

Bostadsrättsföreningen Ramsjöåsen, Björklinge

Allmänt

Bostadsrättslagens (BRL) § 28 och föreningens stadgar, § 28-35, redovisar bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter i förhållandet som medlem i Bostadsrättsföreningen Ramsjöåsen. § 30 ålägger bostadsrättshavaren (brh) att vid lägenhetens (lgh) begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Brh skall rätta sig efter de ordningsregler och särskilda föreskrifter som bostadsrättsföreningen (brf) meddelar. Brh har att se till att vad som åligger brh själv även iakttas av hans gäster och av annan som brh inrymt i lgh, eller som där utför arbete för brhs räkning.

Brh som bryter mot ordningsreglerna riskerar att nyttjanderätten förverkas enligt BRL § 33, punkt 4, samt enligt stadgarna § 35, punkt 5.

Ordningsregler för Brf Ramsjöåsen

Styrelsen för Brf Ramsjöåsen har med stöd av BRL § 28 och föreningens stadgar utfärdat följande ordningsregler. Dessa kan givetvis kompletteras eller förändras genom nytt styrelsebeslut.

1. Brh skall vara aktsam om och väl vårda såväl sin egen lägenhet som föreningens egendom i övrigt.
2. Om det i lägenheten uppstår en sådan skada att dess avhjälpande ej kan uppskjutas, skall styrelsen omedelbart underrättas härom.
3. I lägenheten får ej utföras sådant arbete som kan störa grannar, ej får man heller bedriva yrkes- eller affärsverksamhet utan styrelsens medgivande.
4. Brandskyddet är av gemensamt intresse. Tänk på riskerna exempelvis vid förvaring av brandfarligt gods i lägenhetsförråd eller annorstädes på tomten.
5. Åtgärder som kräver bygglov, skall godkännas av styrelsen, före ansökan.
6. Yttre anordning som anslutits till lägenhet ex.vis carport, dörr till carport, extra förråd, inglasning av altan, ombyggnad av sopskåp mm skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.
7. Förändring av s.k. bärande delar i husens byggkonstruktion får under inga som helst förhållanden göras av brh.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

PM angående § 28 i föreningens stadgar

Bostadsrättshavarens (brh) rättigheter och skyldigheter

§ 28

Brh skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Brh svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Brh svarar för reparation av grund- och brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppstått genom brhs vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till brhs hushåll eller som där gästar brh eller av annan som inryms i lägenheten eller som där utför arbete för brhs räkning. Ifråga om brandskada som brh själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om brh brustit i den omsorg och tillsyn som brh borde ha iakttagit. Samma ansvar gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

Av föreningens stadgar framgår att en medlem i föreningen som innehar bostadsrätt för obegränsad tid har nyttjanderätt till sin lägenhet. Föreningens hus inklusive de enskilda lägenheterna äges dock av bostadsrättsföreningen som därmed utan särskilda stadgebestämmelser skulle vara skyldig att svara för underhållet av lägenheterna.

Genom § 28 i stadgarna är det emellertid brhs skyldighet att utföra och bekosta det underhåll och de reparationer som erfordras i lägenheten jämte tillhörande utrymmen. Brh skall således på egen bekostnad ombesörja målning, tapetsering och övriga reparationer så att dessa utrymmen hålles i gott skick. Av § 28 framgår att, bortsett från målning av dessa, svarar föreningen för underhåll av de radiatorer och vattenarmaturer samt de anordningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Om brh däremot själv utrustar lägenheten med installationer - detta gäller även för tillval - utöver den grundstandard som gällde då huset uppfördes/byggdes om, ansvarar brh själv för installationen. Om medlem/brh avser att byta ut enheter eller förändra i en installation som föreningen är delansvarig i underhållet av, skall detta alltid ske i samråd med styrelsen.

Om föreningens fastighetsförsäkring täcker skada på egendom som brh ansvarar för tas skadan på denna fastighetsförsäkring. Brh skall emellertid svara för självriskan. Det är viktigt att varje brh tecknar en hemförsäkring så att ett försäkringsskydd finns för vad brh kan ställas till ansvar för.

Föreningen kan vid särskilda skäl utöka sitt ansvar i brh:s lägenhet men kan inte utöka brh:s ansvar enligt stadgarnas § 28.

Nedan följer en uppställning över byggnadsdetaljer, inredningsdelar, utrustning, installationer mm som bostadsrättsföreningen (brf) respektive brh har ansvaret för.

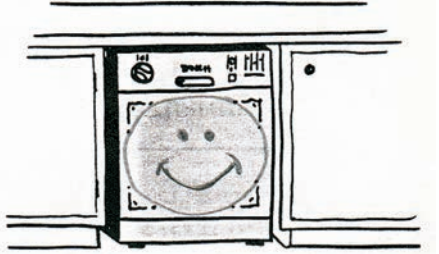
Avslutningsvis följer en kortfattad teknisk beskrivning och en rumsbeskrivning som anger standardutrustningen i lägenheterna då området var nybyggt.

Byggdel	BRF	BRH	Anmärkningar
1. Lägenhetsdörr			
Dörrblad, karm, foder, utsida	●		Ytbehandling utsida
Dörrblad, karm, foder, insida		●	Ytbehandling insida
Låscylinder, låskistor och beslag		●	
Handtag och beslag		●	
Tätningsslistor		●	
2. Golv i lägenhet			
Ytbehandl., ytbeläggn. och byte		●	
3. Innerväggar i lägenhet			
Ytskikt, t ex tapeter, målning mm		●	
4. Innertak i lägenhet			
Ytbeläggning och ytbehandling		●	
5. Fönster och fönsterdörrar			
Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågarna		●	Brh svarar för ev. undertak
Yttre målning	●		Styrelsen kan besluta att brf svarar för ytterglas vid åverkan på detta av okänd gärningsman. Samma gäller vid ev sättning av huskroppen.
Fönsterbågar, invändigt		●	
Fönsterglas		●	
Spanjolett inkl handtag		●	
Beslag		●	
Fönsterbänk		●	



BRF= Bostadsrättsföreningens ansvar BRH=Bostadsrättshavarens ansvar, den boende.

Byggdel	BRF	BRH	Anmärkningar
Persienner och markiser		●	
Tätninglistor		●	
6. VVS-artiklar			
Tvättställ		●	Porslin
Blandare, dusch, slang		●	
Kranar inkl kranbröst		●	
Vattenlås, bottenventiler och packningar		●	
WC-stol, porslin och sits		●	
WC-stolens anordn. för vatten och avlopp	●		Anordning för vattentillförsel och byte
Badkar		●	
Duschkabin		●	
Torkskåp med inredning		●	
Torktumlare		●	
Diskbänksbeslag		●	
Tvättbänk och tvättlåda		●	
Tvättmaskin		●	
Tilluftsaggregat samt filter		●	Byte och rengöring
Ventilationsfilter i köksfläkt		●	Byte och rengöring
Ventilationsdon		●	Från- och tilluftsventiler
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	●		BRH svarar för målning
Kall- och varmvattenledningar	●		

BRF= Bostadsrättsföreningens ansvar BRH=Bostadsrättshavarens ansvar, den boende.

Byggdel	BRF	BRH	Anmärkningar
7. Köksutrustning			
Diskmaskin		●	
Kyl- och frysskåp		●	
Spis		●	
Mikrovågsugn		●	
Köksfläkt		●	
8. Förråd mm som tillhör lgh			
Fristående förråd		●	
Sopskåp el liknande		●	
Gemensamma soputrymmen	●		
Carport		●	
Garageplatser gemensamma	●		
9. Övrigt			
Inredningssnickerier		●	
Badrumsskåp		●	
Hatthylla		●	
Glober till all belysning		●	
Invändiga trappor i lägenhet		●	
Innerdörrar		●	
Trösklar, socklar, foder o lister		●	

BRF= Bostadsrättsföreningens ansvar BRH=Bostadsrättshavarens ansvar, den boende.

Byggdel	BRF	BRH	Anmärkningar
Gardinstänger		●	
Torkställning		●	
Beslag		●	
Avhärdningsaggregat	●		
Salttabletter till denna		●	
10. Elartiklar			
Elartiklar	●		Gäller sådan utrustning som föreningen försett lägenheten med, t ex kontaktdon, mm
Elledningar i lgh	●		
Strömbrytare		●	Särskild behörighet krävs
Eluttag		●	
Armaturer		●	
Värmepump samt filter	●		
11. Altan			
Altan, golv samt räcken		●	
			
Snöröjning samt sandning på egen tomt		●	
Extra utrustning tillfört av brh		●	Se §41, 2a st i stadgarna
12. Trädgårdstäppa			
grönytor som ingår i upplåtelsen		●	Se §3, 2a st och §39, 1a st
Brevlåda med tillbehör		●	

BRF= Bostadsrättsföreningens ansvar BRH=Bostadsrättshavarens ansvar, den boende.

Kortfattad teknisk beskrivning av standardhus vid säljstarten av husen i Brf Ramsjöåsen 1985.

TOMTEN

På baksida av tomt utlägges jord som husägaren själv får finplantera, gödsla och så. På framsida av tomt utlägges jord och färdig gräsmatta. Utmed gatan och mot granne utföres plantering av buskar alt. häck. Garageinfarten asfalteras och i carporten avgrusas ytan. Gångar till förråd och till huvudentré utföres med betongplattor, övriga gångar utföres med grusslitlager. Uteplatser utföres med trätrall.

HUSEN

- Grundläggning K-värde = 0,20 W/m²°C.
Husen är grundlagda med grundbalkar på tryckplattor, med ovanpåliggande kryprumsbjälklag.
- Ytterväggar K-värde = 0,23 W/m²°C.
Stomme av träreglar med 190 mm mineralullsisolering. Invändig beklädnad med gipsskivor och fasad av träpanel alt fasadtegel.
- Innerväggar. Regelkonstruktion med gipsskivor.
- Tak K-värde = 0,16 W/m²°C.
Betongtakpannor på trätakstolar. Isolering med 240 mm mineralull. Invändigt tak utföres av gipsplank.
- Komplettering.
Plåtarbeten av fabrikslackerad plåt. Fönster- och fönsterdörrar vitmålade från fabrik, försedda med 3-glas. Entréplaner av tryckimpregnerat virke.
- Inredning.
Innerdörrar med målade dörrblad. Karmar och foder av laserat trä. Skåpsnickerier utföres med höjd enligt kontinental standard samt ut- och invändigt fabrikslackerade. Garderober i sovrum göres flyttbara, för ökad möblerbarhet. Våningstrappa med plansteg, handledare och räcke av klarlackad furu. Stänkskydd över bänkar och spis i kök av vita kakelplattor 15x15 cm. fösterbänkar av furu.
- Uppvärmning, ventilation, beredningar, varmvatten.
Uppvärmning och ventilation sker med värmepump och elpanna. Frånluften från hygienutrymmen leds till värmepumpen där frånluftens värmeinnehåll överförs via värmepump till beredning av varmvatten och till förvärmning av tilluften via ett tilluftaggregat som distribuerar luften ut till de olika rummen.
- VS-installation. Utrustning enligt planritningarna. Proppad anslutning på varmvattenrör för diskmaskin. För utvändigt bevattning monteras en vattenutkastare på fasad.
- El-installation. Väggtagg i petskyddat utförande. Vid entré monteras armatur. Vid uteplats monteras väggtagg och armatur. För diskmaskin installeras uttag under bänk.
- Centralantenn. Inom området installeras komplett centralanläggning för UKV, TV1 och TV2.

CARPORT OCH FÖRRÅD.

Grundläggning med betongplatta på mark under förråd och grus i carport. Ytterväggar av regelkonstruktion med utvändig träpanel. Tak med papptäckning.

TILLVAL.

Tillval kommer att erbjudas enligt separat tillvalslista.

RUMSBESKRIVNING

Utrymme	Golv	Väggar	Tak	Inredning och utrustning
Bottenplan				
Kapprum	Plastmatta	Gipsskiva/Tapet	Gipsplank/Målning	Garderob - enligt ritning. Kapphylla.
Kök/Matrum	Plastmatta	Gipsskiva/Tapet	Gipsplank/Målning	Skåpinredning enligt ritning. Kakel över bänkar och spis. Kroklis ovan kakel. Spis 4 plattor, ugn med grill. Kyl- och svalskåp ca 330 lit. Frysskåp ca 270 lit. Handdukhängare, hushållspappershållare. Spiskåpa med forcering. Förberedd anslutning för diskmaskin. Fönsterbänk.
Varldagsrum	Parkett typ eklamell	Gipsskiva/Tapet	Gipsplank/Målning	Fönsterbänk.
Sovrum	Plastfiltmatta	Gipsskiva/Tapet	Gipsplank/Målning	Garderob och linneskåp enligt ritning. Fönsterbänk.
Toalett/Dusch	Plastmatta, helsvetsad	Gipsskiva/Våttapet	Gipsplank/Målning	Badrumsskåp med spegel. Toalettpappershållare. Handdukhängare. Draperiskena. Termostatblandare i dusch. Vægstång för dusch.
Klädkammare (hustyp B, Bs.)	Plastfiltmatta	Gipsskiva/Målning	Gipsplank/Målning	Hyllor med klädstång enligt ritning.
Tvättstuga	Plastmatta, helsvetsad	Gipsskiva/Våttapet	Gipsplank/Målning	Tvättbänk med backar och tvättmedelsskåp. Helautomatisk tvättmaskin med torktumlare ovanpå, avhärningsaggregat. Varmvattenberedare med frånluftsvärmepump.
Altan/Uteplats	Trätrall			
Förråd	Betong	Vindpapp med synliga reglar	Synliga takstolar	Sopskåp.
Carport	Grus			
Plan 1 tr				
Övre hall	Plastfiltmatta	Gipsskiva/Tapet	Gipsplank/Målning	Fönsterbänk (Hustyp A och As).
Sovrum	Plastfiltmatta	Gipsskiva/Tapet	Gipsplank/Målning	Garderob och linneskåp enligt ritning. Fönsterbänk.
Badrum	Plastfiltmatta, helsvetsad	Gipsskiva/Våttapet	Gipsplank/Målning	Badrumsskåp med belysning och rakuttåg Toalettpappershållare. Handdukhängare.
9. Klädkammare	Plastfiltmatta	Gipsskiva/Målning	Gipsplank/Målning	Hyllor med klädstång enligt ritning.