



# HANDBOK

Tips, regler och bestämmelser

Föreningsmedlemmar

Maj 2014

Bostadsrättsföreningen Nipfället 10  
Org.nr 769617-8685

# VÄLKOMMEN

som medlem i bostadsrättsföreningen  
Nipfjället 10.

Vi hoppas att du kommer att trivas bra  
i vår förening.

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

## INNEHÅLL

1)	Allmänt .....	1
2)	Om föreningen och huset.....	1
3)	Allmänna ordningsregler och förbud.....	2
	a) Allmänna ordningsregler.....	2
	b) Förbud .....	2
4)	Brandskyddet i vår fastighet .....	3
5)	Förvaltning.....	4
6)	Felanmälan och kontakt .....	4
	a) Akuta frågor .....	4
	b) Hyres- och avgiftsfrågor.....	4
	c) Tekniska frågor.....	4
	d) Vattenskador.....	4
	e) Hyra garageplats.....	4
7)	Att renovera .....	5
	a) Allmänt.....	5
	b) För vilka förändringar måste man ha tillstånd?.....	5
	c) Varför tillstånd behövs .....	5
	d) Ansökan.....	5
	e) Får man göra jobbet själv? .....	5
	f) Viktig information om renoveringar och ventilation .....	6
8)	Bostadsrätthavarens rättigheter och skyldigheter enligt stadgarna.....	6
9)	Grovsopor .....	7
10)	Att hyra ut i andra hand .....	7
11)	Tvättstuga.....	8
12)	TV och internet .....	8
13)	Uteplatser .....	9
14)	Stamspolning.....	9
15)	Garageplatser .....	9
16)	Miljö.....	9
17)	Försäkringar .....	10
18)	Övrigt .....	10
Bilaga A	Anvisningar för bostadsrätthavares egna arbeten i lägenheten	
Bilaga B	Vem ansvarar för vad i bostadsrättslägenheten?	
Bilaga C	Felanmälan	
Bilaga D	Vattenskador	
Bilaga E	Policy och regler om parabol/antenn.	

## **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 man inte äger sin 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 gäller stadgarna över handboken.

## **2) Om föreningen och huset**

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

I huset som byggdes 1984 finns det 108 bostadslägenheter, en lokal och ett garage med 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 panter. 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.

#### **b) Förbud**

- 3:12** Det är förbjudet att röka i trapphusen och att grilla på balkongerna.

#### 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 dörrmattor får finnas i trapphusen.

Med **dörrmattan på insidan** av din lägenhetsdörr kan vi enklare hålla trapphuset rent och snyggt. Samtidigt minskar du risken för brand i trapphuset! En dörrmatta 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 fastighetskötsel.

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.

Fastighetskötseln innebär tillsyn och skötsel av samtliga gemensamma utrymmen, såsom trapphus, tvättstuga, källare och brunnar, stuprör m.m.

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

## **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)

### **e) Hyra garageplats**

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

## **7) Att renovera**

### **a) Allmänt**

Du ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner och även svara för underhållet av lägenheten.

Föreningen svarar för det yttre underhållet och stamledningarna. Med stamledning menas de delar av vatten och avlopp som serverar fler än en lägenhet. Elinstallationer står föreningen för fram till lägenhetens elmätare men ej el-centralen. Värme och radiatorer ansvarar föreningen för.

Du ansvarar för hela lägenhetens funktion och underhåll, alla mekaniska och elektriska funktioner, avloppet i lägenheten med tillhörande vattenlås fram till stamledningen.

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.

### **b) 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.

Se vidare bilaga A *Anvisningar för bostadsrättshavares egna arbeten i lägenheten.*

### **c) 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.

### **d) 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.

### **e) Får man göra jobbet själv?**

Arbete skall alltid göras på ett yrkesmässigt sätt, vilket innebär att det inte alltid behöver vara en behörig yrkesman eller firma som gör arbetet utan att arbetet skall göras 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.

## **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.

## **8) 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.

Se vidare bilaga B *Vem ansvarar för vad i bostadsrättslägenheten?*

Bostadsrätthavaren 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.

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.

## 9) 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 containrarna. Inget får ställas på golvet.

Tänk på att 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: 08-508 465 40

Grovsopor får aldrig temporärt förvaras i gemensamma utrymmen såsom trapphus eller källargångar. Sådant ska direkt från lägenheten till återvinningscentral.

Grovsoprummet kommer att reoveras och eventuellt kommer ändamålet med det att förändras lite.

## 10) 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. Kopia på andrahandskontraktet ska också skickas till styrelsen.

Villkoret du måste uppfylla 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 en månad. Blankett finns på hemsidan, [www.nipfjallet.se](http://www.nipfjallet.se)

## 11) Tvättstuga

I fastigheten finns en tvättstuga på baksidan av Margretelundsvägen 78.

De ordningsregler som gäller där är att

- städning alltid ska ske efter varje tvättpass av den som använt tvättstugan. t.ex. ska maskiner torkas av och dammfilter i både torkskåp och torktumlare göras rent.  
Se vidare anslag i tvättstugan.
- inte ta bort nyckelkolven förrän du har tvättat färdigt.
- 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.bredbandsvaljaren.se](http://www.bredbandsvaljaren.se)), digitala marknätet (*Boxer*) kabelnätet (*Com Hem*) och telefonnätet (*Telia*).

Vid en renovering är det inte tillåtet att ta bort någon av dessa funktioner.

För uppsättning av egna parabol/antennar gäller särskilda regler. Styrelsen för Brf Nipfjället 10 har sett över rutiner och regler för parabol/antennar i föreningen, och sammanställt informationen i bilaga E *Policy och regler om parabol/antennar*.

### **13) Uteplatser**

De som har tillgång till uteplats utöver ytan motsvarande balkong, har en skyldighet att hålla dessa i gott skick.

Styrelsen håller på att se över vilka regler som ska gälla för utformningen av befintliga uteplatser och eventuella möjligheter för marklägenheter att göra avgränsningar där sådan inte redan finns. Det är ett arbete som beräknas klart under 2015.

### **14) Stamspolning**

En spolning av avloppsstammarna utfördes i februari 2012 av Solna högtrycksspolning AB. Nästa spolning kommer att genomföras om ca 2-3 år.

Det är dåligt fall eller inget fall alls på samtliga kökspåstICK. Detta leder till problem med fettansamling i rören.

Alla boende kan hjälpa till att undvika fettansamling i rören genom att inte hålla ut fett i vasken och hålla kokande vatten i diskhon emellanåt för att skölja ur rören.

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:3.

För ytterligare information hänvisas till det brev som delades ut till samtliga boende i samband med senaste stamspolningen, som finns på hemsidan.

### **15) Garageplatser**

Föreningen äger ett kallgarage på adress Margretelundsvägen 78, med ca 130 platser. Garageplatserna hyrs ut via Fastighetsägarna, se bilaga C *Felanmälan och kontakt*. Boende i Brf Nipfjället 10 har förtur till platserna.

### **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.

Saker vi kan göra är att

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

Styrelsen har sett över möjligheten till individuell mätning av varmvatten, men det är ett projekt som kommer att tas upp efter att nödvändiga redan planerade åtgärder är genomförda.

## **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 på anslagstavlan.

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

1. 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. 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.
2. Alla erforderliga myndighetstillstånd såsom t.ex. byggnadslov, bygganmälan mm. ombesörjs av bostadsrättshavaren och inhämtas innan föreningen lämnar godkännande.

Kontakta Stadsbyggnadskontoret för upplysningar och ritningar:

**Stadsbyggnadskontoret**

Box 8314  
104 20 Stockholm

Besöksadress:  
Tekniska Nämndhuset  
Fleminggatan 4

TELEFON:  
08-508 26 000

E-POST:  
stadsbyggnadskontoret@sbk.stockholm.se

3. Följande arbeten ska utföras av företag med erforderlig kompetens och behörighet:
  - ingrepp i stommen
  - ändring av ledning för värme, vatten, avlopp, ventilation och el
  - ingrepp i våtutrymmen som kräver fuktspärr
  - ingrepp i sprinklersystem

## BILAGA A:2

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

4. Bostadsrättshavaren ska tillse att anlidade entreprenörer har erforderlig kompetens och giltiga försäkringar.
- 5. Störande arbeten får bara utföras på vardagar mellan 08.00 och 18.00, och ska alltid aviseras i förväg för att minimera olägenheterna för bl.a. våra lokalhyresgäster i fastigheten.**
6. 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).
7. 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 container. Skador i trappuppgångar och hissar på grund av arbetena ska ersättas av bostadsrättshavaren.  
Övriga boende i fastigheten ska informeras om arbetena och tidsplanen.
8. Trapphus och hissar ska dagligen rengöras av dem som utnyttjar entréerna för transport av material.
9. Efter avslutade arbeten ska aktuella A-, K- och installationsritningar, kvalitetsdokument BBV (i samband med badrumsrenovering) överlämnas till föreningen tillsammans med entreprenörsförteckning.

Mottagandet av anvisningarna bekräftas

Traneberg den

---

Underskrift

# 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, andrahandshyresgäst 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>		<b>0</b>	Typ och färg enligt föreningen.
1.1 Dörrblad, karm och foder		<b>0</b>	”
1.2 Ytbehandling, insida		<b>0</b>	”
1.3 Ytbehandling	<b>X</b>	<b>0</b>	”
1.4 Tröskel och tättningslist		<b>0</b>	”
1.5 Namnskylt och tidningshållare	<b>X</b>		”
1.6 Handtag, gångjärn och beslag		<b>0</b>	”
1.7 Låscylinder, låskista och beslag		<b>0</b>	
1.8 Ringklocka		<b>0</b>	
<b>2.0 Innerdörrar</b>			<b>Lika med 1.0 tillämpliga delar</b>
<b>3.0 Fönster</b>			
3.1 Invändig målning av karm, båge och mellan bågar		<b>0</b>	
3.2 Fönsterglas		<b>0</b>	
3.3 Yttre underhåll	<b>X</b>		
3.4 Karm och båge		<b>0</b>	
3.5 Handtag och beslag		<b>0</b>	
3.6 Tättningslist		<b>0</b>	
3.7 Fönsterbänk		<b>0</b>	
3.8 Persienn		<b>0</b>	
3.9 Utvändiga skyddsräcken	<b>X</b>		
<b>4.0 Golv</b>		<b>0</b>	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)		<b>0</b>	
<b>5.0 Väggar i lägenhet</b>		<b>0</b>	
Icke bärande innerväggar		<b>0</b>	
Insidan, t.ex. tapeter, väv, målning, puts eller annat mtrl på alla väggar inkl. lägenhetsskiljande vägg samt tätskikt i våtrum intill byggnadens stomme		<b>0</b>	
<b>6.0 Innertak i lägenhet</b>		<b>0</b>	
Innertak (t.ex. puts, stuckatur) upp till byggnadens stomme och målning		<b>0</b>	
<b>7.0 VVS-installationer</b>			
7.11 Tvättställ		<b>0</b>	
7.12 Blandare, kall- och varmvattenarmatur och vattenlås		<b>0</b>	
7.13 WC-stol		<b>0</b>	
7.14 Badrumsskåp		<b>0</b>	
7.15 Badkar, duschkabin, duschslang		<b>0</b>	

## BILAGA B:3

	Område	Förenings Ansvar	Den boendes Ansvar	Anmärkning
7.16	Tvättmaskin, torktumlare		0	
7.17	Torkskåp och inredning		0	
7.18	Ventilationsdon	X	0	Boende ansvarar för rengöring av stosen (tallrik samt fäste)
7.19	Vattenradiatorer		0	Boende svarar för målning. OBS! Boende har ansvar för att meddela föreningen om rostskador upptäcks!
7.20	Kall- och varmvattenledning inkl. blandare		0	Byte av blandare svarar av medlem
7.21	Avloppsledning med golvbrunn inkl. rensning av avloppsledning och brunn fram till stående stam.		0	Gäller även vattenlås.
7.22	Tätring till golvbrunn		0	
7.23	Torkslinga		0	
7.24	Luftning radiatorer		0	
7.25	All övrig utrustning		0	
<b>8.0</b>	<b>Köksutrustning</b>			
8.1	Diskmaskin		0	
8.2	Diskbänksbeslag av plåt		0	
8.3	Kyl- och frysskåp		0	
8.4	Spis- och mikrovågsugn		0	
8.5	Köksfläkt och spiskåpa		0	Endast direktansluten spiskåpa utan inbyggd motordriven fläkt. Endast med spjäll för öppet och stängt läge.
8.6	All övrig utrustning		0	
<b>9.0</b>	<b>Förråd som tillhör lägenheten</b>			
9.1	Förråd inkl. dörr och lås		0	Samma regler som lägenheter beträffande golv, väggar, innertak och inredning
<b>10.0</b>	<b>El-installationer</b>			
10.1	El-central och elledning i lägenhet		0	
10.2	Eluttag och strömbrytare		0	
10.3	Byte säkringar		0	Gäller lägenhet. Föreningen ansvarar för byte av huvudsäkring om den är belägen utanför lägenheten i låst utrymme.
10.4	Belysningsarmaturer		0	
10.5	All annan utrustning		0	
<b>11.0</b>	<b>Övrigt</b>			
11.1	Inredningssnickerier, innerdörrar, socklar		0	
11.2	Klädhylla, garderober		0	
<b>12.0</b>	<b>Gemensamma utrymmen</b>			
12.1	Trapphus	X		
12.2	Gemensamt sopotrymme	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>		0	

# FELANMÄLAN OCH KONTAKT

## a) Felanmälan och frågor

### Felanmälan

Felanmälan till	08-617 76 00	måndag-torsdag kl. 07.00-17.00
Fastighetsägarna		fredagar kl. 07.00-16.00.

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

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

### Frågor

Hyres- och avgiftsfrågor 08-617 75 47 kl. 09.00-11.30

Tekniska frågor 08-617 75 47 må/on/fr.  
kl. 09.00-11.00

Garaget: Uthyrning 08-617 75 00 kl. ?

## 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 uppstarts-kostnad 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 vattenska-dor 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 ansvars-fördelningen för att återställa efter skadan ser ut
- bostadsrättsföreningen bär hela ansvaret för åter-ställandet efter en brand eller en vattenlednings-skada
- 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 ska-dorna. 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.

## BILAGA D:2

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 gjutats 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 försummelse eller vårdslöshet har förorsakat skadan, får bostadsrättshavaren i allmänhet själv ansvara 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 lösas 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 underhållsplanen, 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.

# **POLICY OCH REGLER FÖR PARABOL- LER/ANTENNER**

## **INLEDNING**

Styrelsen för Brf Nipfjället 10 har sett över rutiner och regler för parabol/antenn i föreningen, framför allt på grund av säkerhetsaspekten.

Bakgrunden är att styrelsen ansvarar för säkerheten i, och runt fastigheten, och är därför skyldig att förhindra olyckor och/eller skada på person, fastighet, balkong eller uteplats orsakade av att t.ex. något faller ner såsom felaktig eller undermålig montering av parabol/antenn. En parabol/antenn som är felaktigt monterad kan innebära en direkt fara för både människor och fastighet.

För att undvika kostsamma skador på fastigheten och för direkt fara för människor p.g.a. felaktigt uppsatta paraboler har nedanstående regler tagits fram. Beslut om reglerna har tagits av styrelsen för Brf Nipfjället 10 den 28 maj 2013.

Bostadsrättsinnehavare eller hyresgäst som vill ha tillgång till den trådlösa distributionsformen via parabol/antenn måste för detta få tillstånd av styrelsen. För att få tillstånd måste ett separat avtal undertecknas där ansvarsfrågorna klagörs. Avtalet finns att hämta på hemsidan [www.nipfjallet.se](http://www.nipfjallet.se), eller kan fås genom att kontakta styrelsen via [info@nipfjallet.se](mailto:info@nipfjallet.se), eller lägga en lapp i brevlådan på Margretelundsvägen 76.

I nedanstående regler benämns bostadsrättsinnehavare och hyresgäst som lägenhetsinnehavare.



## 1. REGLER FÖR MONTERING AV PARABOL

- 1.1. Inga hål får borraras i föreningens egendom såsom fasad, balkongräcke, balkongens betongkonstruktioner (golv, vägg och pelare) eller fönsterkonstruktioner.
- 1.2. Parabol/antenn ska vara fackmannamässigt monterad.
- 1.3. Ingen del av parabolen/antennen får sticka ut från fasaden och inte heller fästas i fasad. Monteras parabolen/antennen utanför räcknet eller på fasaden av huset så är det utanför lägenhetsinnehavarens juridiska område. Med fasad menas också väggarna på balkongen. Paraboler/antennerna får inte monteras utanför fönster, på fastighetens ytterväggar, på takytor etc.
- 1.4. Parabol/antenn får inte monteras inne i lägenhet om det samtidigt kräver att fönster hålls öppna för att signal ska nå parabolen.
- 1.5. Inga kablar får hänga eller ledas utanför balkongen.
- 1.6. Parabolen/antennen skall monteras fristående inne på balkong/terrass på ett säkert sätt så att den inte faller/välter och därmed kan skada person eller egendom. Paraboler/antennerna får placeras på stadigt fundament på balkongens golv eller fästas på balkongstång som spänns mellan balkongens golv och tak utan att skruvas fast i borrhål.
- 1.7. Parabolen/antennen skall inte medföra driftstörningar för tekniska installationer inom fastigheten.
- 1.8. Styrelsen tillåter paraboler/antennerna med en största diameter av 1,10 meter, om montering sker på ett sådant sätt att hela parabolen/antennen, d.v.s. såväl tallrik som signalhuvud, befinner sig innanför balkongräcket. Paraboler/antennerna av nämnda storlek och monterade på detta sätt omfattas enligt gällande regler ej av bygglovsplikt. Annan placering av parabol/antenn kan ej godkännas. Montering på fasad/vägg/tak inne på balkongen är alltså inte tillåtet!
- 1.9. Parabolantenn som har större diameter än 1,10 m kräver bygglov från Stockholms Stad och är därför inte tillåten att sättas upp i Brf Nipfjället 10.
- 1.10. Parabolen/antennen får inte heller placeras så att den stör granne eller skymmer omkringliggande lägenheter.
- 1.11. Det får endast finnas en (1) st. monterad parabol/antenn per lägenhet

## **2. ANSVAR OCH REGLER**

- 2.1. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för allt underhåll på parabol/antenn och dess fästordningar.
- 2.2. Bostadsrättsföreningen ansvarar inte för nyttjandet av parabol/antenn förorsakad av underhållsarbete, ombyggnad eller omständighet över vilka bostadsrättsföreningen inte råder.
- 2.3. Lägenhetsinnehavaren är skyldig att, efter anmodan från föreningen, helt eller delvis montera bort parabolen/antennen om detta erfordras för att föreningen skall kunna utföra underhåll eller ombyggnad av huset. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för alla kostnader i samband med sådan bortmontering
- 2.4. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för alla kostnader om parabolen/antennen måste bortmonteras till följd av myndighets beslut eller annan omständighet över vilken föreningen inte råder.
- 2.5. Om lägenhetsinnehavaren nedmonterar parabolen/antenn är den skyldig att återställa balkongen/terrassen/uteplatsen till likvärdigt skick som före parabol/ antennen monterades och reparera eventuella skador på huset som montering förorsakat.
- 2.6. Vid överlåtelse av bostadsrätten/byte av hyresrätt åligger det lägenhetsinnehavaren att särskilt tillse att förvärvaren/nya hyresgästen övertar dennes skyldigheter. Om så ej sker kan bostadsrättsföreningen ålägga lägenhetsinnehavaren att nedmontera parabolen/antennen och återställa balkongen/terrassen/uteplatsen enl. punkt 2.5.
- 2.7. Att inte ha balkongen åt rätt håll eller helt sakna balkong är ingen ursäkt för att bryta mot regler för parabol/antenn.
- 2.8. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för skada/skador som förorsakas av annan medlem, hyresgäst eller tredje man och som har samband med parabolen/antennen.

### 3. VAD HÄNDER OM REGLERNA OM PARABOL/ANTENN INTE FÖLJS?

- 3.1. Avvikelse från ovanstående punkter (1.1 - 2.8) skall omedelbart rättas till i form av ommontering eller demontering.
- 3.2. Bostadsrättsföreningen kommer att skriftligen tillskriva lägenhetsinnehavaren med anmaning att vidta rättelse. Lägenhetsinnehavaren har då skyldighet att rätta sig efter bostadsrättsföreningens bestämmelser.
- 3.3. Följs inte föreningens regler kan det leda till rättsliga påföljder. Om dessa regler inte följs kan föreningen komma att säga upp bostadsrättsinnehavaren för avflyttning på grund av nyttjanderättens förverkande enligt 7 kapitlet, 9 § i bostadsrättslagen. Hyresgäster kan också förlora sin nyttjanderätt om inte bostadsrättsföreningens regler efterföljs.

-----

#### DOMSTOLENS TOLKNING

Hovrätten anser att en fastighetsägare har rätt att förbjuda parabol/antenn och att grund för uppsägning kan finnas även om parabolerna/antennerna inte utgör någon säkerhetsrisk. I en bostadsrättsförening är det styrelsen som har fastighetsägareansvaret. Det innebär att boende i en bostadsrättsförening har skyldighet att rätta sig efter de bestämmelser som styrelsen beslutar om.

Domstolen säger att en fastighetsägares ”starka och befogade” intresse av ”ordning och gott skick” är tungt vägande skäl.

Hovrätten anser att fastighetsägaren har rätt att göra generella bedömningar av risker och andra olägenheter. Den som bryter mot fastighetsägarens bestämmelser riskerar att förlora sin nyttjanderätt till lägenheten och således bli uppsagd för avflyttning. Det gäller både för boende i hyresfastigheter och boende i bostadsrättsföreningar.

-----

Stockholm 2013-05-28

Styrelsen för Brf Nipfjället 10



## AVTAL AVSEENDE PARABOLER OCH ANTENNER

Avtalet gäller för samtliga typer av parabol- och antenner

Mellan bostadsrättsföreningen, Brf Nipfjället 10, nedan kallad Brf och Bostadsrättsinnehavaren, nedan kallad Brh, eller hyresgäst, nedan kallad Hg - har nedanstående avtal träffats.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE/HYRESGÄST		
<b>1. FÖRNAMN OCH EFTERNAMN:</b>	<b>2. FÖRNAMN OCH EFTERNAMN:</b>	
<b>ADRESS:</b> Margretelundsvägen	<b>HUSNR:</b>	<b>LGHNr:</b>

- § 1 Brf medger Brh/Hg, i enlighet med av Brf tillhandahållna policy och regler (punkt 2.1 - 3.3) att på egen bekostnad montera och sätta upp eller ommontera en parabol/antenn på bostadsrättslägenhetens tillhörande balkong/uteplats.
- § 2 Parabolen/antennen måste monteras så att det inte föreligger risk för skada på person eller egendom. När parabolen/antennen är uppsatt skall styrelsen för Brf informeras om detta.
- § 3 Brh/Hg ansvarar för allt underhåll av parabolen/antennen och dess fästordningar.
- § 4 Brh/Hg ansvarar för skador på Brf:s egendom till följd av parabolen/antennen som sådan eller som orsakas i samband med montering, användning, underhåll, nedmontering eller återmontering av parabolen/antennen liksom för person- eller sakskada. Brh/Hg ansvarar för de kostnader som uppstår för återställning vid nedmontering av parabolen/antennen. Brh/Hg ansvarar för skada som förorsakas annan medlem eller tredje man och som har samband med parabolen/antennen.
- § 5 Brh/Hg är skyldig att efter anmodan från Brf, helt eller delvis montera bort parabolen/antennen om detta erfordras för att Brf skall kunna utföra underhåll eller ombyggnad av fastigheten. Brh/Hg svarar själv för kostnader för i detta sammanhang erforderliga åtgärder. Detsamma gäller om parabolen/antennen måste nedmonteras till följd av myndighetsbeslut eller annan omständighet över vilket Brf ej råder.
- § 6 Brf ansvarar inte för hinder i nyttjandet av parabolen/antennen förorsakad av underhållsarbete, ombyggnad eller omständighet över vilka Brf inte råder.



## Bilaga E:6

- § 7 Vid överlåtelse av bostadsrätten eller byte av hyresrätten upphör detta avtal att gälla. Det åligger Brh/Hg att informera förvärvaren att avtal om parabol/antenn skall tecknas med Brf. Om så inte sker är Brh/Hg i samband med avflyttning skyldig att montera bort parabolen/antennen och återställa balkong/uteplatsen i det skick den var innan parabolen/antennen monterades, samt reparera eventuella skador på huset som uppkommit till följd av parabolen/antennen.
- § 8 Brf tillåter paraboler/antenner med en största diameter 1,1 meter, om montering sker på ett sådant sätt att hela parabolen/antennen, d.v.s. såväl tallrik som signalhuvud, befinner sig innanför balkong/uteplatsräcket, uteplatsen. Paraboler/antenner av nämnda storlek och monterade på detta sätt omfattas enligt gällande regler inte av bygglovsplikt. Annan placering av parabol/antenn kan inte godkännas. Montering på fasad/vägg/tak inne på balkong/uteplatsen, uteplatsen är inte tillåtet.

-----

### Boende

Undertecknad/e godkänner paragrafer (§1-8), enl. ovan.

Traneberg den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Underskrift bostadsrättshavare/hyresgäst 1

\_\_\_\_\_  
Underskrift bostadsrättshavare/hyresgäst 1

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

### Styrelse

Traneberg den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Underskrift Ledamot, Brf Nipfjället 10

\_\_\_\_\_  
Underskrift Ledamot, Brf Nipfjället 10

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande