTILATION OCH VÄRME			
Ventilationskanaler samt köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilationssystem	X		Det är inte tillåtet att installera motordrivna fläktar
Frånluftsdon		X	
Tilluftsdon, spaltventil		X	
Tilluftsfilter samt filter till köksfläkt		X	Filter bör bytas minst var 3:e år, filter erhålles från expeditionen.
Vattenradiator, värmeledning, ventil samt termostat	X		Målning svarar bostadsrättshavaren för, liksom för "motionering" av termostatnål

Elektrisk golvvärme, handdukstork		X	Som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med
Elektriskt element i badrum	X		
KÖKSUTRUSTNING			
Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och värmeugn		X	
EL-ARTIKLAR			
Säkringsskåp och elledningar i lägenheten		X	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare		X	
Byte av säkring		X	I lägenheten och tillhörande utrymmen, huvudsäkring bytes av Brf
FÖRRÅD, GEMENSAMMA UTRYMMEN M.M			
Gemensamma utrymmen	X		
Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenhet		X	Samma regler som för underhåll av lägenheten
Garage upplåtet med hyresrätt	X		
MARK, UTEPLATS M.M			
Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt	X		Om inte annat reglerats i nyttjanderättsavtal med bostadsrättshavaren
Underhåll av mark som är upplåten med bostadsrätt		X	Samma regler som för underhåll i lägenheten. Skall följa föreningens instruktioner om skötsel
Snöskottning och renhållning		X	Gäller till exempel balkong, altan eller uteplats
Avrinningen av dagvatten från terrass eller balkong		X	Se till att hängrännan och avlopp är rent från skräp
TERRASS, BALKONG OCH ALTAN			
Målning av balkongtak, sida och utsida av balkonglåda (fasadsida)	X		
Ytbehandling av balkonggolv samt insida av balkonglåda mot egna balkong		X	Ytbehandling och målning utföres enligt föreningens instruktioner. Se till att det är tätt mellan betong och skvallerrör. Vid läckage täta med silikon före målning
Målning av balkongsida och fasadpanel mot lägenheten		X	Målning utföres med färg som föreningen tillhandahåller
Odlingslåda	X	X	För terrasslägenhet gäller att Brh ansvarar för jord och växter Brf svarar för låda av betong
Glas på inglasad balkong		X	Som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med
ÖVRIGT			
Inredningssnickerier, socklar, foder och lister		X	
Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning		X	
Torkställning i badrum		X	
Anordning för informationsöverföring, bredband		X	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Brandvarnare		X	Obligatoriskt Byt batteri vid behov
Porttelefon	X		Brh svarar för mottagande telefon
Central- TV-ledning och uttag	X		Vid ombyggnad får ledningen och uttagen ej flyttas utan samråd med Brf

