



# HANDBOK

Tips, regler och bestämmelser

Föreningsmedlemmar

Januari 2017



Bostadsrättsföreningen Nipfjället 10  
Org.nr 769617-8685

# VÄLKOMMEN

som medlem i bostadsrättsföreningen

## Nipfjället 10.

Detta häfte innehåller information som du behöver ta del av som medlem i föreningen.



Ni kommer väl ihåg att besöka vår hemsida [www.nipfjallet.se](http://www.nipfjallet.se)

## INNEHÅLL

1) Allmänt .....	1
2) Om föreningen och huset .....	1
3) Allmänna ordningsregler och förbud .....	2
a) Allmänna ordningsregler .....	2
b) Förbud .....	3
4) Brandskyddet i vår fastighet .....	3
5) Förvaltning .....	5
6) Felanmälan och kontakt .....	6
a) Akuta frågor .....	6
b) Hyres- och avgiftsfrågor .....	6
c) Tekniska frågor .....	6
d) Vattenskador .....	6
7) Att renovera .....	6
8) Grovsopor .....	7
9) Att hyra ut i andra hand .....	7
10) Gästlägenheten .....	8
11) Tvättstuga .....	8
12) TV och internet .....	8
13) Uteplatser .....	9
14) Avlopp .....	9
15) Garageplatser .....	9
16) Miljö .....	10
17) Försäkringar .....	10
18) Övrigt .....	10

Bilaga A	Anvisningar för egna renoveringsarbeten i lägenheten
Bilaga B	Vem ansvarar för vad i bostadsrättslägenheten?
Bilaga C	Felanmälan
Bilaga D	Vattenskador
Bilaga E	Grillning
Bilaga F	Matning av fåglar

## **1) Allmänt**

Följande sidor riktar sig till alla medlemmar i Bostadsrättsföreningen Brf Nipfjället 10. Om du som läser detta är nyinflyttad vill vi till att börja med att hälsa dig hjärtligt välkommen till föreningen. Vi hoppas att du ska trivas i din nya bostad och med dina nya grannar.

Det speciella med bostadsrätten är att du inte äger din lägenhet, utan äger rätten att bo i den, medan huset gemensamt ägs av medlemmarna i föreningen.

Att bo i bostadsrätt medför både frihet, skyldigheter och ansvar. Vi vill här beskriva en del regler och ge en del tips och råd för att det ska fungera så bra som möjligt i vårt gemensamma hus.

Observera att om något är oklart i denna handbok, så är det alltid så att stadgarna har företräde över innehållet i handboken.

## **2) Om föreningen och huset**

Föreningen heter Brf Nipfjället 10. Föreningen köpte i oktober 2010 fastigheten på Margretelundsvägen 76-86 i Stockholm av den tidigare ägaren AB Stockholms hem. Ombildningen genomfördes med hjälp av Fastighetshuset Bergman & Partner.

I huset som byggdes 1984 finns det 108 bostadslägenheter, 85 bostadsrätter och 23 hyreslägenheter, en lokal och ett garage med cirka 130 parkeringsplatser.

Föreningen har enligt sina stadgar "till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden". Medlems rätt till lägenhet inom föreningen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Som bostadsrättshavare och medlem äger man rätten att bo i lägenheten. Lägenheten ägs dock av föreningen och medlemmarna gemensamt.

Föreningen ägs av medlemmarna. Varje medlem har en röst på föreningsstämma/årsmöte. Om medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

Föreningen har att följa Bostadsrättslagen. Föreningen har upprättat stadgar, som enligt lagen är registrerade och godkända av Bolagsverket.

Föreningen har en styrelse som ska bestå av lägst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter. Vilka som sitter i styrelsen ser du på vår hemsida, [www.nipfjallet.se](http://www.nipfjallet.se).

Ordinarie föreningsstämma ska hållas tidigast i mars månad och senast under juni månad varje år. Som medlem kan du påverka föreningens verksamhet bland annat genom att delta på föreningsstämman.

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift på 2,5 % och en pantsättningsavgift på 1% av gällande prisbasbelopp för att täcka kostnaderna av hanteringen av överlåtelser och pant. Överlåtelseavgiften debiteras förvärvaren och pantsättningsavgiften debiteras av pantsättaren.

### **3) Allmänna ordningsregler och förbud**

De allmänna ordningsreglerna och förbud gäller såväl bostadsrättsinnehavare som hyresgäster.

#### **a) Allmänna ordningsregler**

För allas trivsel, tänk på följande:

- 3:1** Att ta väl hand om vår förenings egendom.
- 3:2** Att inte använda lägenheten eller föreningens övriga utrymmen för annat än de är avsedda.
- 3:3** Att medverka till att föreningens stadgar och regler följs.
- 3:4** Att inte starta renovering utan att först ta reda på vad som kräver särskilt tillstånd. Se nedan avsnittet om att renovera.
- 3:5** Att vid upptäckt av ohyra omedelbart ta kontakt med Anticimex för sanering samt att anmäla detta till kundservice/felanmälan.
- 3:6** Att inte piska mattor och kläder på balkonger eller i trapphusen och inte skaka sängkläder genom fönstren.
- 3:7** Att inte röka på balkongerna.
- 3:8** Att alltid hålla porten stängd, så att skräp och objudna gäster hålls utanför.
- 3:9** Att det ska vara rimligt tyst i huset på natten mellan 22.00 och 07.00.
- 3:10** Att cyklar, barnvagnar, mattor, skor m.m. enligt brandskyddsbestämmelser inte får förvaras i trapphuset. Vid brand kan fria ytor i trapphuset rädda liv.
- 3:11** Att endast förvara brukbara cyklar i cykelförråden. Rensning av cykelförråden genomförs årligen av styrelsen, vilket aviseras i god tid.
- 3:12** Att grillning görs på ett säkert sätt och att hänsyn tas till dina grannar.  
Se bilaga E

**3:13** Att inte spola ner pappershanddukar, tops, kattsand etc. i toaletten. Undvik även att hälla ut smält matfett i vasken.

**3:14** Att iaktta försiktighet vid flytt av skrymmande föremål så att ytskikt i trapphus och hissar ej skadas.

## b) Förbud

**3:15** Det är förbjudet att röka i trapphusen och att grilla på balkongerna.

**3:16** Det är förbjudet att mata fåglar och andra djur. Se vidare bilaga F.



## 4) Brandskyddet i vår fastighet

Brandskyddet i vår fastighet regleras av Lagen om skydd mot olyckor.

Barnvagnar, rullatorer, kälkar, cyklar etc. i ett trapphus är bland de största hindren för Räddningstjänsten när akut hjälp behövs. Ett trapphus kan snabbt rökfyllas vid brand och då kan en barnvagn innebära livsfara för dig och dina grannar.

### STÄNG IN BRANDEN!

Om det brinner i din lägenhet, ta dig ut och stäng dörren efter dig. Då sprider sig inte branden och den giftiga röken ut i trapphuset lika fort. Brinner det hos någon annan och trapphuset är rökfyllt, stanna i din lägenhet och håll dörrar och fönster stängda.

**RING 112 i händelse av brand!**  
**OM DET BÖRJAR BRINNA** Rädda, Larma, ring 112, Släck

## DIN VÄG UT ÄR RÄDDNINGSTJÄNSTENS VÄG IN

I en akut situation är det ibland avgörande för dig att snabbt kunna komma ut ur fastigheten, oavsett var du befinner dig. Detta innebär att även vinden, källaren och trapphuset, förutom trapphuset, blir en utrymningsväg för dig eller dina grannar. I dessa akuta situationer är det viktigt att brandkåren eller räddningspersonalen snabbt kan ta sig in. Det är därför viktigt att du aldrig blockerar dessa utrymmen ens för en kortare tid.

Det betyder att inga saker över huvudtaget får stå i trapphus eller källargångar, d.v.s. inga cyklar, inga barnvagnar, inga hockeymål, inga kälkar, inga rullatorer m.m. eller att ens egna dörmattor får finnas i trapphusen.

Med **dörmattan på insidan** av din lägenhetsdörr kan vi enklare hålla trapphuset rent och snyggt. Samtidigt minskar du risken för brand i trapphuset! En dörmatta tar lätt eld och branden sprider sig via ytterdörren till din lägenhet på mycket kort tid.

Cyklarna kan du ställa i cykelstället, barnvagnen i barnvagnsrummet, och övriga saker tar du in i din egen hall, eller ställer i ditt förråd.

Vi kan tyvärr inte heller pynta trapphusen med en gran till jul, eftersom även det kan försvåra utrymningen vid en eventuell brand.

Det är nolltolerans mot saker i trapphusen, för din och dina grannars säkerhet!

## BRANDVARNARE OCH SLÄCKUTRUSTNING

I din lägenhet ska finnas en brandvarnare, enligt lag om Skydd mot olyckor (2003:778). Du ansvarar för att regelbundet kontrollera att brandvarnaren fungerar och att rengöra den.





## 5) Förvaltning

Styrelsen har gett i uppdrag åt Fastighetsägarna Service Stockholm AB att sköta både ekonomisk och teknisk administrativ förvaltning åt föreningen, samt även fastighetsskötsel.



[www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)

Den ekonomiska förvaltningen innebär att Fastighetsägarna bland annat har hand om att månatligen skicka ut avierna för årsavgiften, och ekonomisk redovisning.

Den tekniska förvaltningen innebär att bistå styrelsen med upphandlingar, kontroll och uppföljning av löpande drift och pågående projekt, rapportering till myndigheter, skadereglering m. m.

Föreningens tekniska förvaltare hjälper även medlemmar bl.a. med rådgivning och tillstånd vid renovering.

Fastighetsskötseln innebär tillsyn och skötsel av samtliga gemensamma utrymmen, till exempel trapphus, tvättstuga, källare och brunnar, stuprör.

Därutöver har föreningen avtal med olika leverantörer för bland annat den löpande driften för hisskötsel, sophämtning, städning och snöröjning.



## 6) Felanmälan och kontakt

### a) Akuta frågor

Se bilaga C *Felanmälan och kontakt*, information i trapphusen eller på vår hemsida [www.nipfjallet.se](http://www.nipfjallet.se)

### b) Hyres- och avgiftsfrågor

Se bilaga C *Felanmälan och kontakt*, information i trapphusen eller på vår hemsida [www.nipfjallet.se](http://www.nipfjallet.se)

### c) Tekniska frågor

Se bilaga C *Felanmälan och kontakt*, information i trapphusen eller på vår hemsida [www.nipfjallet.se](http://www.nipfjallet.se)

### d) Vattenskador

Se bilaga D *Vattenskador* eller på vår hemsida [www.nipfjallet.se](http://www.nipfjallet.se)

## 7) Att renovera



Bostadsrättshavare får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock endast företas efter tillstånd av styrelsen, eller av styrelsen utsedd representant och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov/ bygganmälan eller innebär ändring av eller ingrepp i ledning för värme, vatten, avlopp, ventilation eller el

Se vidare bilaga A ”Anvisningar för egna renoveringsarbeten i lägenheten” samt bilaga B ”Vem ansvarar för vad i bostadsrättsföreningen”

## 8) Grovsopor

Separat grovsoprum finns på fastigheten Margretelundsvägen 86 A. Det är enbart till för boende på Margretelundsvägen 76-86, och i grovsoprummet får endast placeras sådant som kan läggas i sopkärnen. Inget får ställas på golvet.

Tänk på att det för elektriska apparater och kylskåp eller andra vitvaror finns särskilda regler för återvinning. För ovanstående sopor finns det särskilda kommunala återvinningscentraler.



Det är förbjudet att använda grovsoprummet till byggavfall eller trädgårdsavfall. Vi rekommenderar att ni lämnar detta på Återvinningscentral Bromma tfn: 08-522 120 00. Grovsopor får aldrig temporärt förvaras i gemensamma utrymmen såsom trapphus eller källargångar. Sådant ska direkt från lägenheten till återvinningscentral.

## 9) Att hyra ut i andra hand

För att du ska få hyra ut lägenheten i andra hand krävs att styrelsen alltid godkänner uthyrningen innan hyresgästen flyttar in. I annat fall är det ett brott mot Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Tänk på att uthyrning av lägenheten via tjänster såsom Airbnb också kräver ansökan.

Kopia på andrahandskontraktet ska skickas till styrelsen.

Villkoret för att hyra ut i andra hand är att du under en viss tid inte kan använda lägenheten, exempelvis på grund av arbete eller studier på annan ort, vård av anhörig, längre sjukhusvistelse, eller att du på något annat sätt har beaktansvärda skäl till att andrahandsuthyrningen ska tillåtas, t.ex. för att ”provbo” med sambo.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att en andrahandshyresgäst följer föreningens ordningsregler och stadgar. Om det uppstår större störningar kan din bostadsrätt bedömas som förverkad och du blir av med din bostadsrätt.

Om du vill hyra ut i andra hand kontaktar du styrelsen på [info@nipfjallet.se](mailto:info@nipfjallet.se) i god tid innan, dvs minst tre månader. Blankett finns på hemsidan, [www.nipfjallet.se](http://www.nipfjallet.se).

## **10) Gästlägenhet**

Föreningens medlemmar disponerar en gästlägenhet med adress Margretelundsvägen 76. För att föreningsmedlemmar ska komma i åtnjutande av denna lägenhet måste ett hyresavtal tecknas mellan medlem och föreningen. Avtalet ger tillgång till lägenheten genom elektroniskt bokningssystem, som kan nås via särskild ”app” till Iphone/Android eller genom webbaserat bokningssystem. Se även bokning av tvättstuga.

Mer information kring villkor, avtal, bokning kan erhållas genom att kontakta styrelsen via [info@nipfjallet.se](mailto:info@nipfjallet.se), eller genom skriven förfrågan lämnad i brevlådan på Margretelundsvägen 76 eller brevlåda i tvättstugan.

## **11) Tvättstuga**

Föreningen har en gemensam tvättstuga vars ingång finns på baksidan av Margretelundsvägen 78. Tvätttider bokas elektroniskt, antingen via bokningstablå i tvättstuga, via särskild app till Iphone/Android eller genom ett WEB- baserat bokningssystem. Särskild instruktion finns anslagen i tvättstugan. Se även bokning av gästlägenhet

De ordningsregler som gäller där är att

- städning alltid ska ske efter varje tvättpass av den som använt tvättstugan. Maskiner och dammfilter i både torkskåp och torktumlare ska rengöras. Se vidare anslag i tvättstugan.
- respektera tiden och se till att vara färdig före nästa tvättid.
- tid som har bokats men inte använts under första halvtimmen får övertas av annan.
- vid fel på maskiner ska felanmälan göras så fort som möjligt till kundservice/felanmälan hos Fastighetsägarna 08-617 76 00. Vid ej akuta fel bör felanmälan inte göras under jourtid utan första vardagen därpå.

## **12) TV och internet**

Boende i föreningen har idag möjlighet till TV-utbud via fibernätet (*IP-TV* och ett flertal leverantörer via [www.qmarket.se](http://www.qmarket.se), digitala marknätet (*Boxer*), kabelnätet (*Com Hem*) och telefonnätet (*Telia*).

Vid en renovering är det inte tillåtet att ta bort någon av dessa funktioner. Tillgång till digitala marknätet erhålls genom centralantennuttaget (dosa med två utgångar). Tillgång till ComHem erhålls via dosan med tre utgångar.”



Bostadsrättsinnehavare eller hyresgäst som vill sätta upp egen TV-antenn eller parabol måste för detta få tillstånd av styrelsen (gäller ej antenner inomhus). Mer information kan erhållas genom att kontakta styrelsen via [info@nipfjallet.se](mailto:info@nipfjallet.se), eller genom skreven förfrågan lämnad i brevlådan på Margretelundsvägen 76 eller brevlåda i tvättstugan.

### 13) Uteplatser

De av er som har tillgång till uteplats utöver ytan motsvarande balkong, har en skyldighet att hålla dessa i gott skick. Det går även för dem att skriva på ett särskilt dispositionsrättsavtal gällande yta utöver balkongytan (motsvarande). För mer information, kontakta styrelsen via [info@nipfjallet.se](mailto:info@nipfjallet.se), eller genom skreven förfrågan lämnad i brevlådan på Margretelundsvägen 76/Tvättstugan.

### 14) Avlopp

Det är dåligt fall eller inget fall alls på samtliga kökspåsticker (avlopp från diskho). Detta leder till problem med fettansamling i rören.

Alla boende kan hjälpa till att undvika fettansamling i rören genom att inte hälla ut fett i vasken och hälla kokande vatten i diskhon emellanåt för att skölja ur rören. På samma sätt är det viktigt att inte spola ned ovidkommande föremål i toaletten, såsom pappershanddukar, kattsand och liknande.

Det är viktigt att samtliga medlemmar är medvetna om ansvarsgränsen mellan den enskilde medlemmen och bostadsrättsföreningen när det gäller framtida stopp i avlopp i kök och badrum. Se vidare om det i bilaga B.

För ytterligare information hänvisas till meddelande som delats ut till samtliga boende i samband med stamspolning 2012. Se även hemsidan.

### 15) Garageplatser

Föreningen äger ett kallgarage på adress Margretelundsvägen 78. Garaget har c:a 130 garageplatser. Dessa platser hyrs ut via Fastighetsägarna (08 617 75 00)  
Boende i Brf Nipfjället 10 har förtur till garageplatserna.

## 16) Miljö

Det är viktigt för miljön att inte förbruka onödig mycket el, värme och varmvatten. El- och värmekostnaden är dessutom en av de största utgifterna för vår förening. Sparade pengar kan läggas på att förbättra vår boendemiljö eller sänka avgifterna.

Åtgärder som kan vidtas är att

- inte låta vatten rinna i onödan
- felanmäla droppande/rinnande kranar/toaletter
- släcka lampor i gemensamma utrymmen, och
- vädra lagom.

## 17) Försäkringar

Föreningen har fastigheten försäkrad hos Brandkontoret. Medlemmarna skall teckna ”bostadsrättstillägg” till sin hemförsäkring. Kopia på försäkringsbrevet lämnas till styrelsen senast vid tillträdet. Om en brist eller skada upptäcks i fastighetens mark eller byggnad ska det omgående meddelas till styrelsen.

## 18) Övrigt

På föreningens hemsida finns aktuell information, [www.nipfjallet.se](http://www.nipfjallet.se), och vid behov kommer även information att anslås i varje port.

Vill du komma i kontakt med styrelsen, gör du det enklast genom att maila till [info@nipfjallet.se](mailto:info@nipfjallet.se). På hemsidan finns namnen på styrelsens ledamöter.

Föreningen har även en brevlåda i tvättstuga, Margretelundsvägen 78.

Kom gärna med förslag på sådant som skulle kunna förbättra säkerheten och trivseln i både inomhus och utomhusmiljön, eller synpunkter på denna handbok.

## Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nipfjället 10





# ANVISNINGAR FÖR BOSTADSRÄTTSHAVARES EGNA ARBETEN I LÄGENHETEN

## ALLMÄNT

Bostadsrättshavare får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen, eller av styrelsen utsedd representant och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Styrelsen, eller av styrelsen utsedd representant ska ges möjlighet att kontrollera och besiktiga dessa arbeten. Uppgift om entreprenör skall lämnas till föreningen före byggstart.

### a) För vilka förändringar måste man ha tillstånd?

Vid väsentliga förändringar måste man ha tillstånd från styrelsen eller av styrelsen utsedd representant innan arbetet påbörjas. Hit räknas allt som påverkar så kallade tätskikt, golv och väggar i badrum, t.ex. badrumsmatta kakel och klinkers. Att installera värmegolv är också en väsentlig förändring och kräver skriftligt tillstånd, förändringar av innerväggar kräver också tillstånd av styrelsen.

### b) Varför tillstånd behövs

- Föreningen har möjlighet att påtala vad du har att vänta dig när du börjar riva och sedan ska återställa.
- Ett felaktigt utfört arbete kan komma att skada fastigheten i framtiden.
- Föreningen vill upprätta ett avtal om vem som bär ansvaret för att arbetet blir utfört på ett yrkesmässigt sätt.

### c) Ansökan

Ansökan ska göras skriftligt till föreningens tekniska förvaltare. Skicka med en beskrivning av det arbete du vill göra inklusive en ritning. Du ska också ange vem som kommer att utföra arbetet och om den personen är behörig att utföra det eller inte.





#### **d) Får man göra jobbet själv?**

Arbete skall alltid göras på ett yrkesmässigt sätt, vilket innebär att det oavsett om en behörig yrkesman eller firma utför arbetet eller om det utförs av bostadsrättsmedlem ska ske som om en yrkesman hade utfört det. Ansvarig för arbetet är den som har beställt arbetet. Föreningen tillåter dock inte någon annan än ett behörigt företag när det gäller arbete med fastighetens värmeanläggning och el-system vilket i efterhand alltid skall kunna verifieras.

#### **e) Viktiga allmänna råd inför renoveringsarbeten**

Vid renoveringsarbeten skall övriga boende i fastigheten informeras om arbetets art och planerad tidsplan.

Trapphus och hissar ska dagligen rengöras av dem som utnyttjar entréerna för transport av materiel. Skador i trappuppgångar och hissar på grund av arbetena ska ersättas av bostadsrättsinnehavaren.

**Observera att störande arbeten bara får utföras på vardagar mellan 08.00 och 18.00, (Helger 1000 – 1600) och ska alltid aviseras i förväg för att minimera olägenheterna för grannarna.**

Avstängning av vatten ska alltid aviseras i god tid och göras vid tidpunkter som minimerar störning i fastigheten. Kontakta fastighetsskötaren för hjälp med avstängning (kostnaden debiteras).

Vid större renoveringsarbeten ska styrelsen före byggstart informeras om och godkänna dels en tidsplan och dels hur arbetena är tänkta att bedrivas, t.ex. transport av byggmaterial och eventuell uppställning av deponisäckar.

Efter avslutade arbeten ska aktuella A-, K- och installationsritningar, kvalitetsdokument BBV (i samband med badrumsrenovering) överlämnas till föreningen tillsammans med entreprenörsförteckning.

#### **f) Viktig information om renoveringar och ventilation**

Lägenheterna ventileras med ett mekaniskt frånluftssystem med tryckstyrda fläktar på fastigheten. Det innebär att ersättningsluft tillförs/kommer in i lägenheterna via justerbara inluftsventiler placerade under fönstren. Luften evakueras/går ut via frånluftsventiler i kök, badrum, wc och klädförråd. Köksventilation sker via spiskåpan ovan spis med ett grundflöde på 10 l/s (i stängt läge) och forceringsflöde på 30 l/s (i öppet läge).



Om du vid renovering byter ut din spiskåpa, ska du komplettera med en direktansluten spiskåpa, utan inbyggd motordriven fläkt och endast med spjäll för öppet och stängt läge t.ex. Franke och Futurum.

Om du ändå vill byta ut spiskåpan mot en kolfilterfläkt så får den under inga omständigheter vara ansluten till fastighetens frånluftssystem. Kolfilterfläkten får endast vara fristående och istället sätter du en utluftsventil för hålet i väggen som går till frånluftssystemet.

Om du renoverar och det orsakar byggdamm/gipsdamm måste du under renoveringen täppa till alla utluftsventiler i din lägenhet (kök, badrum, wc och klädförråd). Annars går dammet vidare upp i de tryckstyrda fläktarna högst upp i huset, och dammet täpper igen filtren som ska skydda fläktarna. Konsekvensen blir att husets ventilation blir kraftigt nedsatt i lägenheterna, eller helt slutar att fungera. Glöm inte att öppna ventilerna efter avslutad renovering. Spjällen under fönstren ska alltid vara öppna.

## **19) Bostadsrätthavarens rättigheter och skyldigheter enligt stadgarna**

Föreningens stadgar finns i sin helhet på hemsidan [www.nipfjallet.se](http://www.nipfjallet.se)  
Bostadsrätthavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparations skyldighet. Bostadsrätthavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Denne är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas

- Rummens väggar, golv och tak
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar.
- Ev. tillhörande balkong/terrass.

Innehavaren av bostadsrätten svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster, och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Balkong och terrass ska hållas snö- och isfri och medlemmen är skyldig att på ett säkert sätt skotta och hålla istappar borta.

Om du på balkongen vill måla de partier som är av betong, t.ex. pelaren så ska du använda s.k. sockelfärg helmatt, NCS S-0502Y: Stockholmsvitt. (Kolla att det inte är en brytning som gulnar med tiden. De kan variera.) För ytterligare frågor om detta vänd dig till föreningens tekniska förvaltare på Fastighetsägarna.



Bostadsrätthavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för vatten, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen har försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrätthavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller gästar denne eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för denne räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.



## Bilaga B

# VEM ANSVARAR FÖR VAD I BOSTADSRÄTTSLÄGENHETEN?

**Bostadsrättshavaren** (den boende) **ansvarar** för allt underhåll av lägenhetens inre. Dit hör även ansvar för att reparera skada som har uppkommit. Bostadsrättshavaren ansvarar även för skada som orsakats av annan som denne inrymt i lägenheten – gäst, inneboende, andra-handshyresgäst etc. – och för någon som utfört arbete för dennes räkning i lägenheten.

**Bostadsrättshavaren får** företa förändringar, underhåll och reparation i lägenheten, men endast efter anmälan till föreningen och endast om förändringen (eller arbetet i sig) inte medför men för föreningen eller annan medlem. Den boende ansvarar för att arbetet utförs på ett fackmannamässigt sätt.

Även om föreningen lämnat tillstånd till förändringar, underhåll och reparation ansvarar den boende själv för eventuella skador, även om arbetet utförts av fackmän.

**Bostadsrättsföreningen ansvarar** för allt **underhåll** av stamledningar för vatten, avlopp, värme, ventilation och elektricitet.

**Bostadsrättsföreningen ansvarar** också för **skador** som uppkommit på grund av läckage från stamledningar för vatten och avlopp. Men observera! Om den boende försummar att kontakta föreningen vid uppkommen fuktskada kan den boende betraktas som vårdslös och riskerar att få bära hela skadekostnaden!

**I föreningens stadgar regleras bostadsrättshavarens ansvar för underhåll av lägenhet. Där kan man läsa mer om vad den boende ansvarar för och vad föreningen ansvarar för.**

Bostadsrättshavarens ansvar för underhållet av lägenheten finns även reglerat i bostadsrättslagen 7 kap § 2, § 4 och § 12.

För att underlätta tolkningen av texten i stadgarna har vi gjort en detaljerad uppställning över vem som ansvarar för vad i bostadsrättslägenheten.

Styrelsen för Brf Nipfjället 10

## Vem ansvarar för vad i bostadsrättslägenheten?

Område	Förenings Ansvar	Den boendes Ansvar	Anmärkning
<b>1.0 Lägenheten ytterdörrar</b>		X	Typ och färg enligt föreningen.
1.1 Dörrblad, karm och foder		X	”
1.2 Ytbehandling, insida		X	”
1.3 Ytbehandling	X	X	”
1.4 Tröskel och tätninglist		X	”
1.5 Namnskylt och tidningshållare	X		”
1.6 Handtag, gångjärn och beslag		X	”
1.7 Låscylinder, låskista och beslag		X	
1.8 Ringklocka		X	
<b>2.0 Innerdörrar</b>			Lika med 1.0 tillämpliga delar
<b>3.0 Fönster</b>			
3.1 Invändig målning av karm, båge och mellan bågar		X	
3.2 Fönsterglas		X	
3.3 Yttre underhåll	X		
3.4 Karm och båge		X	
3.5 Handtag och beslag		X	
3.6 Tätninglist		X	
3.7 Fönsterbänk		X	
3.8 Persienn		X	
3.9 Utvändiga skyddsräcken	X		
<b>4.0 Golv</b>		X	Med golv avses ytskikt ex. parkett med underliggande material samt övriga heltäckande mattor med bakomliggande tätskikt.
Golv inkl. ev. tätskikt intill byggnadens stomme (ex. bärande stomme)		X	
<b>5.0 Väggar i lägenhet</b>		X	
Icke bärande innerväggar		X	
Insidan, t.ex. tapeter, väv, målning, puts eller annat mtrl på alla väggar inkl. lägenhetsskiljande vägg samt tätskikt i våtrum intill byggnadens stomme		X	
<b>6.0 Innertak i lägenhet</b>		X	
Innertak (t.ex. puts, stuckatur) upp till byggnadens stomme och målning		X	
<b>7.0 VVS-installationer</b>			
7.11 Tvättställ		X	
7.12 Blandare, kall- och varmvattenarmatur och vattenlås		X	
7.13 WC-stol		X	
7.14 Badrumsskåp		X	
7.15 Badkar, duschkabin, duschslang		X	



Område		Förenings Ansvar	Den boendes Ansvar	Anmärkning
7.16	Tvättmaskin, torktumlare		X	
7.17	Torkskåp och inredning		X	
7.18	Ventilationsdon	X	X	Boende ansvarar för rengöring av stosen (tallrik samt fäste)
7.19	Vattenradiatorer	X	X	Boende svarar för målning. OBS! Boende har ansvar för att meddela föreningen om rostskador upptäcks!
7.20	Kall- och varmvattenledning		X	Medlem ansvarar för byte av blandare
7.21	Avloppsledning med golvbrunn inkl. rensning av avloppsledning och brunn fram till stående stam.		X	Gäller även vattenlås.
7.22	Tätning till golvbrunn		X	
7.23	Torkslinga		X	
7.24	Luftning radiatorer		X	
7.25	All övrig utrustning		X	
<b>8.0</b>	<b>Köksutrustning</b>			
8.1	Diskmaskin		X	
8.2	Diskbänksbeslag av plåt		X	
8.3	Kyl- och frysskåp		X	
8.4	Spis- och mikrovågsugn		X	
8.5	Köksfläkt och spiskåpa		X	Endast direktansluten spiskåpa utan inbyggd motordriven fläkt. Endast med spjäll för öppet och stängt läge.
8.6	All övrig utrustning		X	
<b>9.0</b>	<b>Förråd som tillhör lägenheten</b>			
9.1	Förråd inkl. dörr och lås		X	Samma regler som lägenheter beträffande golv, väggar, innertak och inredning. Föreningen ansvarar för fönster i förråd.
<b>10.0</b>	<b>El-installationer</b>			
10.1	El-central och elledning i lägenhet		X	
10.2	Eluttag och strömbrytare		X	
10.3	Byte säkringar		X	Gäller lägenhet. Föreningen ansvarar för byte av huvudsäkring om den är belägen utanför lägenheten i låst utrymme.
10.4	Belysningsarmaturer		X	
10.5	All annan utrustning		X	
<b>11.0</b>	<b>Övrigt</b>			
11.1	Inredningssnickerier, innerdörrar, socklar		X	
11.2	Klädhylla, garderober		X	
<b>12.0</b>	<b>Gemensamma utrymmen</b>			
12.1	Trapphus	X		
12.2	Gemensamt soputrymme	X		
12.3	Cykel och redskapsrum	X		
12.4	Barnvagnsrum	X		
12.5	Ytterdörr	X		
<b>13.0</b>	<b>Telefon, TV och all annan elektronisk utrustning inkl. ledningar</b>		X	





# FELANMÄLAN OCH KONTAKT

## a) Felanmälan och frågor

Felanmälan kan även göras per e-post, [kundservice@fastighetsagarna.se](mailto:kundservice@fastighetsagarna.se)

Vid akuta fel, övrig tid, jour **08-657 64 50**

ÄRENDE	Telefonnummer	Öppethållningstider
FELANMÄLAN till Fastighetsägarna	08-617 76 00	Måndag-Torsdag Kl. 07.00 - 17.00 Fredagar Kl. 07.00 – 16.00
Hyres- och avgiftsfrågor	se. <a href="http://www.nipfjallet.se">www.nipfjallet.se</a>	Kl. 09.00-11.30
Tekniska frågor	se <a href="http://www.nipfjallet.se">www.nipfjallet.se</a>	Mån/Ons/Fre Kl. 09.00 – 11.00

## Vem betalar?

När det gäller föreningens gemensamma utrymmen, är det föreningens gemensamma kassa som står för kostnaderna.

När det gäller din egen lägenhet, är det du själv som bostadsrättshavare som står för kostnaderna. Enklare fel kanske du kan avhjälpa själv, men vid t.ex. en vattenläcka måste du ringa felanmälan.

## b) Felanmälan vinterunderhåll utanför BRF Nipfjällets område

Stockholms stad ansvarar för vinterunderhållet (plogning och sandning) av Margretelundsvägen ända ner till Missionsvägen. Vinterunderhållet inkluderar även trottoaren samt trappan vid port 76. Om inte vinterunderhållet sköts av Stockholms stad kan man felanmäla detta via deras felanmälan <http://www.stockholm.se/felanmalan>



# VATTENSKADOR

## A. ALLMÄNT

Vårt kallvatten levereras av Stockholm vatten och varmvattnet kommer från Fortum till både fjärrvärme och varmvatten i kranarna.

All vattenförbrukning faktureras föreningen och du betalar genom ett generellt påslag på årsavgiften. Vi har i dagsläget ingen individuell mätning av vattenförbrukningen. Styrelsen har sett över möjligheten att införa individuell mätning, och det finns teknik för detta. Det är dock förenat med en ganska stor uppstartskostnad i form av installation av mätare, och styrelsen har beslutat att avvakta med detta.

För att hålla nere föreningens, och därmed dina egna vattenkostnader, kan du se till att dina kranar inte står och droppar, eller att toaletten står och rinner. Det blir i längden väldigt dyrt. Lite sparsamheten med vattenförbrukningen hjälper också till.

## B. VAD GÖR JAG VID ETT LÄCKAGE ELLER EN VATTENSKADA?

Den kanske vanligaste skadan en bostadsrättsförening råkar ut för är vattenskador av olika slag.

### TÄNK PÅ ATT

- agera omedelbart vid en vattenskada så att den inte förvärras
- alla berörda parter ska göra skadeanmälan till sina respektive försäkringsbolag
- läsa i stadgarna – där ska det framgå hur ansvarsfördelningen för att återställa efter skadan ser ut
- bostadsrättsföreningen bär hela ansvaret för återställandet efter en brand eller en vattenledningsskada
- förening och bostadsrättshavare var för sig ska teckna avtal med entreprenör för återställande av skador utifrån vars och ens ansvarsområde

### Det akuta skedet

När en skada uppkommer måste man agera omedelbart för att minimera skadorna. Föreningen har avtal med Fastighetsägarnas jour, och dessa ringer du för att akut få hjälp med att avvärja skadan. Telefonnummer finns anslaget i portarna. Se till att du alltid har aktuellt nummer antecknat hemma i lägenheten.

När det akuta läget är över, kontaktar du som bostadsrättsinnehavare ditt försäkringsbolag för att anmäla skadan.



*Det är viktigt att du som bostadsrättshavaren själv håller i kontakterna med ditt försäkringsbolag, då det kan finnas många saker som ska regleras och utredas, exempelvis värdeberäkningar, åldersavdrag och ansvarsfrågor.*

Även grannar som eventuellt har blivit drabbade måste anmäla till sitt försäkringsbolag. Föreningen kontaktar sitt försäkringsbolag.

Det bästa sedan är om representanter för respektive bolag besiktigar skadan på plats.

### **Vem ansvarar för vad?**

Enligt föreningens stadgar ansvarar bostadsrättsinnehavaren för det som finns inne i lägenheten, med undantag för radiatorer, ventilation och stamledningar.

Föreningen ansvarar för huset i övrigt, alltså allt som är utanför bostaden, samt det i bostaden som enligt stadgarna ligger på föreningen. Se ovan.

### **Föreningens ansvar**

#### **Utredning, utrivning och uttorkning**

Föreningen ansvarar för utredning, utrivning och uttorkning.

#### *Utredningen*

Om det kommer indikation på att fukt kan ha trängt genom ytskikten behöver föreningen undersöka saken, det vill säga fastställa om fukten finns i exempelvis trossbotten eller har kommit innanför tätskikten.

#### *Utrivningen*

Utrivningen måste göras för att föreningen ska komma åt det som är fuktskadat, exempelvis trossbotten under badrumsgolvet. Föreningen tar i detta skede hand om hela utrivningen av badrummet, för att säkerställa en professionell hantering. Ett skadat tätskikt måste i princip göras om i sin helhet om det har skadats.

#### *Uttorkningen*

Föreningen ser till att det kommer avfuktningstrustning på plats och står för elkostnaden.

Därefter lagar föreningen sådant som föreningen ska stå för enligt stadgarna.

Slutligen färdigställer föreningen utrymmet fram till ytskikten, exempelvis rör som ska gjutas in i betong, eller ytterväggar som behöver nytt skivmaterial. Den exakta gränsdragningen framgår av stadgarna.

*OBS! Här slutar föreningens ansvar. Föreningen har INTE ansvar för att återställa tätskikt, ytskikt eller att återinstallera inredningen.*

Om du är bostadsrättsinnehavare är det du eller ditt försäkringsbolag som står för kostnaderna. Alla fakturor kommer att skickas till dig, och inte till Brf Nipfjället.



## **Bostadsrättshavarens ansvar**

När föreningen har slutfört uttorkningen och eventuellt lagat sådant som är trasigt inne i själva huset, får bostadsrättshavaren ta över.

Detta beror på att stadgarna normalt anger att ansvaret för ytskikt och inredning ligger på medlemmen. Föreningen tecknar bara avtal med entreprenör för att åtgärda de skador som, enligt stadgarna, föreningen ska åtgärda.

Du som bostadsrättshavaren får själv teckna avtal med en entreprenör om återställandet av sina ytskikt.

Inget hindrar att det är samma entreprenör som utför båda åtgärderna, vilket kan vara praktiskt, men avtalen ska vara skilda åt. På så vis uppstår ingen tvist mellan bostadsrättsföreningen och dig som medlem om hur kostnaderna i efterhand ska fördelas.

Fördelningen av ansvar och kostnader gäller oberoende av varifrån skadan kommer och vad som orsakat den. Här nedan beskrivs en undantagsregel, men i övriga fall gäller huvudregeln. Det innebär att alla skadedrabbade måste ta ett eget ansvar, såväl den som innehar bostadsrätten med den ursprungliga skadan, som grannar runt om som också har drabbats.

## **Undantag**

Ingen regel utan undantag, så också i detta fall. I bostadsrättslagen finns ett undantag som gäller brand eller vattenledningsskada.

*Med vattenledningsskada avses en sådan ledning som förser lägenheten med kallt eller varmt tappvatten, inget annat. Inte heller avses läckage från exempelvis diskmaskiner eller andra anordningar som installerats på vattenledningen.*

Om det alltså uppstår en brand eller vattenledningsskada ansvarar föreningen för att återställa hela skadan. Det innebär att föreningen då får ta kostnaden för självrisk och åldersnedskrivning i sin försäkring och har ingen möjlighet att få ersättning för det från bostadsrättshavaren.

Om bostadsrättshavaren eller någon som bostadsrättshavaren ansvarar för, genom försumelse eller vårdslöshet har förorsakat skadan, får bostadsrättshavaren i allmänhet själv svara för återuppbyggandet av utrymmet. Det är ett undantag från undantaget.

## **Betalning följer ansvaret**

Den som enligt stadgarna ska underhålla något ansvarar också för att betala för det, men i vissa fall kan det föreligga försumlighet eller vållande.

Det kan vara en bostadsrättshavare som fortsätter att duscha mot ett skadat ytskikt eller en förening som inte byter avloppsstammar fast det är känt att de sedan länge är uttjänta.

Om någon har förfarit ovarsamt kan motparten begära skadestånd. Den som vållat skadan får då betala den andre partens merkostnader på grund av skadan. Avdrag ska göras för ålder, men i övrigt får den som vållat skadan betala.



## **Försäkringens roll**

Det mesta som sagts här bör lösa sig med automatik när försäkringsbolagen har kontaktats. Om en skadeutredning genomförs finns det ett protokoll som berättar vad som orsakat skadan. Försäkringsbolagen får då kräva ersättning av varandra (regressa) om de anser att någon har orsakat skadan.

Om det är tydligt att en bostadsrättshavare har förorsakat skadan genom försumlighet eller vållande kan föreningen kräva ersättning av bostadsrättshavaren för sin självrisk.

## **Exempel; diskmaskinen har läckt**

Om det är maskinen som läckt handlar det inte om en vattenledningsskada. Skadan ska då åtgärdas enligt huvudregeln i stadgarna. Föreningen utreder, river ut och torkar upp. Därefter får bostadsrättshavaren återställa sina ytskikt. Vardera parten vänder sig till sitt försäkringsbolag och betalar sina egna kostnader. Om bostadsrättshavaren varit försumlig, exempelvis vid installationen av diskmaskinen, kan det hända att föreningen kan kräva ersättning för sina kostnader.

## **Exempel; golvbrunnen har gått sönder**

Huvudregeln gäller. Föreningen utreder, river ut och torkar upp. Därefter lagas golvbrunnen, om den i stadgarna är föreningens ansvar. Bostadsrättshavaren får därefter återställa sina ytskikt. Om föreningen varit försumlig, till exempel genom att inte följa underhållsplänen, kan det hända att föreningen får betala bostadsrättshavarens kostnader för återställandet, men avdrag ska göras för åldersnedskrivning.

## **Ett vattenledningsrör har spruckit**

Är det ett tappvattenrör så ska föreningen förutom att torka ur trossbotten också återställa bostadsrättshavarens lägenhet. Det innebär att föreningen får ta sin försäkring i anspråk för hela skadan och också stå för kostnaden för eventuell åldersnedskrivning.

## ATT TÄNKA PÅ I GRILLTIDER!



**Grillning på balkonger är förbjudet, både med el-, gasol- och kolgrill!  
Detta gäller även lägenheter i markplan med eller utan inglasning.**

Att grilla med kol- eller gasolgrill på en inglasad balkong, eller direkt under är livsfarligt om rökgaserna inte ventileras bort på rätt sätt.

Grillning med elgrill är inte tillåten på grund av husens mekaniska frånluftsventilation. Os från grillning på balkongen riskerar att leta sig in i lägenheterna ovanför, via friskluftsventilerna under fönstren och via öppna balkongdörrar.

**Grillning är endast tillåten på gemensamma ytorna, både med tanke på brandrisk och störande lukt inomhus.**

### Checklista vid grillning

- Placera grillen på ett stadigt underlag.
- Se till att grillen inte står under, eller för nära träd, buskar eller annat brännbart material.
- Tänd helst grillen med eltändare, tändrör, tändklossar eller tändpapp. Om du använder vätska, ta tändvätska och inte T-sprit när du ska tända kolet.
- En engångsgrill är inte att betrakta som en säker grillplats. Många markbränder har startats av engångsgrillar.
- Ha alltid tillgång till vatten när du ska grilla. Ta med en fylld hink.
- När du grillat färdigt, se till att grillen verkligen är släckt innan du ställer undan den, eller slänger kolet. Du ska kunna ta i kolet utan problem innan du slänger det.
- Lämna aldrig grillen utan bevakning!
- Tänk på att det är du som grillar som är ansvarig om något inträffar.





## **POLICY FÖR MATNING AV FÅGLAR**

Inom Brf Nipfjället är det inte tillåtet att mata fåglar på den egna balkongen, fönsterbräddor eller på uteplatser.

Det är ej heller tillåtet att hänga upp, eller lägga ut fågelmat på föreningens gemensamma mark, varken på gräsmattor, i buskage eller i skogspartierna.

Skälet till detta är att fågelmaten kan dra till sig alltför stora fåglar liksom skadedjur som möss, råttor och sorkar med påföljande problem.