

# Trivsel- och ordningsregler för Brf Torpedbåten nr 2

**Uppdaterad version 2021-11-10**

Välkommen som medlem/ hyresgäst i bostadsrättsföreningen Brf Torpedbåten nr 2, Eskadervägen 36 – 42 i Täby. Föreningen drivs i privat regi och har funnits sedan 1960 då byggnaderna uppfördes. Totalt finns 169 lägenheter och fyra lokaler i föreningens båda byggnader.

Detta dokument är till för att det skall vara enklare för dig att veta vilka regler som gäller för vår bostadsrättsförening

## *Innehållsförteckning*

Vad är en bostadsrätt?	S 2
Vad är en bostadsrättsförening?	S 2
Kontaktuppgifter	S 2
Besiktning av lägenheter inför försäljning	S 2
Allmänna trivselregler	S 3
<i>Förråd, cykelförvaring, parkering, garage</i>	S 3
<i>Entré, nycklar</i>	S 3
<i>Avfallshantering</i>	S 4
<i>Tvättstuga</i>	S 5
<i>Övrigt</i>	S 5
Din bostad	S 5
<i>Säkerhet</i>	S 5
<i>Lägenhetens ytterdörr</i>	S 5
<i>Ventilation</i>	S 6
<i>Tvätt- och diskmaskin</i>	S 6
<i>Balkong och altan</i>	S 6
<i>Allmänna terrasser plan 8</i>	S 7
Ansvars/kostnadsfördelning mellan Brf och Medlem	S 7
Reparation och underhåll	S 8
<i>Tider för reparationer</i>	S 8
<i>Reparationer utan styrelsens godkännande</i>	S 8
<i>Reparationer som kräver styrelsens godkännande</i>	S 8
<i>Ansökan i förväg</i>	S 9
<i>Krav vid reovering av kök</i>	S 9
<i>Krav vid reovering av våtutrymme</i>	S 9
<i>Bidrag</i>	S 9

Skadereglering	S 10
<i>Bostadsrättstillägg</i>	S 11
Bilaga: "ansökan om tillstånd till ändring i lägenhet"	S 13

## Vad är en bostadsrätt?

I dagligt tal säger man att man köper en bostadsrättslägenhet, men det är inte riktigt sant. Det man köper är en andel i en bostadsrättsförening, motsvarande lägenhetens andelstal, och du får då nyttjanderätt till bostaden på obegränsad tid mot en årsavgift, som fastställs av styrelsen.

Föreningen äger alla hus och gemensamhetslokaler. De boende äger tillsammans föreningen. Köpet blir giltigt först när föreningen antagit dig som medlem. Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt kan bara ske till den som antagits till medlem i bostadsrättsföreningen.

## Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med uppgift att upplåta lägenheter till medlemmar. Bestämmelserna avseende bostadsrättsföreningar finns i bostadsrättslagen (BRL) och lagen om ekonomiska föreningar (LEF). *Medlemmars rättigheter och skyldigheter regleras i föreningens stadgar och av styrelsen beslutade ordningsregler*. I en bostadsrättsförening är det medlemmarna som bestämmer i demokratisk ordning med föreningsstämman som högsta beslutande organ.

Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare eller hyresgäst, utan övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten.

Följs inte trivsel- och ordningsreglerna kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först anmoda medlemmen att följa reglerna.

Föreningens verkställande organ är styrelsen. Styrelsen leder den dagliga verksamheten i föreningen och ansvarar övergripande för dess förvaltning. Den dagliga fastighetsförvaltningen sköts av Storholmen. Den ekonomiska förvaltningen sköts av SBC (Sveriges bostadsrättcentrum AB) och styrelserådgivning av Bostadsrätterna. Parkering, garage och förråd administreras av FSS Fastighetservice AB.

## Kontaktuppgifter

Har du frågor eller funderingar som du inte hittar svaret på i stadgarna resp. trivselreglerna kan styrelsen kontaktas på mail: [styrelsen@torpedbaten2.se](mailto:styrelsen@torpedbaten2.se), eller lämna ett meddelande i Styrelsens brevlåda på Eskadervägen 42, kv.

Felanmälan görs till vår fastighetsförvaltare, aktuell info se anslagstavlan i porten eller vår hemsida under Kontakt.

Dessutom finns det mycket information rörande föreningen på den egna hemsidan: [www.torpedbaten2.se](http://www.torpedbaten2.se)

## Besiktning av lägenheter inför försäljning

Inför försäljning måste en besiktning av lägenheten utföras. Besiktningen kommer att ske i samarbete med vår förvaltare, Redab och representant för styrelsen. Överlåtelse och medlemsutträde kan godkännas först efter genomförd besiktning enligt ovan. Eventuella avvikelser från våra trivsel-och ordningsregler (se "Reparationer och underhåll" s. 8 nedan.) måste åtgärdas innan föreningen kan godkänna överlåtelsen.

Besiktning beställs av medlem i god tid före försäljning av lägenheten. Beställningen ska skickas till Styrelsen, Eskadervägen 42, KV eller till [styrelsen@torpedbaten2.se](mailto:styrelsen@torpedbaten2.se). Protokollet från besiktningen ska tillställas mäklare om sådan anlitas samt köparen.

## Allmänna trivselregler

En bostadsrätt är en ganska komplicerad form för gemensamt ägande med många intressen som ska tillgodoses. Trivselreglerna är till för att vi alla skall känna att vi bor i en fin, ren och trivsam miljö. Tänk på att vara aktsam om och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

## Förråd, Cykelförvaring, Parkering och Garage

Till varje lägenhet hör ett förråd. Avgiften för förråden ingår i lägenhetsavgiften.

Utomhus parkeras cyklar i något av föreningens cykelställ. *Brandtrapphusentréerna får av säkerhetsskäl inte användas till förvaring av cyklar och/ eller barnvagnar.*

Lämna inte dörrarna till källarförråden olåsta och släpp inte in någon okänd till desamma. *Källargångarna skall hållas fria från saker och får inte användas som förvaringsplats.*

Se vidare **Om föreningen/P-platser och garage** på startsidan.

## Entré, Nyckeltags

Entréportarna låses via automatik hela dygnet och du använder en låsbricka att låsa upp med. Portarna får inte lämnas i uppställt läge, varken på dagen eller på natten förutom vid in- och utflyttning.

Brandtrappsörren öppnas också via låsbrickan.

Fastigheten har dessutom ett spärrat nyckelsystem utan huvudnyckel som går till källarutrymmet, miljörummet. Extra nycklar kan beställas via styrelsen och hämtas ut hos Täby Lås i Enebyberg eller i Näsbydal. Kontakta styrelsen för beställning av nycklar!

## Avfallshantering



Matavfall för kompostering lämnas i grå behållare med **Brunt** lock.  
Hushållssopor lämnas i **Gröna** sopskåpen på fastighetens västra sida.

Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inga matrester och odörer sprids. Lägg inte vassa föremål i soppåsen då någon kan komma till skada av dessa!



Byggmaterial och byggavfall lämnas på egen bekostnad på soptipp/avfallsstation. Närmsta återvinningsstation är Hagbytippen. Mer information finns på Täby kommuns hemsida [www.taby.se](http://www.taby.se)

*I föreningens "Miljörum" (grovsopor), som ligger i nr 38 kv, finns sortering av annat avfall än ovanstående för hämtning och återvinning.*



**Glasinsamling** sker i särskilda kärl för färgat respektive ofärgat glas.



**El- och elektronikavfall** skall enligt lag samlas in särskild för omhändertagande. Detta gäller allt som har sladd, drivs av batterier eller lyser. Lämnas i särskild gallervagn för elektronikavfall. Batterier lämnas i särskilt kärl. Ljusrör och glödlampa glödlampor har också eget kärl.



**Tidningar/returpapper**, ex tidskrifter, kataloger, reklam, kontorspapper, samlas i de mindre gröna plastkärlen (bortre ändan av miljörummet) Ta bort plastpåsar och påklitrade reklamlappar innan trycksaker läggs i kärnen för tidningar. Kuvert får inte slängas bland tidningarna.



**Kartonger** samt övrigt emballage av wellpapp, ex presentpapper, pizzakartonger, bag-in-box, toarullar, socker- och mjölpåsar, rena mjölk/juice paket, viks ihop (trampas sönder) och samlas i de två stora blåa kärnen till höger i rummet. Tänk på att vi inte skall betala för hämtning av luft (tomma kartonger).

**Metall och plast** återvinns även i separata kärl i Miljörummet

**Osorterat avfall**

Avfall som inte hör hemma under hushållssopor eller ovanstående kategorier, och som får plats i kärlen för grovsopor samlas i de två stora gröna kärnen på rummets vänstra sida.

**Bl.a. detta får du inte lämna i föreningens återvinningsrum:**

Exempelvis får **inte** byggavfall eller byggmaterial från renoveringar, bildäck, bilbatterier eller möbler lämnas där. Det ska transporteras till återvinningscentralen, Hagbytippen, vilket ombesörjes av medlemmen själv.



**Färgburkar och andra kemiska produkter** skall lämnas på närmaste miljöstation (se Täby Kommuns miljökalender).

### *Tvättstuga*

Föreningen har 4 tvättstugor, som finns i souterrängvåning i respektive portuppgång. Digitalt bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna bredvid dörren till tvättstugan. Man har rätt att boka högst 4 gånger/månad. Är det fulltecknat i din trappuppgång kan du boka tid i en av de andra tvättstugorna så länge du håller dig inom de angivna 4 gångerna/månad. Lämna tvättstugan ren och fräsch till den som kommer efter dig. Städattiraljer finns i varje tvättstuga.

### *Övrigt*

Tänk på att det är ganska lyhört i husen, varför musik m.m. bör hållas på rimlig ljudnivå, särskilt efter kl. 22:00. Ämnar du ha fest bör du förvarna dina grannar lämpligen med informationsblad i hiss och port.

Marschaller skall placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Kom ihåg att ta bort utbrunna marschallburkar och eventuella stearinfläckar.

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att de inte stör eller förorenar i fastigheten. De får inte rastas i planteringar. Tänk på att plocka upp djurets spillning.

- Rökning är ej tillåten i föreningens allmänna utrymmen, inkl. hissar, trappuppgångar, källarutrymme osv.
- Kasta ej fimpar från balkongen! Tänk även på de grannar som finns runt dig om du röker på balkongen. Det kan påverka deras boendemiljö negativt.
- Det är inte tillåten att mata fåglar på balkong eller på fastighetens tomt på grund av risk för att locka råttor och andra skadedjur.
- Torkmattor får inte placeras i trapphuset utanför lägenheten då det försvårar städning av trappor och våningsplanen och dessutom är en brandrisk.
- Barnvagnar får inte stå på det egna våningsplanet som då kan hindra vid ev. utrymning.

- Kundvagnar får inte lämnas på föreningens tomt.
- Grillning är ej tillåten på balkongerna

## **Din bostad**

I en bostadsrättsförening har du som medlem både skyldigheter och rättigheter i fråga om att underhålla din bostad.

### ***Säkerhet***

Din lägenhet skall vara utrustad med en brandvarnare, placerad i tak eller vägghängd, och tänk på att kontrollera batterier årligen. Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är borta under en längre tid från din lägenhet.

### ***Lägenhetens ytterdörr***

Den egna ytterdörren får på medlemmens bekostnad bytas ut mot säkerhetsdörr. Villkor är att dörren är utförd i samma material som fastighetens originalstandard och håller samma mått som den ursprungliga dörren. Styrelsen måste kontaktas innan beställning lämnas. [Se bifogad ansökningsblankett.](#)

### ***Ventilation***

Ventilation i fastigheter står under myndighetskontroll för bra inomhusmiljö. Föreningens värmepumpar använder dessutom frånluften för uppvärmning av bostäder och vatten. Därför ska du som bostadsinnehavare inte själv ändra på luftgenomströmmen i lägenheten. Endast vid extrem väderlek får tilluftsdonen i fönsterramarna stängas, men öppnas åter snarast möjligt.

Frånluftsdonen i kök och badrum får inte ändras. Det är inte tillåtet att tejpa för eller på annat sätt sätta igen ventilerna, då det stör fastighetens totala ventilationssystem vilket även påverkar övriga medlemmar i fastigheten.

### ***Köksfläkt***

I köket är endast kolfilterfläkt tillåten. Motordrivna fläktar får ej anslutas fastighetens ventilationssystem.

### ***Tvätt- och diskmaskin***

Tvätt- och diskmaskin skall installeras av behörig fackman (godkända kopplingar och fast anslutning för elförsörjning (inga lösa förlängningsladdar är tillåtna).

Tvättmaskin får inte användas i kök eftersom avloppsstammarna inte är dimensionerade för detta ändamål och därför att det saknas golvbrunn.

## Balkong och altan

Vill du sätta upp blomlådor på din balkong får detta endast ske på balkongräckets insida. Det inte tillåtet att hänga eller sätta upp något föremål på balkongräckets utsida (säkerhetsskäl) eller att sätta upp fågelholkar på balkong.

Elektriska installationer (belysning, infravärme etc.) ska utföras av behörig fackman. Förändringar av balkongen och fasaden samt uppsättning av markis kräver styrelsens godkännande (se under reparationer och underhåll).

### Balkonger och altaner får inte användas för

- Permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering
- Skakning av mattor och sängkläder
- Montering av parabolantenn eller annan utomhusantenn (gäller även fastighetens fasad).

### Allmänna terrasser på plan 8

Det är förbjudet att röka på de allmänna terrasserna på plan åtta.

## Ansvars/kostnadsfördelning i ofta förekommande frågor

Reparation och underhåll utan kostnad för bostadsrättsinnehavaren = **Brf**

Reparation och underhåll som är medlemmens ansvar och kostnad = **Medlem**

Åtgärd	Brf	Medlem
<b>Byggarbeten</b>		
Byte av fönsterglas		X
Invändig målning mellan fönster samt fönsterbågar		X
Byte av spanjolett		X
Justering av spanjolett		X
Byte/justering av vred till balkongdörr och fönster		X
Byte av brevinkast		X
Byte av låskista i dörr till lägenhet (vid slitage)		X
Byte av låscylinder i dörr till lägenhet		X
Tätningsskåp		X
Andra mindre reparationer i lägenheten		X
<b>El-arbeten</b>		
<i>Anlita alltid behörig elektriker. Försäkringsbolagen ersätter inte olyckor som uppstått till följd av installation av ej behörig person</i>		
Stigarledning fram till säkringsskåp	X	
El i lägenheten från och med säkringsskåpet, t ex justering/fastsättning/byte av vägguttag och strömbrytare		X
Andra elinstallationer		X
Reparation/byte av redan befintligt TV-uttag		X
<b>Avlopp</b>		

Rensning av vattenlås med grenledning		X
Rensning av avlopp vid stopp förorsakat av medlem		X
Byte av vattenlås till kök och tvättställ		X
Byte av golvbrunnar* (groda + stickrör) i badrum i samband med reparation och eventuell skada		X
<i>*Bidrag kan erhållas av föreningen efter ansökan</i>		
<b>Tvättställ och WC</b>		
<i>En rinnande toalettstol eller droppande kran kan kosta hundratals kronor per år. Därför är det viktigt att snabbt åtgärda felet. Vattenskada som förorsakas av oaktsamhet eller felinstallerad VVS-utrustning kan medföra ersättningskyldighet för bostadsrättsinnehavaren. SE ÖVER DINA FÖRSÄKRINGAR!</i>		
Byte av tvättställ		X
Byte av WC-stol		X
Byte av spolanordning		X
Justering av spolanordning (vattenbesparande)		X
<b>Värme</b>		
Vattenradiator med ventiler	X	
Målning av radiator och rör		X
Elektrisk golvvärme och handdukstork		X
<b>Ventilation</b>		
Byte av från- och tilluftsdon	X	
Rengöring av från- och tilluftsdon (Donet får inte avlägsnas)		X
Justering av från- och tilluftsdon	X	

## Reparationer och underhåll

### *Tider för reparationer*

Reparation och andra aktiviteter i lägenheten, som kan störa grannar, får endast utföras på

- **måndag - torsdag mellan 07.30 och 20.00**

- **fredag mellan 07.30 och 17.00**

- **lördag mellan 10.00 och 16.00**

Förvarna andra medlemmar genom att sätta upp anslag på anslagstavlan i entrén och i hiss i god tid före arbetet utförs.

### *Reparationer utan styrelsens godkännande*

I den egna lägenheten får du måla och tapetsera efter eget tycke och smak. Lägenhetens yttre, såsom balkongväggar, balkongdörr och fönsterbågar med mera får inte åsättas annan färg än den befintliga.

### *Reparationer som kräver styrelsens godkännande*

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärder som innefattar:

- Ingrepp i bärande konstruktioner, ändring av planlösning



- Ändring av VVS-anläggning, som befintliga ledningar för el, avlopp, värme, ventilation, vatten och urtag för bredband/kabel-TV.
- El-anläggning
- Annan väsentlig förändring av lägenheten
- Ändring av den egna ytterdörren
- Förändring av balkongskydd, väggar, golv och tak samt inglasning
- Uppsättning av markis som ska vara i mörkgrönt utförande, enfärgat eller blockrand vit/mörkgrön.

Före ombyggnad i lägenhet som berör ovannämnda åtgärder måste medlemmen ansöka om tillstånd till styrelsen, i enlighet med föreningens stadgar och ordningsregler (*se bifogad ansökningsblankett*).

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avser ovan om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

### ***Ansökan i förväg***

- Ansökan om tillstånd att bygga om lämnas i föreningens brevlåda/skickas till styrelsen som behandlar den på nästkommande styrelsemöte, som hålls månadsvis utom juli.
- Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad och i god tid före nästkommande möte förse styrelsen med de handlingar som krävs för styrelsens beslut, såsom
  - Namn på entreprenör, bygglov, ritningar, sakkunnig utlåtande m.m.
  - Försäkran om att din leverantör har F-skattesedel
  - Försäkran om att företaget har ansvarsförsäkring
  - Försäkran om att företaget har våtrumsbehörighet

Förvaltaren skall i förväg kontaktas med beskrivning av arbetet avseende omfattning, utförande samt tidpunkt.

Innan arbetet får påbörjas skall arbetet godkännas av förvaltaren och styrelsen. Förvaltaren bereds tillfälle att dokumentera väsentliga moment i arbetet.

Styrelsen vill ha tillfälle att på plats se hur anslutning av vatten, avlopp samt ventilation ser ut både före och under arbetets utförande.

Styrelsen dokumenterar arbetet av försäkringsskäl.

Uppkomna skador på fastigheten eller person p.g.a. byggnation ansvarar bostadsrättsinnehavaren för.

Byggavfall eller byggmaterial får inte läggas i föreningens återvinningsrum för avfall eller utanför fastigheten, utan ska transporteras *snarast* till närmsta återvinningscentral eller omhändertas på annat sätt.

### ***Krav vid renovering av kök (skåp, bänkar eller liknande):***

- Frånluftsdonet får inte bytas ut samt måste dessutom vara tillgängligt för regelbundna återkommande rensningar av kanalerna samt mätning av luftflöde. **Under byggtiden skall frånluftskanalen vara försluten.**
- Köksfläkten måste vara av kolfiltertyp, dvs. den får ej anslutas till luftuttaget i köket.

### **Krav vid renoveringar av våtutrymmen och kök**

- **Innan avstängning av stam skall Redab kontaktas för medverkan i avstängningen. Kontakt skall tas för tidbokning senast fem arbetsdagar innan aktuell avstängning samt att entreprenören skall sätta upp anslag i aktuell/aktuella trappuppgångar som informerar om tider för avstängningen, senast dagen innan avstängning.**
- **Avstängningar får endast ske vardagar mellan 10.00 – 15.00.**
- Under tiden för stamreoveringens garanti gäller specifika regler för alla typer av rörinstallationer och renoveringar.
- Tätskikt i våtrum skall vara fackmannamässigt utfört enligt gällande branschregler. **Föreningen skall besiktiga tätskikt innan kakel och klinker (ytskikt) monteras.**
- I badrum måste ytskikten underhållas så att fukt EJ tränger in och skadar bjälklag eller angränsande lägenheter.
- Fastighetsförvaltaren skall besiktiga de nya rördragningarna innan de förslutas. Kontakta **Redab** för att avtala tid för besiktning.
- Golvbrunn och stickledningar till huvudstammen byts ut helt vid renovering eftersom de flesta våtrumsskador beror på läckage vid golvbrunnen. (se under punkten 10 avlopp bidrag groda)
- Badrumsfläkt får inte anslutas till fastighetens ventilationssystem.

### **Fråga styrelsen i förväg vid tveksamheter eller övriga frågor.**

### **Bidrag**

Du som har renoverat efter juni 2006 kan ansöka om ett bidrag om 4000 kr för att täcka kostnader i samband med byte av golvbrunn (groda) och stickledningar.

Ansökan skickar du till Torpedbåten 2 Eskadervägen 42 kv., 183 58 Täby.

Till ansökan bifogar du

- Faktura på utfört arbete med utförlig specifikation.
- Bank och kontonummer för utbetalning av bidrag

## **Skadereglering**

### **Viktig information till dig som är bostadsrättshavare!**

*Som bostadsrättshavare har du ett avsevärt större ansvar än en vanlig hyresgäst. Här ges en kort beskrivning av regelsystemet. Den är inte fullständig och ytterst är det givetvis Bostadsrättslag och stadgar som gäller. Förstår du dock grundprinciperna slipper du bli överraskad när oturen är framme och kan så långt det är möjligt i förväg skydda dig mot konsekvenserna. Du och föreningen delar på ansvaret!*

Grundtanken i Bostadsrättslagen är att förening och bostadsrättshavare är jämbördiga parter som genom stadgarna i förväg kommit överens om en fördelning av framtida underhålls- och reparationsansvar. Huvudregeln är att bostadsrättshavare svarar för underhåll och reparation av lägenhetens inre inkl. ytskikt, vitvaror etc. medan föreningen svarar för byggnadskroppen i övrigt.

Två typer skador skiljer sig från huvudregeln: Vid brand- och s.k. vattenledningsskador är du reparationsansvarig för lägenhetsskadorna bara om du – eller någon du svarar för - varit vårdslös. Observera dock att begreppet *vattenledningsskada* långt ifrån innefattar alla typer av läckage. Varken skador i form av läckage genom bristfälliga tätskikt eller genom läckande maskiner som kopplats på ledningssystemet anses som vattenledningsskador. De följer istället huvudregeln. För att ta ett vanligt exempel är det alltså du som bostadsrättshavare som är reparationsansvarig för skadorna *inne* i ett badrum där ytskiktet släppt igenom vatten och detta oavsett om du på något sätt varit vårdslös eller ej.

### *Skador utanför din lägenhet*

I din egen lägenhet är du alltså enligt huvudregeln reparationsansvarig för skador, även om du inte gjort något fel. För att du däremot skall kunna göras ansvarig också för skador som letar sig ut från lägenheten, exempelvis vatten som från ditt otäta badrum rinner ner i bjälklaget och till grannen nedanför, förutsätts däremot alltid att du på något sätt kan anses ha varit vårdslös. Vad som är vårdslöst är ofta en omdiskuterad fråga som inte kan besvaras generellt. Om du bygger om ditt badrum på ett icke fackmannamässigt sätt och vatten därför tränger ut, så löper du stor risk att anses som vårdslös. Om du däremot får en läcka bakom en kakelplatta, en läcka som du inte kan se utifrån, blir bedömningen sannolikt den motsatta. Här vägs således en rad faktorer in – vad du som lekman sett eller borde ha sett, förstått eller borde ha förstått. Bara det faktum att vatten trängt ut utanför lägenheten är inte tillräckligt för att du automatiskt skall anses som vårdslös. Om du å andra sidan vet att lägenheten har ursprungsstandard med gamla tätskikt och att flera grannar redan haft skador, då ökar risken för att du kan anses vara ansvarig, om du trots denna kunskap inte renoverar, utan fortsätter att duscha med skador som följd.

### *Hur kan Du bäst skydda Dig?*

Som nedan beskrivs kan du genom försäkring skydda dig delvis, men aldrig helt. Därför är det enklaste svaret: **undvik skador**. Ingen kan gardera sig helt mot att oturen är framme, men när det gäller ett gammalt uttjänt badrum är det inte frågan **om** utan **när** det börjar läcka och kom alltså ihåg att som bostadsrättshavare är det du själv som har ansvaret för att förebygga detta.

### *Betydelsen av tilläggförsäkring för bostadsrättshavare!*

Sedan ett antal år finns en möjlighet att försäkra det ansvar man har som bostadsrättshavare enligt Bostadsrättslag och föreningens stadgar. Vissa försäkringsbolag talar om Hem och Bostadsrättsförsäkring, andra om "bostadsrättstillägg". Normalt tecknas detta tillägg som komplettering till den vanliga hemförsäkringen, men vissa försäkringsgivare har även gjort det möjligt för föreningen att teckna ett gemensamt tillägg för samtliga lägenheter. I vår förening har en sådan bostadsrättstilläggsförsäkring tecknats och täcker således alla bostadsrättslägenheter. Observera att den gemensamma tilläggsförsäkringen **inte** ersätter

behovet av en egen hemförsäkring! (Den vanliga hemförsäkringen behövs fortfarande bl.a. för att Du skall vara skyddad vid skador på ditt lösöre mm.)

Men vad betyder tillägget i praktiken? Syftet är dubbelt. Dels ges ett skydd för den egendom som du eller någon av dina företrädare tillfört lägenheten och som skulle blivit fast egendom om föreningen istället gjort installationen. Exempelvis, den du köpte lägenheten av har lagt in parkett över befintlig linoleummatta och installerat en diskmaskin som ej finns i grundstandard. Denna egendom är inte försäkrad via föreningen och ingår inte heller i en hemförsäkring utan bostadsrättstillägg, eftersom en sådan enbart avser lösa ting. Dels syftar tillägget också till att skydda egendom, t.ex. ytskikt i ett badrum, som visserligen tillhör föreningen, men där du genom stadgarnas bestämmelser övertagit underhålls- och reparationsansvaret. Här fungerar inte en vanlig ”tilläggslös” hemförsäkring, eftersom den ju normalt enbart avser din egen egendom!

Men kom ihåg, att vår tilläggförsäkring aldrig ger ett fullständigt skydd. Dessutom finns det alltid en egen självrisk och den skadade egendomen kan helt eller delvis vara undantagen eller avskriven.

### ***Åldersavdrag***

En grundtanke i försäkring är att man inte skall tjäna på en skada och som en konsekvens härav är det inte ”funktionen” badrum eller spis du har försäkrad, utan precis det badrum eller den spis du faktiskt har. Om ett badrum är så gammalt att det ändå hade behövt renoveras inom en nära framtid, så förtidsutlöser den inträffade skadan bara den renoveringskostnad du ändå snart skulle ha haft. Ytskikten är, som man uttrycker det, helt eller delvis avskrivna. Har du alltså ett gammalt badrum – och det är ju ofta då skadorna kommer – får du sannolikt ta stora delar av ytskiktskostnaden ur egen ficka. **Exempel:** Om ett trettioårigt badrum skadas och beräknad livslängd på kakel är fyrtio år, så ersätts bara 25 % av kostnaden för ersättningskakel! Egentligen kompenseras du fullt för ”oförbrukad del”, men det känns säkert som en klen tröst när du inte alls räknat med att behöva göra någon renovering och inte lagt undan pengar för detta.

### ***Din försäkring går in även om skadan ursprungligen kommer från grannen***

Din försäkring går in och ersätter skador som uppstått som följdskador från en grannlägenhet. Om t.ex. det uppstått en vattenskada i lägenheten ovanför och som leder till en vattenskada i din lägenhet, så blir det din försäkring som får ersätta dina skador. Det innebär i stort att bostadsrättstillägget kommer att täcka kostnaderna för att reparera skadorna på fasta, installerade föremål och ytskikt i din lägenhet och din hemförsäkring får täcka skador på ditt lösöre. Det här innebär dels att du får betala självrisk och även stå för den åldersavskrivning som kan uppstå om föremål och ytskikt har några år på nacken (se ovan under åldersavdrag). Just det här förhållandet upplevs vanligen som mycket orättvist av dem som blir oskyldigt drabbade av ”andras” skador. Men så fungerar försäkringarna utifrån bostadsrättslagen.

### ***Sammanfattningsvis...***

- Undvik att skador inträffa

Det bästa för alla parter – dig själv, din förening och dina grannar – är självklart att det inte inträffar någon skada! Därför är det viktigt att t ex den som har ett badrum med gamla ytskikt faktiskt renoverar, innan skadan kommer.

- Skydda med försäkring

Om en skada ändå inträffar, är det viktigt att minska din egen kostnad genom att ha rätt försäkring.

*OBS! Föreningen har gemensam bostadsrättstillägg som gäller för alla medlemmar*

För mer information hänvisas till bostadsrättlagen (BRL)

Blankett: Ansökan om renovering BRF Torpedbåten 2

## Ansökan om tillstånd för ombyggnad/ändring av lägenhet i Brf Torpedbåten 2

**OBS!** Denna blankett skall fyllas i och lämnas in i två (2) exemplar tillsammans med de handlingar som anges i föreningens *regler för ombyggnad/ändring av lägenhet*. Efter styrelsens beslut arkiveras ett av exemplaren hos föreningen, medan det andra returneras till bostadsrättshavaren för arkivering i lägenhetspärmen.

Lägenhetsnummer	Gatuadress	Arbetet utförs (datum) Från: ____-____-____ Till: ____-____-____
Bostadsrättshavare (namn)	Telefon	E-post

Kort sammanfattning av ombyggnaden/ändringen (vad ska byggas om, tillvägagångssätt)
---

Bilagor till ansökan (bygglov/bygganmälan, ritningar, beräkningar, sakkunigutlåtanden, kontrollansvarig etc.)	
Bilaga 1: _____	Bilaga 2: _____
Bilaga 3: _____	Bilaga 4: _____
Bilaga 5: _____	Bilaga 6: _____
Bilaga 7: _____	Bilaga 8: _____

### Bostadsrättshavarens underskrift och försäkran

Undertecknad(e) bostadsrättshavare anhåller härmed om tillstånd att bygga om min/vår lägenhet enligt beskrivning ovan. Jag/vi förbinder mig/oss att följa föreningens *regler för ombyggnad/ändring av lägenhet*, vilka jag/vi har tagit del av.

Ort/datum	Signatur
-----------	----------

### Styrelsebeslut (ifylles av styrelsen)

I enlighet med ovanstående beskrivning har ovanstående bostadsrättshavare:		
<b>BEVILJATS:</b> _____   <b>ICKE BEVILJATS:</b> _____		
tillstånd för ombyggnad/ändring, med följande motivering och/eller särskilda villkor:		
Ort/datum	Signatur	Signatur
	Namnförtydligande	Namnförtydligande