

Behandling av propositioner och motioner

Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 51 årsstämman 2021

Propositioner

Proposition nr 1 **Från styrelsen** **sid 2-8**
(Förslag till nya regler och underhåll)
Styrelsens föredragande Mats Holmerson

Proposition nr 2 **Från styrelsen** **sid 9-10**
(Ombyggnation av tvättstugor och nytt styrelserum)
Styrelsens föredragande Jonas Rydén

Motioner

Motion 1 **från Thomas Nagornoff** **sid11**
(Byte av tvättmaskiner i tvättstuga 2)

Utlåtande **Styrelsens föredragande: Jonas Rydén** **sid 12**

Motion 2 **från Mikael Moskin** **sid 12**
(Instruktioner porttelefon)

Utlåtande **Styrelsens föredragande Gabriella Lundin** **sid 12-13**

Motion 3 **från Rut och Sixten Ekelund** **sid 13**
(Föreningens ansvar för lägenheter vid skador som orsakats av läckage från tak etc)

Utlåtande **Styrelsens föredragande Mats Holmerson** **sid 13-14**

REGLER FÖR RENOVERING OCH UNDERHÅLL

1. Allmänt

Att bo i bostadsrätt innebär att du som medlem i en bostadsrättsförening och bostadsrättshavare inte äger din lägenhet, utan äger en andel i den förening som äger fastigheten och därmed byggnaden och alla lägenheterna. Genom medlemskapet i föreningen har du en till tiden obegränsad nyttjanderätt till en viss lägenhet.

Detta medför att du som medlem har att beakta att ändringar av lägenheten som du vill genomföra måste ta hänsyn till föreningens och övriga medlemmars intressen, t ex vad gäller fastighetens karaktär och stil. Byggnadens konstruktion, t ex tunna bjälklag, kan också utgöra ett hinder för större förändringar. Du måste naturligtvis även beakta vad som anges i tillämplig lag, särskilt bostadsrättslagen, föreningens stadgar och ordningsregler och föreningens styrelses beslut i olika situationer. När det gäller byggnadens exteriör gäller också vissa beslut för skydd av byggnadens arkitektur.

Vid alla arbeten på föreningens fastighet måste särskild hänsyn tas till medlemmarna, föreningens hyresgäster och personer i omgivningen, oavsett om arbetena utförs av föreningen eller enskild medlem.

I föreningens regler för trivsel och ordning anges hur ansvaret fördelas mellan föreningen och medlemmarna vad gäller löpande underhåll av byggnaden och lägenheterna. De regler som anges nedan gäller i tillämpliga delar både vid medlemmarnas löpande underhållsarbeten och vid arbeten för ombyggnad av lägenhet.

2. Krav i föreningens stadgar när arbeten utförs i medlems lägenhet

I föreningens stadgar (7 §) finns regler om vilka arbeten som medlem inte får utföra utan styrelsens tillstånd. Dessa regler är i sak likalydande med regler i bostadsrättslagen.

I 7 § anges bland annat följande:

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

3 annan väsentlig förändring av lägenheten

Samma 7 § innehåller även en regel om i vilka fall styrelsen inte får vägra medlem att utföra de ovan angivna åtgärderna.

Exempel på mindre arbeten i lägenheten som medlem får utföra utan tillstånd av styrelsen är inläggning av nya golv, montering av nya köksskåp och byte av vitvaror i köket.

Vid arbeten i en lägenhet måste alltid beaktas de regler i stadgarna om hänsyn och störningar som generellt gäller för boendet och som redogörs för i föreningens trivselregler.

De regler som måste iaktas avser både **vad** som får utföras, d v s resultatet av arbetena, och **hur** utförandet får ske, d v s arbetssätt och arbetsmetoder som skall användas.

Om arbeten utförts utan tillstånd när sådant krävts och styrelsen haft möjlighet att vägra tillstånd, kan en bostadsrättshavare förpliktas av domstol att återställa de utförda arbetena.

3. Att iaktta innan du påbörjar arbeten i lägenhet

Innan du påbörjar arbeten i lägenheten måste du alltid göra klart för dig om arbetena är sådana att tillstånd från styrelsen krävs.

Om arbetena är sådana att styrelsens tillstånd krävs måste du, i god tid innan arbetena påbörjas, ansöka om styrelsens tillstånd att utföra arbetena. För denna ansökan finns en särskild blankett. Blanketten hittar du på föreningens hemsida isbrytaren51.se under menyvalet Våra regler + Blanketter. Med ansökan skall du även inlämna ritningar och beskrivningar av de arbeten som skall utföras. Handlingarna skall utformas så att styrelsens tillstånd kan preciseras och följas upp. Detta innebär att arbeten som inte i förväg ansökts eller upptagits i handlingarna till styrelsen, och godkänts av styrelsen, inte omfattas av styrelsens godkännande.

Du bör se styrelsen som en resurs som kan redovisa tidigare erfarenheter av renovering och underhåll och som kan ge dig råd när du överväger att göra förändringar i din lägenhet.

Styrelsen vill även få uppgifter om vilka entreprenörer, och underentreprenörer, som du och din entreprenör avser att anlita.

I vissa fall krävs enligt gällande byggnadslagstiftning bygganmälan eller bygglov för arbeten i lägenhet. Vid sådana arbeten krävs i vissa fall även att certifierad kontrollansvarig utses av den som skall bygga. Det är ditt ansvar att se till att anmälan görs och bygglov söks när detta krävs liksom att certifierad kontrollansvarig utses. Kommunens stadsbyggnadskontor kan ge dig råd i dessa frågor. Du skall samråda med tjänstemännen där innan du ansöker om styrelsens tillstånd. Du skall även dokumentera vad som förekommit vid sådant samråd

I vissa fall, när fråga är om ingrepp i bärande konstruktioner, kan styrelsen ställa krav att du anlitar teknisk konsult som är specialist på hållfasthetsbedömningar, d v s statik, för en bedömning av möjligheterna att utföra arbetena enligt dina ritningar och beskrivningar.

Styrelsen kan, om så bedöms nödvändigt, även kräva att du på din bekostnad anlitar en teknisk konsult för kontroll och besiktning av arbetena. Om arbetena är sådana att det enligt byggnadslagstiftningen krävs en kontrollansvarig person är det ditt ansvar att anlita och arvodera denne.

Det är även ditt ansvar att välja entreprenör för de arbeten du skall utföra. Du bör vid valet av entreprenör se till att entreprenören vid behov anlitar godtagbara underentreprenörer.

Alla arbeten skall utföras fackmässigt av entreprenörer som har den kompetens som krävs för arbetena. Särskilda kompetenskrav gäller för elektriker, rörmontörer, asbestsanerare och plattsättare.

Du skall även se till att anlita entreprenörer har det försäkringsskydd som behövs för arbetena, normalt både egendomsförsäkring med allriskskydd för de arbeten som skall utföras och ansvarsförsäkring anpassad till den berörda entreprenören. För ingrepp i bärande konstruktioner gäller ett särskilt strängt krav på försäkring i föreningens, medlemmarnas och hyresgästernas intresse, se nedan.

Styrelsen kan kräva att få kontrollera och besiktiga att arbetena som omfattas av styrelsens tillstånd utförs enligt tillståndet och de regler som anges här. Om sådan kontroll eller besiktning medför kostnader kan styrelsen kräva att du ansvarar för dessa kostnader.

Styrelsen kan, när den ger dig tillstånd till arbetena, föreskriva att du skall höra grannar och hyresgäster om eventuella begränsningar i arbetsutförandet. Styrelsen kan även föreskriva begränsningar av de tider då störande arbeten får utföras.

4. Utförande av arbetena

Inga arbeten som kräver styrelsens tillstånd får utföras innan styrelsen lämnat sitt godkännande.

En vecka innan arbeten påbörjas skall du i en renoveringsplan till styrelsen meddela att du underrättat grannar, föreningens tekniska förvaltare och hyresgäster, med kontaktuppgifter för ansvarig arbetsledare på plats och hur du kan nås under tiden då arbetena utförs.

I planen skall även anges tidplan för arbetena, vilka tider som störande ljud och buller kan förekomma samt eventuella avstängningar av el och vatten. De tider då bilning och slagborring skall ske måste anges med preciserade uppgifter om när arbetena påbörjas och avslutas. Med preciserade uppgifter menas dag då arbetena påbörjas och dag då de avslutas. Även tider på dagen för arbetena skall anges.

Planen skall hållas uppdaterad under den tid då arbetena utförs. Planen skall anslås i entréerna och i hissarna i föreningens byggnad minst två dagar innan arbetena påbörjas.

Särskilda ordningsföreskrifter

Under tiden då arbeten utförs gäller särskilda ordningsföreskrifter för entreprenören.

En första föreskrift är att stor hänsyn skall tas till de boende och byggnaden. Arbetena får inte skada golv eller väggar i trapphus och hissar eller försvåra städning. Vid behov skall inklädnad ske av ytor och byggnadsdelar som annars riskerar att skadas.

Om skador till följd av arbetena uppkommer för föreningen, hos annan medlem eller hos hyresgäst kan du, om du varit vårdslös, jämte den av dig anlita entreprenören bli ansvarig för skadorna.

Material samt sopor och rivningsmassor får, av bland annat säkerhets- och brandskyddsskäl, inte förvaras i trapphus eller på gården.

Bruk och byggavfall får inte spolask ner i föreningens avloppsledningar, i toaletter eller i dagvattenbrunnar. Sopor och rivningsmassor är inte grovsopor och får inte lämnas i föreningens grovsopor. Sådant material skall, om det förvaras i särskilda byggsäckar, placeras på gatan på plats som din entreprenör disponerar efter tillstånd av polismyndigheten.

Om din entreprenör i något fall behöver plats för uppläggning av material inom fastigheten skall du ta kontakt med styrelsen som anvisar plats i mån av tillgång. Utryckningsfordon och fordon för snöröjning och trädgårdsarbete har dock alltid företräde.

Du kan även med styrelsens tillstånd medge att anlita entreprenör får parkera sitt fordon på fastighetens gård. När så sker skall entreprenören synligt i bilen lägga ett papper med uppgifter om i vilken lägenhet arbeten utförs och hur den som berörs av parkeringen kan komma i kontakt med bilägaren.

För olika typer av arbeten gäller särskilda krav som anges nedan.

Arbeten i badrum, duschrum och gästtoalett,

Golv- och väggarbeten skall utföras enligt de tekniska specifikationer som finns beskrivna i BBV Byggkeramikrådets branschregler, www.perplatt.se, och även i övrigt så som svarar mot de krav försäkringsbolagen ställer.

Rörarbeten skall utföras av entreprenör som har den kompetens som krävs enligt föreskrifterna Säker vatten- och avloppsinstallation. Arbetet skall utföras enligt samma föreskrifter.

Du ansvarar som medlem för att lägenhetens våtutrymmen alltid har ett fungerande obrutet tätskikt till undvikande av utströmningsskador i och utanför lägenheten.

Avloppsledning skall under arbetstiden ”pluggas” med plastlock så att avfall inte hamnar i rören. Dokument som visar entreprenörens egenkontroll skall tas fram och på begäran överlämnas till besiktningsman. Ventilationsdonen i utrymme där arbeten utförs får inte justeras, stängas eller tas bort, då detta kan komma att påverka ventilationsfunktionen och kan resultera i dålig lukt eller fuktskador.

Kapning av rör för vatten, avlopp och värme kräver tillstånd av styrelsen.

Det är inte tillåtet att förlägga ledningar för vatten och avlopp dolt och oåtkomligt i lägenhetens väggar eller golv. Sådana ledningar omfattas, när de är åtkomliga i lägenheten och betjänar endast en lägenhet, av medlemmens ansvar. Detta ansvarsförhållande får inte ändras av medlemmen.

Vattnet får vid arbeten inte vara avstängt mer än högst en timme. Information om vattenavstängningen skall anslås i entrén och i hissen i de berörda uppgångarna minst två dagar före avstängningen.

Observera att kakelfogar kan innehålla spår av asbest som frigörs vid renovering. Om våtutrymmet är i originalskick från byggnadens uppförande finns asbest som måste särskilt saneras. Sådant sanering inklusive borttransport av farligt avfall bekostas av föreningen upp till ett belopp om 17 000 kr. Entreprenören som anlitas för detta skall lämna särskild offert

avseende saneringen att godkännas av styrelsen. Före utbetalning av föreningens ersättning skall du lämna särskilt intyg om saneringen. Du skall så långt möjligt utnyttja din möjlighet till ROT-avdrag för arbetet.

Alla avloppsrör i föreningens byggnad är plastinfodrade av Proline AB år 2007. Detta medför att en särskild typ av avloppsbrunn skall användas i våtrum. I informationsblad från Proline anges vilka brunnar som skall användas. Om rör skadas i våtutrymme till följd av bilning skall styrelsen underrättas för överenskommelse om åtgärd.

Föreningens styrelse kommer vid behov att ge tillstånd till byte av golvbrunn. Flyttning av golvbrunn av estetiska skäl kommer inte att medges. Vid byte av golvbrunn måste riskerna för lägenheten under arbetsområdet bedömas med tanke på de tunna bjälklagen i byggnaden. Vid behov kan komma att krävas stämning av taket i lägenheten under arbetsområdet.

Radiator i våtutrymme kan ersättas med en handdukstork med vattenburen värme i kombination med en elpatron som motsvarar radiatorns värmekapacitet. Radiatorerna i övrigt i lägenheten ingår i föreningens ansvar, varför de inte får nedmonteras.

Styrelsen kommer inte att godkänna borrhning i tak i våtutrymme av estetiska skäl, närmast för montering av spotbelysning. Montering av spotbelysning genom limning kan tillåtas.

Föreningens styrelse har rätt att begära ritningar på utförda rördragningar (s k relationsritningar) och intyg från entreprenören att tillämpliga regler följts.

Betongarbeten

Ändringar i betongkonstruktioner och bärande byggnadsdelar skall beräknas av statisk expertis som vid behov även skall upprätta nödvändiga handlingar för utförandet. Öppning av betongvägg skall ske med sågning, ej bilning.

Föreningens styrelse kommer inte att ge tillstånd till bilning i golv, eftersom byggnadens bjälklag är mycket tunna.

Betongarbeten medför regelmässigt mycket buller. Detta är i högsta grad fallet i föreningens byggnad där ljud och vibrationer fortplantas långa sträckor. För dessa arbeten gäller därmed att största hänsyn iakttas och att arbetena sker under en sammanhållen tid. Bilning och borrhning får som regel inte ske sammanhängande mer än en timme under annan tid än vardagar mellan klockan 08 00 – 10 00 och 15 00 – 17 00. Dag före helgdag räknas då som helgdag. Planerad bilning skall alltid aviseras särskilt två dagar i förväg i entréerna och i samtliga hissar. Vid behov av bilning under andra tider fordras styrelsens särskilda tillstånd. Sådant tillstånd kommer att lämnas mycket restriktivt.

Styrelsen kommer inte att lämna tillstånd till bilning *för ändringar* av estetiska skäl, t ex bilning för elledningar infällda i väggar.

Borrhning under en begränsad tid för uppsättning av ett skåp eller en tavla bedöms inte som betongarbeten som skall behandlas *som ovan föreskrivs*.

För arbeten i bärande konstruktioner krävs särskilt försäkringsskydd, se nedan.

Elektriska arbeten

Elektriska arbeten skall utföras fackmannamässigt och av elektriker med behörighet för arbetet.

Arbeten i kök

Frånluftsflödet i köksventilationen är inställt enligt myndighetskrav vid OVK-kontroll och får inte ändras.

En motordriven köksfläkt får inte monteras i kök med inkoppling på byggnadens ventilationssystem.

Arbeten med ventilationen

Byggnaden har mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning. Ventilationsdonen i våtrum, toaletter och kök (spisfläkt) är inställda för att reglera rätt luftmängd i lägenheterna. Om ventilationsdonen ändras sätts balansen i systemet ur spel, vilket kan resultera i spridning av lukter, ökade driftskostnader och kostsamma justeringar i flera lägenheter. Ändring av ventilationsanläggningen är därmed inte tillåten

Arbeten på lägenhetens balkong

Vid arbeten på lägenhetens balkong skall föreskrifter om bibehållande av byggnadselement och färgsättning av fasaden iakttas. För balkongerna gäller för sidor och tak färg med kulör definierad som NCS S 1002-Y och för fronter NCS S 2502-Y. Den impregnerade träpanelen var ursprungligen grön och får inte målas över. Fasaden i övrigt är föreningens ansvar.

5. Efter avslutade arbeten

Senast sex veckor efter det att du avslutat arbetena i lägenheten skall du lämna sådan information och sådana intyg som styrelsen efterfrågar. Styrelsen kan även när denna tid utgått begära att få göra en besiktning av de utförda arbetena.

Om arbeten utförts i strid mot reglerna ovan eller om begärd information inte lämnas av dig som utfört arbetena kan styrelsen vid din överlåtelse av lägenheten kräva att köparen informeras.

6. Försäkring vid ombyggnad med ingrepp i bärande konstruktioner

Om arbeten skall utföras med ingrepp i bärande konstruktioner skall din entreprenör teckna och under entreprenadtiden och minst två år efter garantitidens början vidmakthålla:

- dels egendomsförsäkring med allriskomfattning för sina arbeten,
 - dels ansvarsförsäkring för entreprenadverksamhet,
- allt enligt AB 04 (Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader) kap 5 §22 / ABT 06 (Allmänna bestämmelser för totalentreprenader) kap 5 §23 med en omfattning som minst motsvarar Försäkringsbranschens beskrivning av basomfattning för allriskförsäkring och ansvarsförsäkring för entreprenadverksamhet enligt bilaga 1 till AMA (Administrativa föreskrifter) AF 07. Grundsjälvrisk i respektive försäkring får inte överstiga ett prisbasbelopp.

Din entreprenör skall även teckna och för samma tid som ovan angivits vidmakthålla egendomsförsäkring med allriskomfattning för föreningens, dess hyresgästers och

bostadsrättsinnehavares befintliga egendom (ROT-försäkring) med föreningen, hyresgästerna och bostadsrättsinnehavarna som medförsäkrade. Försäkringsbeloppet skall vara tio miljoner kronor och självriskan högst ett prisbasbelopp.

Innan arbeten påbörjas skall bostadsrättsinnehavaren för föreningens styrelse uppvisa försäkringsbevis där det framgår att föreskrifterna i de två styckena ovan iakttagits. Även under garantitiden, minst två år från garantitidens början, ska bostadsrättsinnehavaren visa att försäkringsskyddet vidmakthålls.

Du är även skyldig tillse att entreprenörer som anlitas för arbetena iakttar Brandskyddsföreningens säkerhetsregler för heta arbeten antingen dessa regler utgör säkerhetsföreskrifter i entreprenörernas försäkringar eller ej. Försummas detta och medför försummelsen skada för föreningen kan du som bostadsrättshavare bli ansvarig för den skada och de merkostnader detta kan medföra för föreningen och andra skadelidande.

7. Andra regler angående underhåll och arbeten

I föreningens trivselregler finns andra regler av betydelse för dig som gäller underhåll av din lägenhet m m.

Sådana regler avser ansvar för och hantering av s k läckageskada eller vattenskada, krav på felanmälan när du upptäcker fel eller skada, montering av markiser, bostadsanpassning och bostadsrättstillägg.

Brf Isbrytaren 51 – 2020-02-19
Styrelsen

Ombyggnation av tvättstugor och nytt styrelserum

I årsredovisningen för 2020 har ytskiktsrenovering och maskinbyte i tvättstuga 1 planerats att genomföras 2020/ 2021, motsvarande arbete för tvättstuga 2 är planerad till 2022- 2025. Förutom att maskinbyten genomförts med jämna mellanrum är tvättstugorna i stort sett orörda sedan huset byggdes 1968.

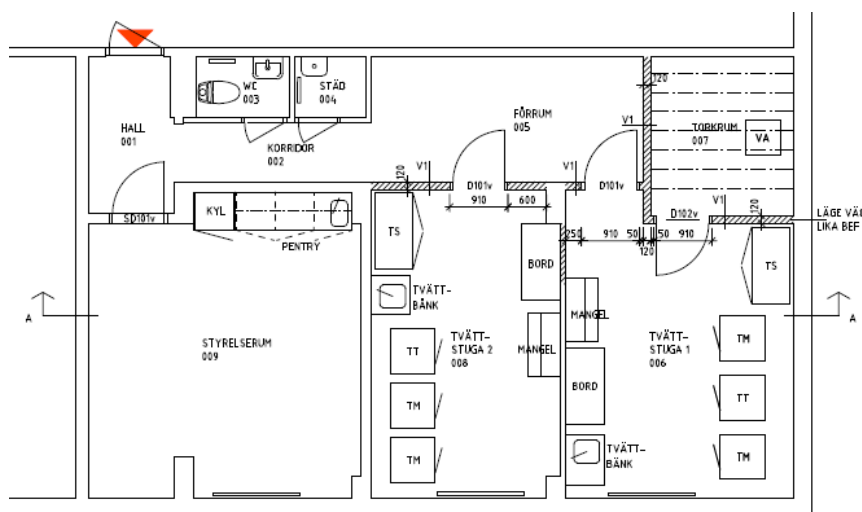
Normalt sett är renovering av tvättstuga ett styrelsebeslut. Anledningen till att styrelsen valt att skriva en proposition (ett förslag från styrelsen) i ärendet är att tvättstugorna figurerat i en motion på föreningens årsstämma 2019.

Den motionen föreslog att det skulle byggas två tvättstugor av tvättstuga 1 och att tvättstuga 2 skulle byggas om till motionsrum. Styrelsens utlåtande över motionen berörde inte tvättstugorna utan konstaterade endast att verksamhet i ett motionsrum inte ingår i föreningens åtagande. Föreningsstämman röstade i enlighet med styrelsens utlåtande.

Det vi däremot saknar ett styrelserum. Genom åren har styrelsens mötesplatser varierat. Under några år hade styrelsen ett rullande schema för möten hemma hos varandra. Vid andra tidsperioder har mötena skett i externa lokaler och under senare år har styrelsen i huvudsak genomfört sina möten i det gamla pannrummet. Förutom att styrelsen använder det gamla pannrummet brukas det av hantverkare som lunch- och rastrum. Det används också för uppställning av cyklar och överblivet material. Rummet saknar värme och ventilation, eftersom nuvarande pannrum ligger vägg i vägg så är rummet även utsatt för buller.

Ett fungerande styrelserum har diskuterats av tidigare styrelser, bl.a. har det funnit ett förslag att köpa en en-rumslägenhet i föreningen. På grund av lägenhetspriserna äger inte det förslaget längre någon relevans.

Styrelsen har anlitat arkitektfirman Coast Arkitektkontor i syfte att titta på förutsättningarna för att bygga om tvättstuga 1 för att inrymma 2 st tvättstugor samt att ge förslag på ombyggnad av tvättstuga 2 till styrelserum.



Förslaget innebär att tvättstugorna blir ungefär lika stora. Varje tvättstuga har 2 tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en mangel. Tvättstuga ett har även ett torkrum. Torkrummet kan byggas för att möjliggöra nyttjande från båda tvättstugorna, då bokas torkrummet separat.

I stort sett samtliga maskiner kommer att bytas ut i samband med renoveringen. Aggregatet i torkrummet är nytt och kommer att återanvändas. Statusen på övriga maskiner kommer att utvärderas tillsammans med vårt serviceföretag, möjligen kommer ett par tvättmaskiner att få tjänstgöra ytterligare några år.

Gestaltning av styrelserum



I arkitektens förslag innehåller styrelserummet sammanträdesbord, ett pentry, en dataarbetsplats samt garderober/arkivskåp för fastighetens värdehandlingar.

I rummet som avses att nyttjas till styrelserum finns redan vatten, avlopp, bra ventilation samt närhet till toalett. Det gör att utrymmet är bra för nyttjande till styrelse- och mötesrum. Styrelsen ser också att rummet ska kunna vara möjligt att brukas av boende i föreningen och finnas med bland föreningens bokningsbara utrymmen.

Bedömningen är att det under merparten av arbetets gång ska finnas möjlighet att nyttja en tvättstuga. Under den första delen av arbetet kommer nuvarande tvättstuga 2 att vara i drift, ombyggnationen av densamma till styrelserum kommer att påbörjas när tvättstugorna är klara.

Styrelsen för BRF Isbrytaren 51 föreslår:

att: nuvarande tvättstuga 1 renoveras och byggs om till två tvättstugor

att: nuvarande tvättstuga 2 byggs om till styrelserum

Utlåtande över Motion nr 1 (Byte av tvättmaskiner i tvättstuga 2)

Styrelsens föredragande: Jonas Rydén

Föreningen hänvisar till tidigare genomgången proposition och anser därmed att motionen är besvarad.

Styrelsen föreslår stämman besluta:
att anse motionen besvarad.

Motion nr 2

Motion till stämman i brf Isbrytaren 51

Instruktion för porttelefonerna

Det behövs anslag med instruktioner hur porttelefonerna ska användas om man inte har blippbricka eller kod. Besökande oavsett ålder och även bud och hemtjänst har svårigheter att förstå hur porttelefonerna ska handhas.

Därför behöver en tydlig instruktion sättas upp på grinden mot gatan och vid portarna i huset. Den ska vara stor och tydlig. I samband med det behöver de små plattor som anger vilken dosa som hör till vilken port göras större. Allt ska vara lätt läsbart och belyst.

Det behövs även vid våra tre portar 24, 26, 28 för det är vanligt att besökare kommer in genom grinden tillsammans med andra, särskilt eftersom det är livlig gångtrafik till daghemmen. Då har besökaren inte tittat på instruktionen vid grinden och behöver därför hjälp vid respektive port.

Jag har talat med åtskilliga grannar och alla håller med om detta. Sådana anslag finns vid portarna till många andra fastigheter, som insett problemet som är utbredd eftersom det finns så många olika typer av porttelefoner. En nummerdosa med tio siffror för en kod är mycket enklare och inget hinder.

Jag föreslår att stämman bifaller motionen och uppdrar åt styrelsen att anslå tydliga, klara och lätt läsbara instruktioner. Det kostar inte någonting och medför inte några nackdelar för någon, inte ens för den som anser det onödigt.

Mikael Mosskin

Igh 74

Utlåtande över motion 2, (Instruktion porttelefon)

Styrelsens föredragande: Gabrielle Lundin

Styrelsen vill börja med att tacka Mikael för detta utmärkta förslag!

Eftersom delar av förslaget är i princip gratis har vi, direkt när motionen inkommit, valt genomfört åtgärden och satt upp instruktioner för hur en besökare går tillväga för att via porttelefonen kontakta den de skall besöka

Eftersom Grinden är en gemensamhetsanläggning med våra grannföreningar i Industriverket och Cigarrfabriken så blir skyltning av vilken porttelefon som går till vilken adress, även om kostnaden för detta förmodligen är väldigt liten, en fråga som styrelsen anser bör diskuteras med våra grannföreningar.

Grinden är ju en väsentlig del av vårt ansikte mot gatan och vi anser därför att det är viktigt med en enhetlig och estetiskt tilltalande skyltning.

En eventuell belysning av skyltningen medför okända kostnader och ingrepp i grinden som behöver accept från de övriga delägarna i gemensamhetsanläggningen

Styrelsen avser att lägga till bägge dessa frågor till agendan för nästa möte i gemensamhetsanläggningen och ber att få återkomma i frågan.

Styrelsen föreslår stämman besluta:

att bifalla motionens förslag om instruktioner vid porttelefonerna

att styrelsen ges i uppdrag att inom gemensamhetsanläggningen verkar för lättlästa och belysta skyltar vid gång- och körgrinden.

Motion nr 3

Föreningens ansvar för lägenheter vid skador som orsakats av läckage från tak etc.

På förekommen anledning anser vi det idag otydligt hur ansvaret fördelas mellan föreningen och bostadsrättsinnehavaren vid läckage från tak, fasad, stamledningar m.m. Det råder knappast någon tvekan om att föreningen är ansvarig för det yttre underhållet vilket också rimligen medför skyldigheter; fullt ansvar även för reparationer i oskyldigt drabbade lägenheter av skador orsakade av läckage från de yttre delarna.

Själva har vi sedan oktober 2018 drabbats av en sådan skada som i hög grad påverkat utnyttjandet av lägenheten och tagit mycket kraft. Ansvarsfördelningen är ännu ej fullt reglerad även om vårt försäkringsbolag efter en utdragen process tagit en stor del av kostnaden. (Möjligen bör föreningen skyddas om skadan orsakas av extrem naturkatastrof.)

Vi föreslår att:

Stadgarna förtydligas med en paragraf i nedanstående anda.

37b § Komplement

Föreningen ansvarar för det yttre underhållet (tak, fasad, stamledningar m.m) och svarar därmed fullt ut för reparationer i lägenheter orsakade av läckage från dessa delar.

Vi föreslår att stämman bifaller motionen.

Sixten och Ruth Ekelund lgh 83

Utlåtande över motion nr 3 "Föreningens ansvar för lägenheter vid skador som orsakats av läckage från tak etc"

(Styrelsens föredragande Mats Holmerson)

Motion till årsstämman 2020 för Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 51 från Ruth och Sixten Ekelund, innehavare av bostadsrätten till lägenhet nr 83

Ruth och Sixten Ekelund har i motion till årsstämman yrkat att föreningens stadgar förtydligas vad avser ansvaret för visst inre underhåll i lägenheterna.

Ruth och Sixten gör gällande att det är otydligt hur ansvaret fördelas mellan föreningen och medlemmen vid läckage från tak, fasad, stamledningar m m. De framhåller att det inte råder någon tvekan om att föreningen är ansvarig för det yttre underhållet, vilket, hävdar de, rimligen medför skyldigheter för föreningen för reparationer av skador orsakade av läckage från de yttre delarna i oskyldigt drabbade lägenheter.

Årsstämmans uppgift är att ta ställning till vad som yrkas i motionen. Styrelsen bemöter därmed inte vad Ruth och Sixten redogjort för avseende deras skador till följd av vattenläckage från yttertaket. Till besvarande av motionen vill styrelsen framföra följande.

Ansvaret för underhåll av föreningens byggnad respektive den till medlem upplåtna lägenheten är reglerat både i bostadsrättslagen och i föreningens stadgar. Det s k inre underhållet ankommer som huvudregel på medlemmen. I stadgarna för Isbrytaren 51 ges ett större antal exempel på vad som omfattas av medlemmens ansvar. Ingen begränsning av medlems underhållsansvar för skador till följd av läckage från yttertaket föreligger.

Högsta domstolen har nyligen i en dom 2019 12 23 prövat en tvist mellan medlem och förening angående föreningens ansvar för skador till följd av läckage av vatten från yttertaket till medlemmens lägenhet. I sin dom ogillar domstolen medlemmens yrkande och bekräftar därmed den fördelning av underhållsansvar mellan medlem och förening som i nu aktuell situation gällde enligt stadgarna för den berörda föreningen. Samma fördelning av ansvar för underhåll gäller för Isbrytaren 51.

Föreningens nuvarande stadgar är förenliga med bostadsrättslagen. Enligt dessa stadgar omfattas nu aktuella skador av medlemmens underhållsansvar. Högsta domstolen har gjort klart att fördelningen av underhållsansvaret skall uppehållas enligt stadgarna även i den situation där vatten intränger genom yttertak och skadar egendom som medlem är underhållsansvarig för. Ansvaret för skador av aktuellt slag är därmed inte oklart.

I motionen är vidare upplyst att Ruth och Sixten fått skadeersättning från egen hemförsäkring, med vissa avtalade avdrag, för inträffade skador.

Av dessa skäl bedömer styrelsen att skäl inte föreligger att ändra föreningens stadgar så som yrkas i motionen. Styrelsen finner vidare att inga andra skäl talar för den föreslagna stadgeändringen.

Fördelningen av ansvaret för underhåll mellan medlem och förening bör inte utan mycket tydliga och starka skäl, med de osäkerheter som må följa av detta, i föreningens stadgar regleras avvikande från regler i gällande lag.

Styrelsen yrkar att stämman med hänvisning till de skäl som anförts ovan avslår motionen.