

Augusti, 2018

Områdesnytt



### **Information till medlemmar i Brf Boklok Tomtberget**

Nu har sommarvärmern gått mot sitt slut. Vi har fortfarande någorlunda skön värme i slutet på augusti. Olika projekt i området är slutförda såsom tvätt av ytterentré altanerna för flerbostadshusen, trästockar runt gräs plättarna, rensning av dagbrunnar, staket runt gungorna, slipning och oljning av träbänkarna vid lekplatsen, blomlådor och lite till.

Vi har också genomgått en OVK - en obligatorisk ventilations kontroll. En sådan kontroll är återkommande vart 3:e år. Sammanställningen av OVK:n har visat att vissa har defekta eller inte underhålls ventilationen som beskrivet enligt mall. Detta har skickats vidare och felanmälts till Boklok. Boklok kommer i sin tur skicka en besiktningsman och de tar beslut kring åtgärder.

Under september månad kommer föreningen att genomgå en besiktning som kommer att vara grund för energideklaration. Detta kommer allabrf att utföra. Under oktober-november månad kommer K&B förvaltning att komma och besikta hela vårt område som kommer att vara grund för en 40-årig underhållsplan för området.

Snart kommer 5-års garantin att sluta gälla för vår föreningen vilket innebär att Boklok inte kommer att åtgärda så mycket. Detta kommer att ske efter 5-års besiktningen som kommer att ske i år och boklok kommer att informera om när detta gäller. Efter 5-års besiktningen kommer boklok endast ha 5-års ansvarstid vilket innebär att skillnaden mellan garantitid och ansvarstid är att under

---

ansvarstiden åligger det bostadsrättsföreningen att påvisa att Boklok är orsak till felet eller bristen.

Något som är ytterst viktigt att ha i åtanke som bostadsinnehavare är att läsa föreningens stadgar som är den centrala i vad du som bostadsinnehavare har för skyldigheter och rättigheter. Föreningens stadgar finns i lägenhetens pärm och dessutom upplagda på föreningens hemsida [www.tomtberget.se](http://www.tomtberget.se)

## Vad gör en styrelse?

### Styrelsens uppdrag

Att sitta i styrelsen är ett viktigt och ibland tidskrävande uppdrag som innebär mycket ansvar. Det innebär inte bara ansvar för fastigheten och dess tekniska funktioner utan även för ekonomin och för att bostadsrättsföreningen ska följa lagen. De som sitter i styrelsen är valda av de medlemmar som bor i föreningen och det är styrelsens uppdrag att företräda medlemmarnas frågor och att arbeta för föreningens bästa.

### Styrelseledamöter

De som sitter i styrelsen i din bostadsrättsförening kallas för ledamöter. Ledamöterna träffas regelbundet och fattar beslut kopplat till den löpande verksamheten i huset, med det menas att de ska förvalta bostadsrättsföreningens fastighet och andra tillgångar så att de är i gott skick. Nedan beskrivs de vanligaste rollerna inom styrelsen djupare.

### Roller i styrelsen

En styrelse ska ha minst tre ledamöter samt minst 1 suppleant och dessa utses normalt på föreningsstämman efter förslag från valberedningen. Det vanligaste är att man hör av sig till valberedningen och förklarar att man är intresserad av att bli en del av styrelsen. Rollerna fördelas antingen på föreningsstämman eller på ett speciellt styrelsemöte, beroende på vad som står i stadgarna. Styrelseledamöterna väljs för en bestämd tidsperiod, vanligtvis mellan ett och två år. Styrelseledamöterna får ofta ett mindre arvode för sitt uppdrag, hur stort brukar variera med föreningens storlek. Mycket av arbetet sker dock ideellt.

**Styrelseordförandens** ansvar är att kalla till och leda styrelsemöten, se till att det förs protokoll samt kalla suppleanter om ordinarie ledamöter har förhinder.

**Kassören** ansvarar för allt som har med föreningens ekonomi att göra. Kassören sköter bland annat bokföringen, ansvarar för alla in och utbetalningar, ser till att skatter och avgifter betalas samt gör årsbokslut och deklaration. Kassörsposten är oftast den mest krävande posten och har tillsammans med ordförandeposten störst ansvar.

**Sekreteraren** har en administrativ roll i styrelsen. Sekreterarens ansvar är att förbereda styrelsemöten och föreningsstämmor samt föra protokoll på dessa. Det är bra att välja en sekreterare som har lätt för att uttrycka sig i skrift och som på ett bra sätt kan beskriva vilka beslut som har fattats.

En **suppleant** fungerar som en ersättare i styrelsen. Om en styrelseledamot inte kan fullfölja sina arbetsuppgifter är det suppleanten som tar över. I vissa föreningar deltar suppleanterna på alla styrelsemöten. Om du vill vara med i styrelsen men inte ha samma ansvar kan du börja med

---

att delta som suppleant. Ofta får man då vara med på alla möten men bara vara med och ta beslut om någon av de ordinarie ledamöterna är frånvarande.

### Beslut i föreningen

Alla beslut som tas i styrelsen fattas genom omröstning, ledamöterna i styrelsen har en röst var som är värd lika mycket. När styrelsen fattar beslut krävs som huvudregel majoritet, nämligen mer än hälften av rösterna. Blir röstantalet lika i en fråga så har normalt ordföranden utslagsröst.

Varje bostadsrättsförening har en föreningsstämma minst en gång om året och till den blir alla medlemmar i föreningen kallade. En föreningsstämma är ett viktigt möte där bland annat resultat- och balansräkning fastställs, beslut fattas om ansvarsfrihet för styrelsen och styrelse för kommande period väljs. Föreningsstämman är det högsta beslutande organet i bostadsrättsföreningen. Besluten fattas demokratiskt.

### Vad händer om ingen vill sitta i styrelsen för bostadsrättsföreningen?

I vissa fall händer det att medlemmarna i föreningen inte har tid eller lust att engagera sig i föreningsarbetet vilket leder till att det är få av de boende som vill ställa upp som ledamöter i styrelsen. Men saknas styrelse helt eller om man inte får ihop tillräckligt många ledamöter så uppstår en så kallad likvidationsplikt för föreningen. Detta betyder att **Bolagsverket** startar ett ärende och om inte nya ledamöter väljs inom en viss tid, beslutas det att föreningen ska träda i likvidation och en likvidator tillsätts. Likvidatorns uppgift är att sälja alla föreningens tillgångar och dela eventuellt överskott till bostadsrättshavarna. När föreningen är avvecklad och fastighet har sålts upphör bostadsrätterna och de boende kommer istället att inneha lägenheterna med hyresrätt.

Det är därför helt avgörande för föreningen att det finns en styrelse.

En bra idé är att i de fall som det är för få personer som visar intresse för att engagera sig i styrelsearbetet bör styrelsen eller valberedningen informera medlemmarna om vikten av att ha en fungerande styrelse.

### Styrelse utan ordförande

Styrelsen i en bostadsrättsförening måste enligt lag ha en ordförande. Om ordföranden av någon anledning har avgått eller om man inte hittar någon som är beredd att ställa upp, är alternativet att stämman beslutar att styrelsen i fortsättningen konstituerar sig själv, vilket innebär att styrelsen själv utser en ordförande inom styrelsen.

En förening bör ha en utsedd ordförande, det är alltså inte att rekommendera att ha ett ambulerande ordförandeskap.

I många föreningar upplever styrelsen att det är svårt att rekrytera nya styrelsemedlemmar, svårigheten beror ofta på tidsbrist och känslan av att inte ha rätt kompetens. När detta förekommer är det många föreningar som köper **fastighetsförvaltning** som en tjänst, då sköts förvaltningen av en extern specialist på något område inom styrelsearbetet. Det kan röra sig om hantering av årsstämma, kallelser till dagordning, årsbokslut eller allmän juridik.

---

Som styrelse är vi med och försöker vägleda och informera så att du som bostadsinnehavare får information om vad du kan göra.

Som bostadsinnehavare i en bostadsrättsförening är det mycket i lägenheten som går under underhållsansvar. I föreningens hemsida kan du ta del av vad du ansvarar för och vad som sker vid försummelse. [http://www.tomtberget.se/?page\\_id=669](http://www.tomtberget.se/?page_id=669) tryck på "vem ansvarar för vad" och läs.

### **Att köpa bostadsrätt – ansvaret för bostadsrätten**

#### **Vem ansvarar för vad?.**

Innan vi fortsätter måste vi reda ut det här med ansvaret, vem som ansvarar för vad. Bostadsrätt innebär ju stor frihet att omforma lägenheten på sitt eget sätt, måla om och inreda nästan hur som helst, utan att behöva fråga om lov. Men hur mycket får man göra, och vad får man inte göra, och lika viktigt, vad måste man göra själv? Detta är viktigt att förstå när man ska köpa bostadsrätt.

Föreningen ansvarar i regel för alla avlopp, men vattenlås och golvbrunnens rensning ansvarar du själv för. Värmeelementen ansvarar föreningen för (om det är vattenburen värme), och man får därför själv aldrig ändra dessa utan tillstånd! Eventuell balkonginglasning/altanbygge ansvarar du själv för,

Lite förenklat kan man säga att allt som finns och syns inne i lägenheten är ditt ansvar, medan allt utanför är föreningens och styrelsens ansvar. Du ansvarar till exempel för golv, dörrar, köksinredning, spis, kyl o frys, badrum, kakel, wc, kranar, el-central och elkontakter. Även fasta garderober och icke-bärande innerväggar! Allt detta bestämmer du över och kan ändra om och byta ut. Å andra sidan, om något går sönder så är det ditt problem, ingen "Föreningen" kommer och hjälper dig. Därför är det viktigt att kolla allt detta vid ett lägenhets köp, för du köper lägenheten i befintligt skick. Du kan aldrig klaga hos säljaren eller förvänta dig hjälp av föreningen om du upptäcker något problem i efterhand.

Det är kanske inte helt lätt att veta som nybliven bostadsrättsinnehavare vad man får göra i en lägenhet och vem som ansvarar för fel om något skulle gå fel - bostadsrättsinnehavaren eller föreningen! Nedan stycken är utdrag från stadgarna vilket utgör grunden för ansvaret mellan bostadsrättsinnehavaren och föreningen.

#### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

- **Bostadsrättshavaren skall** på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

- **Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt.**

---

### Till lägenheten hör bland annat:

- Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa

Vem ansvarar för vad?

ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.

- Icke bärande innerväggar, stuckatur.
- Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; **bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida**. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
- Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster.
- Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; **bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr**.
- Målning av radiatorer och värmeledningar.
- Ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
- Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning, klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- Elköksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd enligt,
- Gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Brandvarnare.
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- Egna installationer.

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

**Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten**

---

utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller

Vem ansvarar för vad?

### 3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

#### **Ansvarsfördelning:**

- För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.
- Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.
- Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.
- För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.
- Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgelse eller enligt lag.

#### **Bostadsrättsföreningen**

svavar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

- Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.
- Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med.
- Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

Vänligen / Styrelsen Brf Tomtberget

Hemsida  
[WWW.Tomtberget.se](http://WWW.Tomtberget.se)

Mejl  
[Brf.Tomtberget@Tomtberget.se](mailto:Brf.Tomtberget@Tomtberget.se)

Adress  
Norasväg 11G