

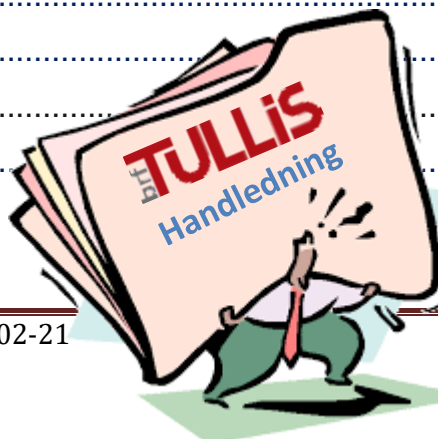
4.





Innehållsförteckning

1. Bostadsrättsföreningen	3
2. Medlem i Brf TULLIS	3
3. Så blir du en bra bostadsrättsinnehavare	4
4. Renovering, ombyggnad, nyinstallation och underhåll	6
4.1. Ansöka om tillstånd för ombyggnad i lägenhet	6
4.1.1. Ansökan till och tillstånd från styrelsen	6
4.1.2. Uppsägning av nyttjanderätt – underlag för avflyttning	7
4.1.3. Prövning av avslag från föreningen	7
4.2. Kök	8
4.3. Bad- och våtrum	10
4.4. Elsäkerhet	12
4.5. Checklista för elsäkerhet	17
4.6. Disk- och tvättmaskin	21
4.7. Väsentlig förändring	22
4.8. Fackmannamässigt utförande	23
5. Slutbesiktning av våtrums-, köks & el-ombyggnader	26
6. Försäkringar	27
6.1. När olyckan är framme – vattenskada	27
7. Lägenheten	30
8. Radon i bostaden	32
9. Självförvaltning	32
10. Gemensamma utrymmen	33
11. Djuren	34
12. Övergivna cyklar	34
13. Källaren	35
14. Tvättstugan	36
15. Trädgården	36
16. Miljö	37
17. Föreningens stadgar mm	38
18. Viktiga länkar	39



1. BRF TULLIS

Bostadsrättsföreningen Tullis är en äkta bostadsrättsförening som styrs av bostadsrättslagen, föreningens stadgar samt föreningens handledning till stadgarna. Alla tre finns att finna på föreningens hemsida. Föreningens stadgar och handledning till stadgarna får inte stå i strid med bostadsrättslagen. Om du skulle upptäcka motsägelser bör du tala med någon i styrelsen.

Föreningens handledning till stadgarna reglerar hur vi uppträder inom bostadsrättsföreningen TULLIS. Styrelsen ansvarar för och underhåller handledningen medan det är föreningsstämman som fastställer förändringar i handledningen till stadgarna. Befintlig handledning är godkänd och fastställd på ordinarie föreningsstämma 2023-02-20.

Föreningen har inga expeditionstider. Styrelsens sammansättning och telefonnummer hittar du i appen Boappa, vilken också kan hanteras via din dator. Fel kan anmälas och frågor kan ställas till styrelsen per telefon eller med funktionen för "Felanmälan" i Boappa. Vid akuta fel kan du kontakta entreprenörer direkt enligt den lista som finns i Boappa under kontakter (om du inte får tag på styrelsemedlem).

2. MEDLEM I BRF TULLIS

I dagligt tal säger man oftast att man äger sin bostadsrätt. Rent juridiskt sett äger man en andel i föreningen och har i detta en nyttjanderätt utan tidsbegränsning till en viss lägenhet. Nyttjanderätten är mycket stark men skiljer sig ändå från ett fullständigt ägande. Till exempel ska den nye medlemmen alltid godkännas av styrelsen vid en lägenhetsöverlåtelse.

In- och utträdesansökan

Innan en överlåtelse kan slutföras ska den nye medlemmen ansöka om medlemskap och godkännas av bostadsrättsföreningens styrelse. Formulär för ansökan om inträde i föreningen respektive utträde ur föreningen finns i Boappa.

Föreningen tar ut en administrativ avgift på 1 200 kr (2,5% av gällande prisbasbelopp) för ett godkänt inträde. Kostnaden debiteras vid första hyresdebitering.

Pantsättning av lägenhet

Alla lån som tas med lägenheten som säkerhet skall registreras i föreningens lägenhetsregister. Banken kommer att sända godkänd låneansökan till föreningens styrelse. Lånet registreras och återkoppling till banken sker.

Föreningen tar ut en administrativ avgift på 400 kr (1% av gällande prisbasbelopp) för registreringen. Kostnaden debiteras vid kommande hyresdebitering.

Andrahandsuthyrning

All andrahandsuthyrning skall godkännas av styrelsen. Föreningens grundregel är att andrahandsuthyrning i sex månader godkänns regelmässigt. Vid förlängning av andrahandsuthyrning med ytterligare en period kräver en klar motivering från bostadsrättsinnehavaren. Vid ytterligare förlängning krävs starka motiv för eventuell förlängning.

Föreningen tar ut en administrativ avgift i samband med andrahandsuthyrning. Avgiften som tas ut skall täcka ökade administrativa kostnader och utgör 10 procent av ett prisbasbelopp på årsbasis (för 2022 gäller 402 kr).

Korttidsuthyrning (sk. Airbnb) är inte i någon form tillåtet i föreningen. Styrelsen kommer omedelbart att beivra sådan uthyrning.

3. SÅ BLIR DU EN BRA BOSTADSRÄTTSHAVARE

Vist är det härligt att bo i en bostadsrätt och ha möjlighet att påverka hur du bor? Men kom ihåg – det innebär också ett ansvar och en skyldighet att ta hand om din bostad. Varje förening har stadgar och handledning till stadgarna som måste följas för att du och dina grannar skall trivas.

Var medveten om att du inte äger din lägenhet, du äger en andel i föreningen och till denna andel har du nyttjanderätt till din lägenhet.

LÄR DIG MER OM DIN BOSTAD

Genom att läsa igenom bostadsrättsföreningens stadgar och handledning till stadgarna blir du mer kunnig och påläst om din bostad. Här finns regler om vad som gäller för ordning, underhåll, renovering, andrahandsuthyrning och allmänna utrymmen. Stadgar och handledning till stadgarna finns i systemet boappa.

YTSKIKT

DU ansvarar för alla ytskikt inne i din bostad såsom tak, väggar och golv. Du kan byta golvbeläggning, måla och tapetsera om när du vill. Materialet som behövs för att utföra arbetet står du för.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för utvändiga ytskikt, som fastighetens fasad, tak och gemensamma utrymmen. Föreningen beslutar om skötsel och målning utvändigt, inklusive fönster och dörrar.

ÖVRIG INREDNING

DU ansvarar för garderober och annan fast inredning i din bostad. Det gäller även den fasta inredningen i kök och badrum. Luckor lådor och dörrar som används ofta kan behöva justeras då och då.

Det är också ditt ansvar att se till att brandvarnare finns och fungerar.

Bostadsrättsföreningen har inget ansvar för övrig inredning i din bostad.

DÖRRAR OCH FÖNSTER

DU ansvarar för att hålla dina fönster och dörrar i gott skick. Du rengör, putsar och sköter om dina fönster – såväl glas, karm, båge som fönsterbänk. Du har också ansvar för ytterdörrrens insida inklusive dörrblad, karm, lister, foder, tröskel och tätningslister. Du sköter också alla handtag, beslag och låscylindrar.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för dörrar och fönster i alla gemensamma utrymmen.

FÖRRÅD, OCH GEMENSAMMA UTRYMMEN.

DU ansvarar för ditt lägenhetsrelaterade förråd, såsom golvbeläggning hyllor mm.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för gemensamma utrymmen, såsom källsorteringsutrymmet, cykelförråd, snickarbod, Locus Tullis, mediarum, värmecentral mm. Föreningen ansvarar för dörrar, beslag och brädväggar till alla nätförråd.

ELEKTRICITET

Du ansvarar för de elledningar som försörjer just din bostad. Det är också din uppgift att byta säkringar, lampor och lysrör.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för elledningar fram till varje bostad samt elförsörjning i hela fastigheten.

BADRUM OCH ANDRA VÅTUTRYMMEN

Du ansvarar för skötsel av all inredning och ytskikt i bostadens våtutrymmen. Det gäller tvättmaskin, torktumlare, wc, handfat, spegelskåp, badkar, duschväggar och blandare. Du behöver också hålla koll på avstängningsventiler, samt regelbundet rengöra och kontrollera golvbrunnar och vattenlås.



Du ansvarar för att vattenkranar och toaletter inte står och droppar eller rinner. Du bör kontrollera dessa regelmässigt.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för vatten- och avloppsstammar som går från det offentliga nätet fram till varje bostad.

Kök

Du ansvarar för skötsel av både köksinredning och alla vitvaror. Luckor och lådor i köket kan t ex behöva justeras efter en tid. Vitvarorna behöver skötas för att förlänga livslängden. Det är upp till dig att bestämma om när du vill byta ut köksinredning och vitvaror.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för vatten- och avloppsstammar som går från det offentliga nätet fram till varje bostad.

VENTILATION OCH VÄRME

Du ansvarar för att fläktar i kök och badrum fungerar och är effektiva. De är en viktig del av bostadens ventilation. Du ansvarar också för att alla frånluftsventiler är öppningsbara och inte övermålad eller övertapetserade. Du ansvarar också för att frånluftskanalerna är rena och inte fulla med skräp.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för fastighetens gemensamma från/tilluftskanaler. Föreningen har också ansvar för vattenradiatorer, värmeledningar, ventiler och termostater.

GRÖNYTOR, BUSKAR, TRÄD OCH PLANTERINGAR

Du ansvarar för att sköta trädgården enligt det veckoschema som föreningen fastställer. Föreningen arrangerar också en vår- och en höststädning där du förväntas delta.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för fastighetens övriga gemensamma ytor.

ALTAN

Du ansvarar för din altan om sådan finns till din bostad. Du ansvarar för altanens ytskikt. Du behöver tvätta, olja och underhålla din trätrall. Du måste också hålla avloppet från altanen fri från skräp så att regnvatten och smältande snö har fritt utlopp.

GOD SKÖTSEL LÖNAR SIG

Genom att vårda din bostad och föreningens gemensamma miljö skapar du värde för dig och dina grannar. Det ökar värdet på din bostad och föreningens fastighet. Dessutom blir det trevligare att bo i en fräsch och fin miljö.

4. RENOVERING, OMBYGGNAD, NYINSTALLATION & UNDERHÅLL

4.1 Ansöka om tillstånd för ombyggnad i lägenheten

Att köpa en bostadsrätt är en stor investering för de flesta. Det många glömmer bort är att man inte köper en äganderätt till en specifik bostadsrättslägenhet utan enbart köper en nyttjanderätt till en specifik lägenhet och ett medlemskap i föreningen. Det är således bostadsrättsföreningen som äger fastigheten och lägenheten. Detta innebär att bostadsrättshavaren inte får göra precis som den vill med "sin" lägenhet utan måste förhålla sig till regelverket i:

- bostadsrättslagen,
- bostadsrättsföreningens stadgar,
- handledningen till stadgarna,
- samt föreningens beslut.

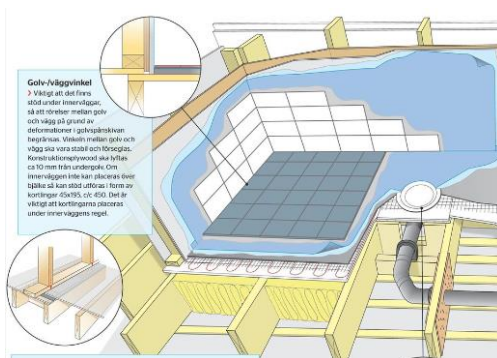
Lagstiftningen ger bostadsrättsföreningar ett kraftfullt verktyg att ingripa effektivt mot åtgärder som kan skada föreningen och dess fastighet.

Samtidigt ger lagstiftningen bostadsrättshavare en möjlighet att få ett rättssäkert och snabbt sätt att överpröva ett avslagsbeslut om ombyggnation.

Bostadsrättshavare som vill göra vissa typer av ändringar av lägenheten behöver inhämta styrelsens tillstånd.

4.1.1 Ansökan till och tillstånd från styrelsen

Bostadsrättshavare som vill göra ändringar av lägenheten som inte avser lägenhetens ytskikt, köksinredning (diskbänk, köksskåp, spis, fläkt, kyl & frys, kranar od) eller badrumsinredning (handfat, toalettstol, duschkabin, kranar od) behöver inhämta styrelsens tillstånd.



OBS: Det åligger alltid bostadsrättshavaren att inför styrelsens prövning av ansökan, lägga fram en tillräcklig teknisk utredning för styrelsen, så att styrelsen har ett konkret underlag för att göra en noggrann tillståndsprövning (bostadsrättshavaren har den sk. bevisbördan).

Föreningen får enbart neka tillstånd i det fall att åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Enligt praxis och allmänna rättsprinciper krävs det alltid tillstånd från föreningens styrelse om bostadsrättshavaren ska utföra åtgärder utanför lägenheten och/eller på delar av fastigheten som föreningen enligt sina stadgar har underhållsansvar för. Fastighetens fasad, yttertak, källare och bjälklag mellan lägenheter anses till exempel inte vanligtvis tillhöra lägenheten. Detsamma gäller enligt praxis för rökgångar och ventilationsrör som föreningen har underhållsansvar för enligt sina stadgar. Beträffande dessa åtgärder kan styrelsen således alltid säga nej oavsett skälen härför.

Styrelsen har alltid möjlighet/rätt att förena tillståndet med speciella villkor.

4.1.2 Uppsägning av nyttjanderätten – underlag för avflyttning

En bostadsrättshavare, som utan tillstånd utfört tillståndspliktiga åtgärder enligt 7 kap 7 § BrL, i sin lägenhet, och som inte är av ringa karaktär, kan förverka sin nyttjanderätt till sin lägenhet. Bostadsrättshavaren kan därmed tvingas att flytta.

Innan föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren måste föreningen, inom två månader från att man fått vetskap om ombyggnationen, delge bostadsrättshavaren en anmodan att vidta rättelse. Vidtar inte bostadsrättshavaren rättelse så snart som möjligt eller ansöker om tillstånd till åtgärden och får tillståndet beviljat av styrelsen eller hyresnämnden, är nyttjanderätten förverkad och föreningen berättigad att säga upp nyttjanderätten.

Uppsägning får inte ske efter att rättelse har vidtagits.

4.1.3 Prövning av avslag från föreningen

Bostadsrättshavare som är missnöjd med styrelsens avslagsbeslut – eller som inte fått något beslut från styrelsen – kan begära att hyresnämnden prövar frågan.



Prövningen i hyresnämnden kommer i praktiken också att pröva vilka åtgärder som omfattas av regelverket i 7 kap 7 § BrL.

Det åligger alltid bostadsrättshavaren att inför styrelsens prövning av ansökan lägga fram tillräcklig teknisk utredning för styrelsen, så att styrelsen har ett korrekt underlag för att göra en noggrann

tillståndsprövning (bostadsrättshavaren har den så kallade bevisbördan).

Vid prövning i hyresnämnden är det styrelsen som ska göra klart eller sannolikt att det föreligger påtaglig skada eller olägenhet på grund av åtgärden.

Bostadsrättsinnehavares ombyggnationer av sina lägenheter medför ibland konflikter med grannar och bostadsrättsföreningens styrelse.

Grannar som känner sig missnöjda med styrelsens beslut har inte talerätt i hyresnämnden utan får förlita sig på att styrelsen vid sin prövning av ansökan beaktar samtliga berörda medlemmars intressen. Styrelsen bör därför ta för vana att inhämta berörda grannars synpunkter på ansökan.

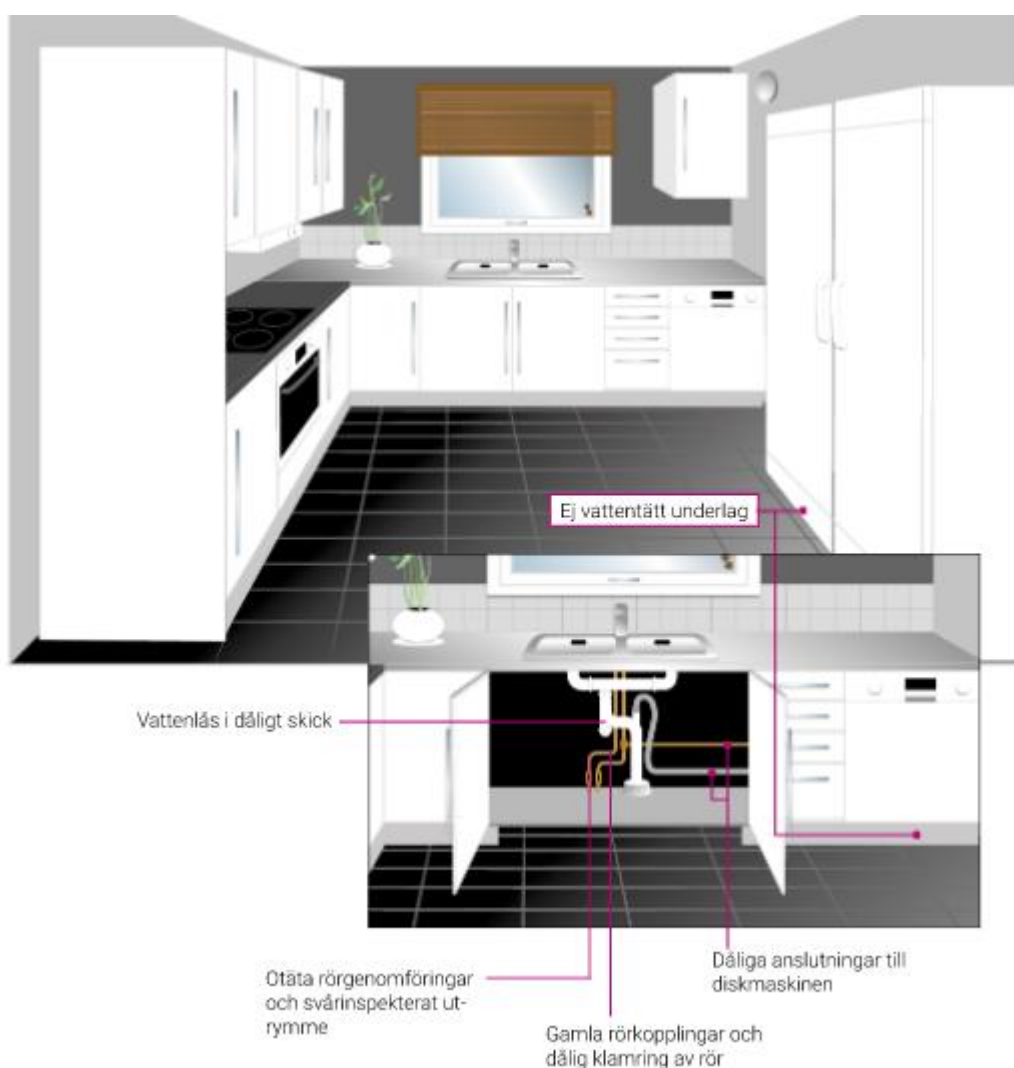
Drabbas en granne av en skada på grund av utförda åtgärder kan han/hon rikta anspråk mot föreningen eller den bostadsrättshavare som utfört åtgärden om bostadsrättshavaren varit försumlig.

Hyresnämndens beslut kan vidare överklagas till hovrätten.

4.2 Kök

Bra lösningar och vattensäkra installationer i kök

Genom skåpet under diskbänken passerar installationerna för varm-, kallvatten och avlopp. Till ledningssystemen i skåpet kopplas rör och slangar till köksutrustningen, som också kan avge vatten eller kondens. All försäkringsstatistik visar, att risken är mycket stor för att en fukt- eller vattenskada ska inträffa just där. I alla försäkringar finns ett aktsamhetskrav, där man uppmanas att skydda sin egendom på bästa sätt. Bolagen varnar ständigt sina kunder och ger råd och anvisningar om, hur man ska minimera risken för fukt- och vattenskador. Det kan därför inte komma som en total överraskning, när det börjar läcka i eller under diskbänken eller under vitvarorna. Ledningssystem och vitvaror hör hemma i våtrum, men placeras i köket på ett parkett- eller laminatgolv tillsammans med en köksinredning av ädelträ. Detta orsakar var fjärde vattenskada!



Nedanstående produkter och rekommendationer ingår i ett Vattensäkert kök och bygger på Boverkets byggregler.**1. Vattenlarm**

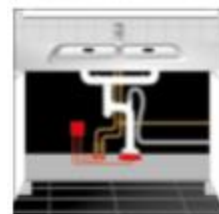
Detta larm används i dolda utrymmen t ex i och under diskbänkskåp eller vid golvvärmecentralen. Du monterar larmenheten i utrymmet, fäst givarna vid/runt avloppsrör och vattenrör samt lägg en givare på vitvaru-/golvskyddet. Om det börjar läcka suger givarna upp vattnet och larmet aktiveras, läckan kan upptäckas i tid.

**2. Diskbänksinsats**

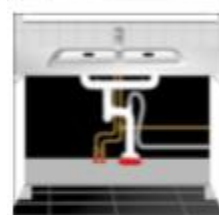
Insatsen placeras direkt på botten av diskbänkskåpet. Insatsen finns i flera standardstorlekar som kan anpassas till olika bredder i både nya och befintliga skåp. Ger en tät och slät skåpbotten som är lätt att hålla ren.

**3. Golvskydd**

Montera direkt på golvet under köksinredningen. Skyddet gör att läckaget under köksinredningen leds fram via utloppet framför golvsockeln.

**4. Tätning**

Vi rekommenderar endast tätningar som ingår i konceptet Vattensäkert kök. Produkterna är vattentäta, har mycket god vidhäftningsförmåga och elasticitet samt krymper eller torkar inte.

**5. Installera tryckslagsdämpare**

Ett ganska vanligt problem är så kallade tryckslag i vattenledningen. Det låter som en kraftig smäll och ger vibrationer i vattenledningen. Tryckslag uppstår när exempelvis en kran stängs snabbt eller när disk eller tvättmaskin stänger vattentillförseln efter påfyllning. Tryckslag kan skada kopplingar och ledningar samt ge otäta fogar. Mjukstängande blandare bör användas för att undvika tryckslag i tappvattensystemet. Vid problem med tryckslag kan en tryckslagsdämpare monteras på tillloppsvattnet.



V I K T I G T! Enligt föreningens stadgar och försäkringsvillkoren skall alla VVS- och elinstallationer vara fackmannamässigt utförda (se avsnitt 4.7).

4.3 BAD- OCH VÅTRUM

1. Dåligt fungerande våtrumsfläkt

Se till att fläkten är i gott skick och väl rengjord för bästa luftflöde in genom dörren och ut genom fläkten.

2. Håltagning i kakelvägg/ borrhål för infästningar

Om du behöver du borra i kaklet ska du täta ordentligt med våtrumssilikon

3. Otäta infästningar

Limma rörklamrar och andra tillbehör med våtrumslim/tejp för att slippa göra hål i tätskikt och yta

4. Otäta rör genomförningar i vägg och golv

Se till att rör genomförningar alltid är väl tätade.

5. Blandare, rör och hylla i dusch eller badutrymmet

Välj en blandare som ger så få hål som möjligt. Använd lim där det går. Vid dusch eller badkar får tätskiktet endast brytas av blandarens vattenrör genom vägg samt golvbrunn

6. Kondens och röt/fuktskador på fönster vid dusch- och badutrymme

En radiator under fönstret kan hjälpa. Kom ihåg att det erfordras speciella radiatorer.

7. Kakel/klinker på träbjälklag och träreglar

Golvkonstruktionen skall ha tillräcklig böjstyvhet för att undvika fuktrörelser och/eller nedböjning mellan golvbjälkarna. Följ skivtillverkarnas anvisningar angående regelavstånd och montering för att få rätt stabilitet.

8. Otäthet vid golvbrunn samt lös klämring

Se till att golvbrunnen är placerad så att rensning och regelbunden kontroll underlättas.

9. Badkarsfront som döljer badkar med halv- eller utan front gör att du har mer uppsyn vad som händer i detta annars dolda utrymme.

10. Dolda rör och infästningar samt gamla rörinstallationer

Se till att kontrollera regelbundet eller byt ut mot annan lösning.

11. Fogsläpp, spräckta plattor, dåligt tätskikt, plastmattor som släpper

Detta bör kontrolleras och vid behov repareras/åtgärdas omedelbart av fackman.



V I K T I G T! Enligt föreningens stadgar och försäkringsvillkoren skall alla våtrum vara fackmannamässigt utförda (se avsnitt 4.7).

Gör-det-självaren

Föreningens styrelse, Byggkeramikrådet och försäkringsbolagen avråder från gör-det-själv-jobb i våtrum. I förlängningen kan det bli dyrt för dig som bostadsrättshavare, för föreningen och för övriga bostadsrättshavare.



4.4. ELANLÄGGNINGEN I DIN BOSTADSRÄTT

Bygga och renovera

Är det dags att renovera hemma? Se till att alltid anlita ett registrerat elföretag för att utföra det elinstallationsarbete som behöver göras.

Innan du bestämmer dig för vilket elinstallationsföretag du ska anlita, ska du ta reda på om företaget är registrerat hos [Elsäkerhetsverket](#) och att de har rätt att göra det aktuella arbetet. För att få utföra elinstallationer i bostäder måste företaget vara registrerat för verksamhetstypen "Bostäder".

Kolla elföretaget. Om företaget inte är registrerat hos elsäkerhetsverket så arbetar de olagligt och ska inte anlitas.

Befintlig elanläggning

Visste du att din bostadsrättslägenhet har en elanläggning? Det är du som innehavare av anläggningen som är ansvarig för att den är säker och används på rätt sätt. Till anläggningen hör all fast installerad el-materiel som elledningar, vägguttag, strömbrytare och el-central. Som innehavare av en elanläggning har du ansvaret för att både anläggningen och de elprodukter som ansluts till anläggningen är säkra och används på rätt sätt. Det gäller oavsett om produkterna är anslutna med stickpropp i ett uttag eller om de är fast anslutna till elanläggningen.

Du som äger din bostadsrätt är själv ansvarig för att elanläggningen och alla anslutna elprodukter i din lägenhet är säkra och används på ett säkert sätt.

Det finns inga regler som säger att en befintlig elanläggning måste ändras eller uppgraderas om det införs nya krav på säkerhet. Huvudregeln är istället att en elanläggning får vara utförd enligt de regler som gällde när anläggningen togs i bruk. Detta under förutsättning att anläggningen är i gott skick och att förhållandena inte har förändrats på ett sätt som gör anläggningen farlig att använda, till exempel genom att du börjar använda din elanläggning på ett nytt sätt.

Om du bygger om eller utvidgar en gammal elanläggning ska ombyggnaden eller utvidgningen följa de nya kraven. Detsamma gäller om elanläggningens användning eller den omgivande miljön påverkas på ett sätt som har väsentlig betydelse på elsäkerheten. Då ska de nya bestämmelserna följas.

Tänk också på att din elanläggning behöver underhållas eftersom kablar, uttag och annat åldras och utsätts för slitage. Om du anlitar ett elinstallationsföretag kan det vara klokt att låta företaget utföra en besiktning av hela din elanläggning. Då vet du i vilket skick den är i och vilka renoveringsåtgärder som behöver utföras. Det kan spara både liv och pengar då åldrande elanläggningar kan innebära risk för strömgenomgång och brand.

Så fördelas ansvaret

Enligt bostadsrättslagen ska du på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.

För elanläggningen gäller att föreningen ansvarar för de fasta elinstallationer som finns i allmänna utrymmen som trapphus, vinds- och källarförråd och utomhus.

Föreningens ansvar sluta vid lägenhetens el-central. Där tar du som bostadsrättsinnehavare över ansvaret för elanläggningen.

Kontrollera elanläggningen

Som innehavare är du ansvarig för att elanläggningen inte har några fel och brister som gör att någon kan komma till skada eller utsättas för fara.

Genom fortlöpande kontroller tar du reda på i vilket skick din anläggning och dina elprodukter befinner sig och vad som behöver åtgärdas. Det finns inga regler som säger hur ofta kontrollerna ska ske, det är upp till dig som innehavare. En rekommendation är dock att gå igenom anläggningen minst en gång per år.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för att motsvarande kontroller genomförs för de delar av elanläggningen som hör till föreningen. Om du skulle upptäcka fel eller brister i föreningens anläggningsdelar bör du så snart som möjligt anmäla detta till dem.

Du ansvarar för dina egna elprodukter

Som bostadsrättsinnehavare är du själv ansvarig för de elprodukter som du ansluter till lägenhetens elanläggning. Det gäller allt från lampor, laddare och hushållsapparater till skarvsladdar och grenuttag. Ansvaret omfattar i regel också produkter som exempelvis spis, kyl och frys, diskmaskin och tvättmaskin samt el-materiel som till exempel vägguttag och strömbrytare. Ditt ansvar gäller oavsett om produkterna är anslutna med stickpropp i ett uttag eller om de är fast anslutna till elanläggningen.

Ditt ansvar för elarbeten

Du är också ansvarig för att de elarbeten som görs i ditt hem utförs av personer med rätt kompetens. Vissa enklare saker får du göra själv, men bara om du vet hur du ska göra. Annars ska du alltid anlita ett registrerat elinstallationsföretag.

Var inte hobbyelektriker

Om du upptäcker fel eller brister i din elanläggning måste dessa åtgärdas omgående. Även om du kan köpa elektrisk materiel så är det inte säkert att du får installera produkterna själv. De flesta elarbeten måste utföras av ett registrerat elinstallationsföretag. En del enklare arbeten kan du få utföra själv, men bara om du har kunskap om hur du ska göra. Chansa aldrig!

När du anlitar ett elinstallationsföretag som är registrerat hos Elsäkerhetsverket minskar du risken för att felaktiga och farliga elinstallationer utförs av oseriösa aktörer. I vårt register kan du hitta ett elföretag nära dig eller där du vill ha arbetet utfört.



Badrum och vägguttag

Ett badrum är ett utrymme med dusch eller badkar. I den här miljön gäller särskilda regler för elinstallationer.

Ett vägguttag är ett kontaktdon som är fast installerat i eller på en vägg eller ett tak, avsett för anslutning av stickpropp.

Du får

Köpa elinstallationsprodukter

Som privatperson får du köpa vilken elinstallationsprodukt som helst i butik. Men är du säker på att du får koppla in den själv? I de flesta fall måste materialet installeras av ett registrerat elinstallationsföretag för att undvika risk för olyckor eller felkopplingar.

Rådgör gärna med ett elinstallationsföretag innan du köper material eller elektriska produkter som ska installeras.

Byta vägguttag

Du får byta ett fast installerat vägguttag i egen kapsling mot ett med likvärdig funktion och utformning. Ett vägguttag är ett kontaktdon som är fast installerat i eller på en vägg eller ett tak, avsett för anslutning av stickpropp.

Kom ihåg att du bara får utföra arbetet själv om du är helt säker på hur du ska göra. Är du det minsta osäker ska du alltid låta ett elinstallationsföretag göra jobbet.

Du får inte

Flytta eller installera vägguttag

Du får inte flytta eller installera ett fast installerat vägguttag. Det får bara utföras av ett registrerat elföretag.

Vardagsrum och lamputtag

Vardagsrummet är ett bostadsrum inomhus. I den här miljön gäller särskilda regler för elinstallationer.

Ett lamputtag är ett uttag för anslutning av ljusarmatur.

Du får

Köpa elinstallationsprodukter

Som privatperson får du köpa vilken elinstallationsprodukt som helst i butik. Men är du säker på att du får koppla in den själv? I de flesta fall måste materialet installeras av ett registrerat elinstallationsföretag för att undvika risk för olyckor eller felkopplingar.

Rådgör gärna med ett elinstallationsföretag innan du köper material eller elektriska produkter som ska installeras.

Byta lampputtag

Du får byta ett lampputtag till ett likvärdigt. Du får byta ett jordat lampputtag till ett DCL-uttag.

Kom ihåg att du bara får utföra arbetet själv om du är helt säker på hur du ska göra. Är du det minsta osäker ska du alltid låta ett elinstallationsföretag göra jobbet.

Du får inte

Flytta eller installera lampputtag

Du får inte flytta eller installera ett lampputtag. Det får bara utföras av ett registrerat elföretag.

Altan (öppen) och infravärmare

En altan är en kompletterande byggnadsdel på utsidan av ett hus. Altanen saknar ofta tak, till skillnad från ett uterum. I den här miljön gäller särskilda regler för elinstallationer.

En infravärmare värmer upp utrymmen med hjälp av infraröd strålning. Vissa infravärmare ansluts med stickpropp och andra ansluts direkt till elanläggningen genom en fast anslutning. Om det inte finns ett eluttag där du vill ansluta infravärmaren, kontakta ett elinstallationsföretag.

Du får

Köpa elinstallationsprodukter

Som privatperson får du köpa vilken elinstallationsprodukt som helst i butik. Men är du säker på att du får koppla in den själv? I de flesta fall måste materialet installeras av ett registrerat elinstallationsföretag för att undvika risk för olyckor eller felkopplingar.

Ansluta infravärmare med stickpropp

Om produkten har en stickpropp får du ansluta den i ett uttag som är avsett för den typen av stickpropp. Produkter som saknar stickpropp är avsedda för fast anslutning. Det betyder att de måste installeras av ett registrerat elinstallationsföretag.

Du får inte

Byta, flytta, installera eller koppla från fast ansluten infravärmare

Du får inte byta, flytta, installera eller koppla från en fast ansluten infravärme. Det får bara utföras av ett registrerat elföretag.

Badrum och golvvärme

Ett badrum är ett utrymme med dusch eller badkar. I den här miljön gäller särskilda regler för elinstallationer.

Golvvärme är ett värmesystem som är inbyggt i golvet.

Du får

Köpa elinstallationsprodukter

Som privatperson får du köpa vilken elinstallationsprodukt som helst i butik. Men är du säker på att du får koppla in den själv? I de flesta fall måste materialet installeras av ett registrerat elinstallationsföretag för att undvika risk för olyckor eller felkopplingar. Rådgör gärna med ett elinstallationsföretag innan du köper material eller elektriska produkter som ska installeras.

Du får inte

Installera, byta eller flytta golvvärme

Du får inte installera, byta eller flytta fast ansluten golvvärme. Det får bara utföras av ett registrerat elföretag.

4.5 CHECKLISTA FÖR KONTROLL AV ELANLÄGGNING



För att underlätta för dig som innehavare av en elanläggning, har vi tagit fram en checklista som du kan använda när du kontrollerar anläggningen i din bostad. Gå igenom punkterna i checklisten och markera vad som är bra och vad som behöver åtgärdas.

Använd alla dina sinnen vid kontrollen. Lyssna efter ovanliga ljud, uppmärksamma om det luktar bränt, titta efter exempelvis missfärgningar och sprickor. Skriv gärna ut sidan som stöd vid kontrollen och anteckna vad som behöver göras.

El-centralen

El-centralen, eller "säkringsskåpet/proppskåpet", är ditt hems elektriska hjärta. Härifrån löper alla elledningar ut och här sitter säkringar som löser ut om ledningarna blir överbelastade eller om det uppstår en kortslutning i produkter som är anslutna till elanläggningen. Var försiktig när du kontrollerar din el-central. Ta hjälp av ett registrerat elinstallationsföretag om du känner dig osäker.

- Är någon eller några av säkringarna heta, alltså för varma att ta på? I så fall bör du minska antalet elektriska produkter som är anslutna till den säkringen. Om den fortfarande är het en timme efter åtgärden, bör du rådfråga ett elinstallationsföretag.
- Är säkringarna (propparna eller automatsäkringarna) märkta så att du ser vilken del av bostaden som respektive säkring gäller för? Gör en lista över vilka säkringar som leder vart.
- Är propparna ordentligt iskruvade och försedda med skyddsglas? Om skyddsglasen är borta finns det risk för beröring av farlig spänning. Dessutom kan det börja brinna om det blir en kortslutning och det lilla "ögat" sprätter ut och hamnar bland brännbara föremål. Gå igenom alla proppar och se till att ingen sitter löst. Dåligt iskruvade proppar kan medföra överhettning, vilket i sin tur kan orsaka brand.
- Löser säkringarna ut ofta? Det är ett tecken på överbelastning eller att det finns något fel i installationen eller i någon ansluten produkt. Har du många värmealstrande produkter anslutna samtidigt, exempelvis spis, tvättmaskin eller strykjärn, kan det vara orsaken till överbelastningen. Prova att fördela produkterna på uttag som inte går över samma säkring eller använd inte alla produkter samtidigt. Hjälper inte det bör du kontrollera om någon ansluten produkt eller dess sladd är skadad. Hittar du inte något fel bör du kontakta ett elinstallationsföretag.

Jordfelsbrytaren

Jordfelsbrytaren är en billig livförsäkring som även skyddar mot el-bränder. Den bryter strömmen snabbt vid jordfel både i elanläggningen och i anslutna produkter. Den fungerar både i jordade och ojordade anläggningar och är dessutom ett utmärkt skydd vid felanvändning av elprodukter. Har du inte redan en jordfelsbrytare bör du låta ett registrerat elinstallationsföretag installera en. Det är inte särskilt kostsamt. Kom också ihåg att jordfelsbrytaren ska testas minst två gånger per år.

- Slår jordfelsbrytaren ifrån när du trycker på provknappen? Om den inte slår ifrån, kontakta ett elinstallationsföretag för åtgärd. Om den felaktiga jordfelsbrytaren är portabel – släng den. Men kom ihåg att köpa en ny.
- Slår jordfelsbrytaren ifrån utan att du vet orsaken? Det kan bero på flera saker. Läs mer hur du kan åtgärda problemet på Elsäkerhetsverkets sida [Jordfelsbrytare – din säkerhet](#).



Fasta, synliga ledningar

Fasta, synliga ledningar är elledningar som är fästa utanpå golvsocklar, innertak, inner- och ytterväggar. Isoleringen på elledningar åldras med tiden och kan spricka. Fasta, synliga elledningar kan även vara utsatta för yttre nötning.

- Finns det synliga skador eller missfärgningar på ledningarnas isolering? Elledningarna kan i så fall vara farliga eller gamla och därför i behov av utbyte.
- Är ledningarna placerade så att de utsätts för nötning eller annan yttre påverkan? I så fall bör de kontrolleras ofta eller ännu hellre skyddas bättre eller placeras annorlunda.
- Rådgör alltid med ett elinstallationsföretag om du är tveksam!

Sladdar och elprodukter

Få uttag, leder ofta till "sladdhävror" som ger ett stökigt intryck och är ett vanligt irritationsmoment vid städning. Här gäller det också att se upp, eftersom sådana sladdhävror kan vara en säkerhetsrisk.

- Är alla sladdar hela, med yttre isolering intakt ända in i produkten, stickproppen eller skarvuttaget? Byt ut trasiga sladdar eller sladdar med ofullständig isolering.
- Ligger någon sladd i kläm? Se till att inga sladdar har hamnat under till exempel tv-bänken, ett stolsben eller i en dörröppning. Klämda sladdar är en säkerhetsrisk.
- Kommer någon sladd i kontakt med en het yta? Hög värme kan skada sladdarnas isolering. Se till att inga lösa sladdar kommer i kontakt med till exempel elektriska värmeelement, varma glödlampor, spisar, ugnar eller varmvattenledningar.
- Ligger ledningar ihoprullade som "fågelbon"? Den värme som avges från enstaka elledningar är normalt inget problem. Men i större knippen av belastade sladdar kan värmen bli hög. Undvik därför sladdhävror och om du använder sladdvinda - se till att hela ledningen är utdragen.
- Finns det produkter med trasiga höljen? Byt ut dem eller lämna in dem till en serviceverkstad för reparation.

Uttag

Av säkerhetsskäl ska alla uttag vara skyddsjordade. Föreningens elanläggningar uppdaterades 1980 då fanns det undantag från denna regel i torra bostadsrum med isolerande golv. Det innebär att exempelvis vardagsrum, hall, sovrum samt matplatsen i köket kan ha ojordade uttag om din bostad.

Kom ihåg att det inte får finnas både jordade och ojordade uttag i samma rum. Om du har brist på uttag medför det dessutom en ökad användning av skarvsladdar och grenuttag, vilket i sig kan utgöra ett problem.

- Finns det både jordade och ojordade uttag i något rum? Om det gör det bör du anlita ett elinstallationsföretag för att åtgärda felet.
- Är uttagen i badrummet skyddade av jordfelsbrytare? Väggttag för 230 volt i bad- och duschrum ska skyddas av en fast installerad 30 mA jordfelsbrytare. Du känner igen den på testknappen samt vippan för till- och fränkoppling.
- Har du uttag i våtrum för 230 volt, men ingen jordfelsbrytare? Kontakta genast ett elinstallationsföretag! Uttag för rakapparat 110 volt behöver inte skyddas av jordfelsbrytare.
- Har du färre än tre uttagsställen per rum? Har du bara ett eller två uttagsställen i normalstora rum hemma, lever din bostad inte upp till modern standard. Använder du många lampor och andra elektriska apparater, kan det vara en god idé att låta ett elinstallationsföretag installera ytterligare uttag.
- Glappar anslutna stickproppar? I så fall kan det bero på att stickpropparna eller vägguttagen är trasiga. Om du vet hur du ska göra får du byta ut den trasiga materielen.
- Finns det sprickor eller missfärgningar på vägguttagens kåpor? Om du vet hur du ska göra får du ersätta det trasiga uttaget med ett likadant uttag. Du får dock inte byta från ojordat till jordat, eller från jordat till ojordat. Kom ihåg att först stänga av strömmen!
- Anlita alltid ett elinstallationsföretag om du är det minsta tveksam om hur du ska göra.

Lampor

Halogenlampor och toppförspeglade lampor blir ordentligt varma när de används. Vissa LED-lampor kan också bli rejält varma. Värmen kan starta en brand om lamporna kommer i närheten av, eller i direkt beröring med, brännbart material.

- Har du heta lampor i närheten av brännbara textilier? Se till att inte gardiner hänger för eller kommer i kontakt med lampor, och att sänglampor inte är monterade så lågt eller ostadigt att de kan komma i kontakt med eller falla ner bland sängkläderna.
- Har du lampor som blinkar eller som på annat sätt fungerar onormalt? Orsaken kan vara "glappkontakt" i belysningsarmaturen, vilket kan medföra överhettning/brand. Åtgärda felet.
- Använder du lampor med högre effekt än belysningsarmaturens maxvärde? Följden kan bli överhettning och brand. Byt till en lampa som stämmer med tillverkarens anvisning på armaturen. Det är speciellt viktigt när det gäller användningen av toppförspeglade lampor och halogenlampor.

Elektriska element (radiatorer)

- Är dina element placerade så att de har god ventilation? Se till att luftväxlingen runt alla element är god. Ställ inte möbler direkt emot elementet. Häng heller aldrig textilier direkt på elementet. Dammsug baksidan på elementen då och då eftersom dammet som samlas kan utgöra en brandfara.

Kyl och frys

- Dra fram kylan och frysen åtminstone någon gång per år och dammsug utrymmet samt kylslingorna och kompressorn på baksidan, eftersom dammet kan utgöra en brandfara. Åtgärden minskar även energiförbrukningen vilket är bra för både plånbok och miljö.



4.6 DISK- OCH TVÄTTMASKIN

Disk- och tvättmaskin

Installation av disk- och tvättmaskin samt el- och vattenanslutning ska utföras av en fackman.

Kontrollera regelbundet att alla vatten- och avloppsanslutningar är täta. Enklast är att känna efter med handen. Stäng av vattnet när maskinerna inte används så slits slangarna mindre och risken för vattenskador minskar. Slangarna har begränsad livslängd och bör bytas efter 5–7 år.

Regler

1. Lättåtkomlig avstängningsventil

Diskmaskinens vattenanslutning ska kopplas till en avstängningskran ovanpå diskbänken. Tvättmaskinen ska kopplas till vattenledningen via en lättmanövrerad avstängningskran.

2. Typpgodkänd vattenslang

En ny maskin ansluts med den slang som levereras med maskinen. Om slang saknas eller har dålig kvalitet ska en typpgodkänd slang installeras.

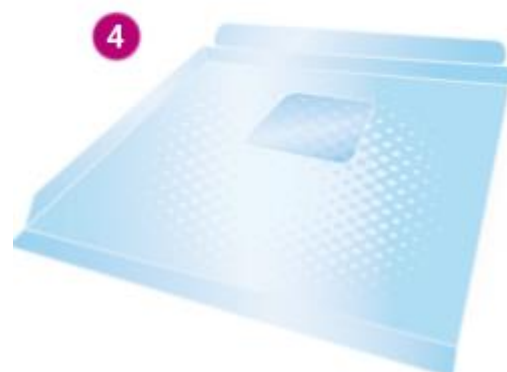
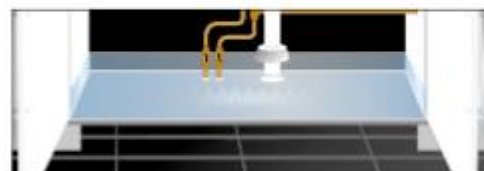
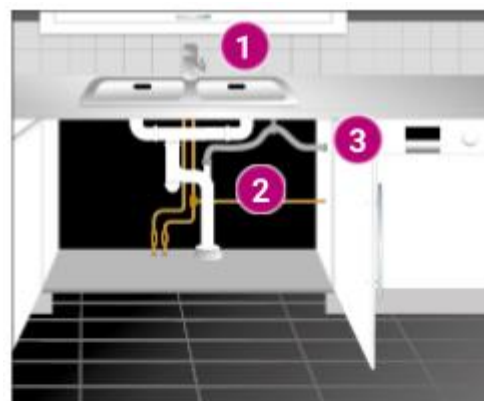
3. Diskmaskinens avloppsslang

Denna ska fästas i skåpets överkant. Detta minskar risken för att avloppsvatten sugas in i diskmaskinen. Sitter slangen inte fast kan det orsaka skakningar som tillsammans med vattentrycket kan skada kopplingar och skarvar på vattenlåset.

4. Vattentätt underlag

Disk- och tvättmaskin ska stå på vattentätt underlag så att läckagevatten snabbt kan upptäckas. En läckande diskmaskin utan vattentätt underlag kan förstöra ett helt köksgolv innan det syns. Tvättmaskin placeras i rum med golvbrunn. Placeras tvättmaskinen i till exempel köket bör köket ha golvbrunn.

För ytterligare säkerhet använd en diskbänksinsats som placeras direkt på botten av diskbänkskåpet. Den ger en tät och slät skåpbotten som är lätt att hålla ren.



V I K T I G T! Enligt föreningens stadgar och försäkringsvillkoren skall alla disk- och tvättmaskiner vara fackmannamässigt installerade (se avsnitt 4.7).

4.7 VAD ÄR EN VÄSENTLIG FÖRÄNDRING?



Definitionen av renovering är att förändra ett objekt till ett skick som ur funktionssynpunkt är jämförbart med nytt skick. I praktiken tar renoveringar sig uttryck i bland annat öppna planlösningar, flyttade kök och badrum samt uppräschade ytskikt. Syftet med renoveringarna är i de flesta fall att öka värdet på bostadsrättslägenheten.

En bostadsrättshavare har en betydande handlingsfrihet när det gäller förändringar av den "egna" lägenheten. Det har dock ansetts viktigt att begränsa den enskildes frihet i nyttjandet så att en ändamålsenlig förvaltning och skötsel av huset inte försvåras (prop. 2002/03:12 sida 49–50). Detta uttrycks i lagtext på följande sätt.

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.**
3. **Annan väsentlig förändring av lägenheten.**

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till skada eller olägenhet för föreningen. (Se 7 kap. 7 § bostadsrättslagen.)

Gränsen för bostadsrättshavarnas autonomi när det gäller renovering är inte helt tydlig. Åtgärder avseende bärande konstruktioner (punkt 1) och ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten (p. 2) är uttryckligen sådana som inte bör vidtas utan att styrelsen har fått säga sitt.

Annan väsentlig förändring

Att som bostadsrättshavare avgöra vad som utgör en väsentlig förändring av lägenheten (p. 3) är dock svårare. I förarbetena till den aktuella bestämmelsen anges att ändringar av sådana ledningar eller kanaler som föreningen enligt 12 § svarar för (dvs. elledningar och ventilationskanaler som tjänar fler än en lägenhet) normalt är hänförliga till förevarande punkt. Vidare kan, enligt förarbetena, underlåtenheten att ta tillvara på en lägenhets karaktärsdrag eller dess kulturhistoriska värde, vara en sådan väsentlig förändring som kräver styrelsens tillstånd. Till exempel har Svea hovrätt ansett att installationen av en kamin var att betrakta som en väsentlig förändring (ärende nr ÖÅ 9037–12).

4.8 FACKMANNAMÄSSIGT UTFÖRANDE

I bostadsrättsföreningens stadgar står det att de åtgärder som bostadshavaren vidtar i lägenheten alltid ska utföras fackmannamässigt. Vad innebär det?

Själva termen fackmannamässigt är att jämföra med sakkunnigt eller yrkesmässigt. Som bostadsrättshavare får du tapetsera, måla, lägga om golv om du kan utföra detta fackmannamässigt. Begreppet fackmannamässigt innebär att om du utför arbetet själv måste följa de branschregler som finns och gäller. Om du inte följer dessa anvisningar anses inte dina åtgärder som fackmannamässiga.

Kravet på fackmannamässighet har inte något att göra med hur duktig du är på att måla eller tapetsera utan tar sikte på att åtgärderna blir korrekt utförda. Åtgärderna får inte orsaka skada på fastigheten till exempel genom en bristfällig utförd våtrumsrenovering.

Om en skada inträffar där du inte kan dokumentera att jobbet är "utfört fackmannamässigt" finns risk att du inte får ersättning. Tänk på att vissa jobb som rör el och VVS måste utföras av fackman. När du anlitar behöriga hantverkare som har ansvarsförsäkring, gäller denna om arbetet har gjorts enligt gällande bransch- och byggregler.

*För arbeten med **tätskikt** under kakel och klinker i våtutrymmen **krävs** behörighet enligt gällande branschregler. Dels för företaget och dels för den som **utför** arbetet.*

Dokumentation på utfört arbete betyder allt

Slutdokumentationen av en renovering är mycket viktigare än vad många kan tro. Innan slutfakturan betalas för våtrumsrenoveringen så ska du som är beställare erhålla ett kvalitetsdokument med tillhörande monteringsanvisning och verifierad egenkontroll (innehållande bl. a fotodokumentation av fuktspärr, genomföringar och andra delar som inte går att se när ytskiktet är applicerat) över det utförda arbetet.

För att vara berättigade till ersättning vid en försäkringsskada kräver försäkringsbolagen att arbetet utförts fackmannamässigt, och dessa dokument kan ligga till grund för bolagens skadereglerare att fastställa att så är fallet.

Vid en försäljning av lägenheten är dokumenten ett intyg på att renoveringen är fackmannamässigt utförd och kan därför vara starkt avgörande för försäljningspriset



Säker Vatten-intyg

[Säker Vatten](#) är en branschorganisation som upprättar regler för säkra vatteninstallationer. Dessa branschregler uppfyller även de krav som ställs i [Boverkets byggregler \(BBR\)](#). Säker Vatten-intyget anger att arbetet är utfört i enlighet med branschreglerna. Endast auktoriserade VVS-företag med branschlegitimerad personal kan utfärda detta intyg.

På Säker Vatten-intyget ska det finnas uppgifter om det auktoriserade VVS-företaget och kunden, vad arbetet omfattar samt vilken byggnad eller del av byggnad som avses. Eventuella avvikelser från branschreglerna ska även anges. Intyget ska undertecknas av utsedd person på VVS-företaget och en kopia av det ska arkiveras.

Innan eventuella arbeten som avviker från branschreglerna utförs ska VVS-företaget informera dig som beställare om varför det tänkta utförandet inte kommer uppfylla kraven och vilka konsekvenser det kan få. Entreprenören ska även avråda dig som konsument från avvikelser från branschreglerna enligt konsumenttjänstlagen. En överenskommelse om avvikelser ska dokumenteras av VVS-företaget och en kopia ska arkiveras.

Avsaknaden av intyg när VVS-företaget är auktoriserat av Säker Vatten är att jämställa med ett väsentligt fel vid en slutbesiktning. En Säker Vatten-auktoriserad entreprenör är alltså skyldig att överlämna intyget till dig som beställare vid färdigställt arbete.

Kvalitetsdokument BBV

[Byggkeramikrådet \(BKR\)](#) är en branschorganisation som arbetar för att främja en god och korrekt användning av keramiska material i såväl våtrum som i torra utrymmen.

[Byggkeramikrådets branschregler för våtrum \(BBV\)](#) är ansedda som riktlinjer för fackmässigt utförande av keramiska konstruktioner. Det måste därför avtalas mellan entreprenören och dig som beställare för att det ska gälla. Ett våtrumsbehörigt företag som är anslutet till BKR har dock förbundit sig att följa dessa branschregler och att efter avslutat arbete överlämna ett kvalitetsdokument.

Kvalitetsdokumentet är ett värdebevis som ofta efterfrågas och kan ha stor ekonomisk betydelse vid en försäljning eller försäkringsskada. Kvalitetsdokumentet ska utfärdas av en behörig entreprenör efter genomförd egenkontroll av arbetet. Dokumentet ska vara undertecknat av den våtrumsansvarige arbetsledaren och den behörige plattsättaren som utfört arbetet ska namnges. Kvalitetsdokumentet ska tillsammans med en aktuell monteringsanvisning för det godkända tätskiktssystemet, dels en verifiering av genomförd egenkontroll (innehållande bl a fotodokumentation av fuktspärr, genomföringar och andra delar som inte går att se när ytskiktet är applicerat), överlämnas till dig som beställare. Om de avtalade kvalitetsdokumenten inte överlämnas kan det vid en slutbesiktning påverka möjligheten huruvida badrumsrenoveringen godkänns eller inte.

Dokumentation över utförda elinstallationer

För elinstallationer gäller [Elsäkerhetsverkets](#) föreskrifter och det finns särskilda regler för elinstallationer i våtrum. Endast elföretag som är registrerade hos Elsäkerhetsverket får utföra elinstallationer och de är enligt lag skyldiga att dokumentera installationerna. Alla utförda elektriska installationer ska även vara testade med godkänt resultat innan badrummet tas i bruk.

Dokumentationen över utförda elinstallationer ska innehålla en förteckning av vad som inspekterats, en förteckning av de kretsar som testats samt resultaten av testerna. De tester och kontroller som normalt redovisas är:

- Isolationsmätning.
- Kontroll av skyddsjordning.
- Test av jordfelsbrytare.
- Korrekt IP-klassning i rätt elområde.
- Isolations- och resistansmätning av värmekabel (en så kallad ohm-mätning).

Dokumentation över utförda golvvärmeinstallationer

Det finns krav på att installationen av elektrisk golvvärme i ett badrum ska dokumenteras. Isolations- och resistansmätningar av värmekabeln ska utföras och dokumenteras och en bild eller förläggningsskiss ska bifogas tillsammans med mätningarna. Oftast krävs tre isolations- och resistansmätningar i samband med en golvvärmeinstallation - innan och efter läggningen av värmeslingorna samt vid installation av termostaten.

Vid avslutad installation ska en värmekabelskylt monteras vid gruppcentralen som informerar om att en värmekabel har installerats.

För att garantin ska gälla är det viktigt att samtliga ovannämnda delar av golvvärmeinstallationen är dokumenterade och överlämnade till dig som beställare.

Dokumentation över målade ytskikt

Idag är det allt vanligare att hela eller delar av väggarna i ett badrum målas. För målade ytskikt gäller särskilda branschregler via [Måleribranschens våtrumskontroll \(MVK\)](#). MVK granskar och godkänner målningssystem och utförandeanvisningar.

Ett vanligt förekommande fel är att målade ytskikt utförs på tätskiktsfolie avsedd för keramisk beklädnad vilken inte är testad och godkänd för det ändamålet. Det kan exempelvis ge upphov till sprickbildning.

Säkerställ att utförandet av målade ytskikt dokumenteras och att du som beställare får en kopia på de gällande utförandeanvisningarna. I underlaget bör det tydligt framgå vilket system som använts i kombination med den tätskiktsfolie som applicerats. I slutdokumentationen bör det även redovisas hur övergången mellan olika tätskikt har utförts.

Drift- och skötselinstruktioner

När din badrumsrenovering färdigställts underlättar det för dig att entreprenören överlämnar en pärm eller liknande där samtliga drift- och skötselinstruktioner framgår. Det som vanligtvis ingår i drift- och skötselinstruktionerna är:

- Bruksanvisningar.
- Produktblad.
- Monteringsanvisningar.
- Skötselinstruktioner för keramiska plattor.

Sammanfattning

Kvalitetsdokumentet är ett värdebevis som ofta efterfrågas och kan ha stor ekonomisk betydelse vid en försäljning eller försäkringsskada. Kvalitetsdokumentet med tillhörande monteringsanvisnings och verifierad egenkontroll (innehållande bl a fotodokumentation av fuktspärr, genomföringar och andra delar som inte går att se när ytskiktet är applicerat) ska utfärdas av en behörig entreprenör. Dokumentet ska vara undertecknat av den våtrumsansvarige arbetsledaren och den behörige plattsättaren som utfört arbetet ska namnges.

Innan slutfakturan betalas för våtrumsrenoveringen så ska du som beställare erhålla de beskrivna slutdokumenten över det utförda arbetet enligt ovan.

För att vara berättigade till ersättning vid en försäkringsskada kräver försäkringsbolagen att arbetet utförts fackmannamässigt, och dessa dokument kan ligga till grund för bolagens skadereglerare att fastställa att så är fallet.

Vid en försäljning av lägenheten är dokumenten ett intyg på att renoveringen är fackmannamässigt utförd och kan därför vara avgörande för försäljningspriset.

5. SLUTBESIKTNING AV VÅTRUMS-, KÖKS- & EL-OMBYGGNADER

Slutbesiktning skall göras av behörig besiktningsman

Ombyggnationer av våtrum, kök och el skall efter avslutat arbete besiktigas.

- I den mån ombyggnationen är utförd av behörig entreprenör och regelrätt dokumenterad alternativt arbetet är besiktigat och godkänt och behörig besiktningsman så kan styrelsen genomföra själva slutbesiktningen.
- i alla andra fall skall extern besiktningsman genomföra slutbesiktningen.

Regeln skall användas med sunt förnuft

- Avsikten skall vara att fastställa att gjord ombyggnad är fackmässigt utförd och korrekt dokumenterad för att därmed minimera risken för framtida skador i fastigheten och kostnader för föreningens medlemmar.

Anlitande av besiktningsman

- Besiktningsman skall anlitas av föreningen, då en viktig anledning till besiktningen är att fastigheten och föreningens medlemmar skall skyddas mot framtida skador.

Anlitande av besiktningsman

- när bostadsrättshavaren är initiativtagare till ombyggnaden skall bostadsrättshavaren stå för besiktningskostnaden.
- när föreningen/styrelsen är initiativtagare till ombyggnaden skall föreningen stå för besiktningskostnaden.

6. FÖRSÄKRINGAR

Hemförsäkring och bostadsrättsförsäkring

Tänk på att Du alltid skall teckna en hemförsäkring och hålla den uppdaterad.

Bostadsrättsförsäkring

Som bostadsrättsinnehavare har du större ansvar för din lägenhet vid skador än som hyresgäst. Föreningen har därför, för din säkerhet, tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla bostadsrätter. Bostadsrättsförsäkringen krävs för att ersätta skador på själva lägenheten och för att du har ett ansvar mot föreningen och dina grannar.

Exempel:

1. Du får en skada i bostaden som gör att du måste byta golv, lister och delar av köket. Då träder bostadsrättsförsäkringen in eftersom hemförsäkringen inte täcker sådant.

2. Du får en vattenskada i badrummet som gör att du måste renovera och du har ingen våtrumsgaranti kvar. Då är det bostadsrättsförsäkringen som kan täcka delar av kostnaderna.

3. Om en brand eller en vattenskada uppstår i din bostad så täcker hemförsäkringen det mesta invändigt men om skadan drabbar grannar eller fastigheten i stort kan bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring träda in. I vissa fall kan bostadsrättsföreningens försäkringsbolag kräva dig på pengar om de anser att skadan uppstått på grund av slarv från din sida. Då träder bostadsrättsförsäkringen in och täcker upp denna kostnad.

Bostadsrättstillägget försäkrar dig mot skador på sådant som hemförsäkringen vanligtvis inte täcker. Det är oerhört viktigt att du har ett bostadsrättstillägg, eftersom de skador man ansvarar för som bostadsrättsinnehavare kan innebära en reparationskostnad på flera hundratusen kronor.

6.1 NÄR OLYCKAN ÄR FRAMME – VATTENSKADA

Vattenskada eller vattenledningsskada, vad är vad?

I lagens mening så skiljer man på vattenskador och vattenledningsskador.

Definitionen av en vattenledningsskada är när utströmningen sker från trycksatt tappvattenledning. Alla andra vattenskador räknas som just vattenskador.

Beroende på om skadan bedöms vara en vattenledningsskada eller vattenskada skiljer sig ansvarsfördelningen mellan föreningen och medlemmen åt.



Generellt för vattenskador kan sägas att skador på stommen/bjälklaget är föreningens ansvar och ersätts genom föreningens försäkringsbolag och skador på ytskiktet är medlemmens ansvar och ersätts genom bostadsrättstillägget som är det kollektiva bostadsrättstillägg som Brf TULLIS har tecknat med sitt försäkringsbolag för alla bostadsrätter. Givetvis kan det finnas villkor i försäkringen som gör att en skada ej ersätts av försäkringsbolaget. Flera försäkringsbolag

kan därmed i vissa fall vara involverade i en och samma skada.

Generellt för vattenledningsskador gäller att föreningen är ansvarig för att återställa stommen och det skadade ytskiktet till samma standard som innan skadan skedde, under förutsättning att det inte finns ett vållande.

Du har fått en vattenskada eller vattenledningsskada – vad händer nu?



Börja alltid med att kontakta styrelsen!

Beroende på om skadan bedömts som vattenskada eller vattenledningsskada är hanteringen olika. Detta avgörs av föreningens försäkringsbolag.

Vid en vattenskada ansvarar föreningen för utredning, rivning, avfuktning och återställning av stomme. Som bostadsrättshavare är du själv ansvarig för dina ytskikt och återställning av ytskiktet.

Vid en vattenledningsskada ansvarar föreningen för utredning, rivning, avfuktning och återställning av stomme och ytskikt.

Oavsett om skadan bedöms vara en vattenskada eller vattenledningsskada finns det saker som skall täckas av din hemförsäkring, bland annat ersättningsboende och skador på lösöre.

Vad är ditt ansvar och vilka kostnader står du för?

Som bostadsrättshavare är ditt ansvar tät- och ytskikt, och eventuellt andra delar som golvbrunn och innerväggar. Det är föreningens stadgar, bostadsrättslagen och vilken typ av skada (vattenskada eller vattenledningsskada) som reglerar ditt ansvar.

Vad är stomme?

Med stomme/bjälklag menas husets konstruktion. Stommen ligger under ytskiktet/tätskiktet och är föreningens ansvar att underhålla och renovera.

Vad är tätskikt?

Tätskikt ska enligt gällande regler finnas i varje badrum och våtutrymme. Det är tätskiktet som gör att vatten och fukt inte tränger ut i stommen och ner till grannen. Tätskikt skiljer stommen från ytskiktet och finns under kakel/klinker/plastmatta/badrumstapen. Ett tätskikt håller ungefär 25 år och är ditt ansvar att det underhålls.

Vad är ytskikt?

Ytskikt är enkelt uttryckt det som syns i ett rum. I ett badrum är ytskiktet till exempel klinker, plastmatta, kakel, badrumstapet, färg och tapeter.

Vad är åldersavdrag?

För alla skadade ytskikt och för olika installationer, t ex rörsystem, dusch och toalettstol, gör försäkringsbolagen åldersavdrag enligt tabeller i försäkringsvillkoren.

Åldersavdrag görs på både material- och arbetskostnad, det vill säga det arbete som har med materialet att göra. Avdraget motsvarar åldern på det material som skadats och som måste bytas ut. Vid en vattenskada får du därför själv betala mellanskillnaden upp till nypriset för återställandet av ytskiktet. Vid en vattenledningsskada tar föreningen kostnaden för åldersavdragen.

Vad betyder bostadsrättstillägg?

Bostadsrättstillägget kan hjälpa till vid skador på det som du som bostadsrättshavare ansvarar för enligt föreningens stadgar och handledning till stadgarna.

Hur lång tid kommer arbetet att ta?

Hanteringen av vattenskador tar ofta lång tid, och det är i början av en skada svårt att uppskatta hur lång tid olika moment tar, framför allt torkningen. Detta klarnar givetvis under arbetets gång.

Var ska jag bo?

Om du inte kan bo kvar behöver du ett evakueringsboende. Din hemförsäkring avgör om du har rätt till detta och vilken hjälp du får. Det är alltså viktigt att du anmäler vattenskadan till ditt försäkringsbolag.

Vem svarar på mina frågor?

När entreprenören startat arbetet med din skada är det främst styrelsen och entreprenören som du är i kontakt med. Därutöver behöver du själv se till att få svar på dina frågor via din hemförsäkring och det försäkringsbolag där föreningen tecknat bostadsrättstillägget.

Ska jag betala månadsavgiften när jag drabbats av en vatten/vattenledningsskada?

Ja, om du har en bostadsrätt har du oftast inte rätt till sänkning av månadsavgiften även om du ej kan bo i din bostadsrätt under reparationsarbetet.

Hur blir det med elförbrukningen?

Vid en skada behöver man oftast koppla in en avfuktare som torkar upp. Detta kan, beroende på hur blött det är, pågå under ca 4–12 veckor. Eftersom avfuktaren kopplas till din el innebär det en ökad elförbrukning under en period. Denna blir du ersatt för när skadan är slutreglerad, oavsett om det är en vattenskada eller vattenledningsskada.

7. LÄGENHETEN

Kabel-TV

Föreningen har ett avtal om kabel-TV som omfattar ett basutbud. Kostnaden för basutbudet är inkluderad i din månadsavgift. Om du vill ha fler kanaler kontaktar du själv kabeloperatören (Tele2) för att teckna eget utökat avtal.

Parabolantennor får inte sättas upp på fastighetens fasader eller tak.

Antennuttag

Antennuttagen i lägenheten är installerade och ägs av föreningen. Eventuella skador på uttagen skall repareras av fackman och bekostas av bostadsrättshavaren. Bredband och telefoni kan beställas från Tele2 i samma uttag som TV uttaget.

Bredband

Föreningen har i samarbete med Telenor installerat en router och ett fibernätverk i hela fastigheten. Samtliga lägenheter är försedda med ett 100/100 mb bredband och abonnemangskostnaden ingår i månadsavgiften. Operatören erbjuder också IP-telefoni baserat på samma bredbandsuttag.

Eventuella skador på uttagen skall repareras av fackman och bekostas av bostadsrättshavaren.

Markiser

Det är inte tillåtet att montera någon form av markiser över fönstren, varken ut mot gatan eller in mot gården.

Musik, fester mm

Om du planerat en fest eller några andra trevligheter där ljudnivån kan stiga, är det bra om du i god tid innan informerar dina grannar samt anslår i porten när du planerar festen samt ditt namn och telefonnummer.

Nycklar

Var rädd om dina nycklar till huset. Märka inte upp dem med namn eller adress, då detta kan ge obehöriga tillträde till huset och din lägenhet. Skulle du tappa bort nycklarna till huset skall styrelsen informeras utan dröjsmål. Styrelsen kommer vid förlust av nycklar att byta ut låskolv inklusive nycklar. Medlemmen debiteras självkostnaden för låsbytet plus en administrativ avgift på 500 kr.



Rörelseverksamhet i lägenheten

Bostadsrättsföreningens ändamål är att tillhandahålla bostadsrättslägenheter för stadigvarande boende. Bostadsrättslägenhet får inte omvandlas till rörelselokal utan styrelsens godkännande. Begränsad affärsdrivande verksamhet, inom ramen för stadigvarande boende, kräver dock inte styrelsens godkännande.

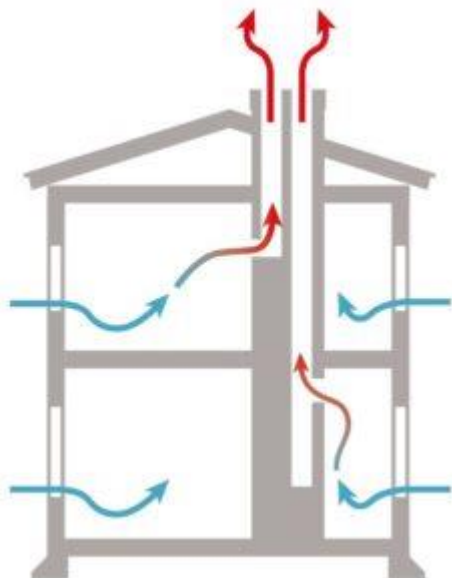
Obevakad lägenhet

Lämna inte lägenheten obevakad under en längre tid. Vattenskadorna vid läckage eller andra skador kan bli mycket kostsamma om de inte upptäcks i ett tidigt läge.

Installation av kamin eller annan eldstad

All installation av kaminer, kakelugnar eller andra eldstäder fordrar styrelsebeslut. Brandsäkerheten är högprioriterad.

Badrums-/köksfläkt minskar risken för fuktskador



Fastighetens har sk. självdragsventilation. Självdragsventilationen bygger på att varm luft stiger i bostaden och dras ut via luftkanaler i köket och i badrummet. När luften dras ut skapas ett undertryck som balanseras genom att luft kommer in genom de väggventiler som lägenheten är försedd med.

Ju större temperaturskillnad mellan utom- och inomhusluft desto bättre blir ventilationen. För att lägenhetens ventilation skall fungera är lägenhetsdörrarna försedda med ordentliga springor nedtill så att ett tillräckligt luftflöde i lägenheten skall uppstå.

Självdragsventilationen i fastigheten är förstärkt med frånluftsventilation dvs med köksfläkt och våtrummsfläkt som förstärker utflödet av luft.

Det är viktigt att du tillser att köksfläkten och badrumsfläkten är väl rengjorda och i god kondition. Det är också viktigt att lägenhetens samtliga ventiler

är öppningsbara och rengjorda så att frisk luft kan komma in via dem.

Tänk på att välja fläktar som har en så låg ljudnivå som möjligt. En badrumsfläkt/köksfläkt som låter mycket verkar störande för både den som använder badrummet/köket, och ibland även för andra personer i huset. Med en kullagrad fläkt slipper du mycket av det värsta oljudet. En kullagrad badrumsfläkt/köksfläkt håller också längre än en fläkt utan kullager.

Lägenhetsbesiktningar

Underhåll av fastigheterna är en av de viktigaste delarna i en bostadsrättsförenings verksamhet. Eftersätts det löpande underhållet förfaller så småningom fastigheterna, vilket kan bli mycket kostsamt att återställa.

Enskild bostadsrättshavare har ansvaret för inre underhåll av lägenheten. Eftersom föreningen ägarlägenheten är det också i föreningens intresse att det inre underhållet sköts så att inget förfall sker. Styrelsen är utsedd av föreningen att bevaka detta.

Styrelsens besiktningar i bostadsrättslägenheter

Styrelsen håller sig ajour med fastigheternas underhållsbehov genom besiktningar av såväl lägenheter som allmänna utrymmen och fastighetens yttre.

Föreningen kan genomföra besiktningar av de funktioner i lägenheterna som ligger inom föreningens ansvar:

- Stamlodningar för avlopp, värme och vatten
- Lägenhetsavskiljande och bärande väggar, golv och tak.
- Vattenradiatorers-, ventilers- och termostaters funktion
- Ytbehandling av ytterdörrrens utsida
- Ytbehandling av fönsterkarmarnas och -bågarnas utsida
- Kranar och wc-stolar, vilka om de står och droppar kan åsamka föreningen stora kostnader om det inte åtgärdas i tid.

De anmärkningar som framkommer skall åtgärdas utan dröjsmål.

Anmälan om fel och brister

Det är du som bostadsrättshavare som är skyldig att anmäla sådana fel och brister i lägenhetens utrustning som bostadsrättsföreningen är ansvarig för. Det är viktigt att du gör detta utan dröjsmål så att vi kan förhindra onödiga skador och kostnader.

8. RADON I BOSTADEN

Radon är en radioaktiv gas med beteckning ^{222}Rn som bildas när radium sönderfaller. Radium bildas i sin tur från naturligt förekommande uran i berggrund och jordarter. Radon har en halveringstid på 3,8 dagar, en tillräckligt lång halveringstid för att radonet ska hinna transporteras till inomhusluften. Radon varken luktar, smakar eller syns. Det enda sättet att upptäcka radon är att mäta.

Syftet med mätningen är att ta reda på om radonhalten i bostaden är högre än referensnivån 200 Bq/m^3 . För de bostäder där radonhalten ligger över referensnivån bör, och i vissa fall ska, åtgärder vidtas för att få ner halten så lågt som det är möjligt och rimligt.



Fastighetsägaren är ansvarig för att mätningar görs och att åtgärder vid behov vidtas. Kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd har det operativa tillsynsansvaret och kan förelägga om att mätning eller åtgärd ska göras.

Vid samtliga mätningar i föreningen har värden understigit 40 Bq/m^3 dvs långt under de gränsvärden som är uppsatta.

9. SJÄLVFÖRVALTNING

På föreningsstämman år 2022 uttalade föreningens medlemmar klart att den tekniska förvaltningen i möjligaste mån ske genom självförvaltning. Detta innebär att föreningens medlemmar gemensamt tar hand om stora delar av föreningens inne- och utemiljö på egen hand.

Föreningsstämman beslutade vid detta möte att ingen kompensation (i form av nedsättning av årsavgiften) skall utgå till de som deltar och arbetar med vid de arrangerade städtillfällena.

Trädgårdsvecka

Huvudsakligen genomförs arbetsuppgifterna löpande vid s k trädgårdsveckor enligt uppgjort schema. Om man inte kan genomföra sina uppgifter under utsatt vecka så går det bra att byta med annan medlem.

Under vår, sommar och höst:

- Klippa gräset
- Rensa ogräs i rabatterna
- Plocka rent ogräs på hårdgjorda ytor vid behov

Under vinter (vid behov):

- Skotta snö fram till sopsorteringshuset och till cykelstället
- Skotta snö på trottoarerna (Tullgatan och Stora Södergatan)
- Sanda och salta trottoarerna vid behov

Vår- och höststädning

Styrelsen arrangerar varje år sk. vår- och höststädningar. Inbjudan sänds ut i god tid så att alla skall kunna planera in detta i sin agenda. Det är naturligtvis viktigt att alla hjälps åt efter förmåga, så att så mycket som möjligt blir gjort på vid utsatt tid.

Löpande teknisk förvaltning

Styrelsen jobbar löpande med bevakning och övervakning av fastighetens alla funktioner. Reparationer och underhåll som vi själva kan göra organiseras av styrelsen, medan komplexa och omfattande reparationer och underhåll köps in från för ändamålet certifierade företag.

10. GEMENSAMMA UTRYMMEN

Effektiv trappstädning

Trappstädning utförs av städföretag varannan vecka. För att trappstädningen ska fungera på ett effektivt sätt får det inte ligga dörrmattor i trapphusen.

Råkar du spilla i trappan eller i hissen skall du torka upp efter dig. Använd aldrig annat än vatten när du gör rent efter dig.

Brandsäkerhet och utrymning i gemensamma utrymmen

Föreningen är mycket seriös vad beträffar fastighetens brandsäkerhet och utrymningsmöjlighet. Av brandsäkerhets- och utrymnings skull får inte föremål förvaras om det på något sätt kan vålla brand eller försvåra en utrymning:

- I trapphusen.
- I porten (all cykelparkering är förbjuden)
- I källarkorridorerna

Brandsläckare finns på varannan trappavsats i alla tre trapphusen. Om du skulle upptäcka att trycknivån i släckaren gått ner på rött så bör du meddela styrelsen omedelbart.

Förvaring av barnvagnar, rullstolar och rullatorer skall huvudsakligen ske i lägenheten. I de fall du måste förvara någon av dessa i trapphuset så skall de placeras så att de inte stör trapphusets funktion som trapphus och som utrymningsområde.

Brandvarnare

Alla lägenheter är försedda med brandvarnare. Du är ansvarig för att brandvarnaren fungerar och batteriet är fullgott.

Källaren är försedd med brandvarnare med siren i trapphusen. Central larmindikator finns i trapphuset Tullgatan 1a.



Låsning av port och ytterdörrar

Låsning av fastighetens dörrar är väsentlig för att försvåra och förhindra att obehöriga personer befinner sig i fastigheten. Se till att ytterdörrarna i trapphuset går i lås efter dig vid in- eller utpassage till och från huset. Ställ inte upp dörrarna i onödan. Även porten mot gården och grinden mot Tullgatan ska vara stängd. Om låsmekanismen eller kodlåset inte fungerar på ett ändamålsenligt sätt skall du snarast kontakta styrelsen så att problemet kan åtgärdas.

Dörrkod

Porten, grinden och ytterdörrarna är, förutom nyckellås, försedda med kodlås. Koderna ändras 2–3 gånger per år. Ny kod annonseras i Boappa. Koden får inte lämnas ut till obehöriga.

Hissen

Fastigheten är utrustad med hiss i trapphuset Tullgatan 1A. Hissen är från 1926 och en av Lunds äldsta hissar i full funktion. Hissen är endast till för persontransport och

ingen form av möbler, lådor eller annat tungt eller skrymmande får fraktas i hissen. Kostnaden för att återställa hissen efter överlast är hög och kommer att debiteras den som orsakat stoppet. Vid problem med hissen kontaktas i första hand någon i styrelsen. Akutnummer vid stopp finns i hissen.

Rökning

Rökförbud gäller i alla föreningens gemensamma utrymmen inomhus som hissar, trapphus, källare och tvättstuga.

Trappfönstren

Trappfönstren skall alltid hållas stängda. De får endast öppnas för snabb luftning och skall i så fall hållas under bevakning.

Skador på trapphuset vid flyttning av möbler och dylikt

Stor försiktighet måste råda när du lyfter skrymmande och tunga möbler upp och ner i trapphuset. Lagning av alla skador som uppstår kommer du att få ersätta, även om de åstadkoms av en flyttfirma.

11. DJUREN

Husdjur

Katter och andra husdjur skall hållas under uppsikt och hundar ska vara kopplade (till husse eller matte) inom de gemensamma utrymmena. Det är inte tillåtet att rasta husdjur på föreningens mark.

Tänk på att det finns pälsallergiker som kan må mycket dåligt vid kontakt med pälsdjur.

Mata fåglar

Att mata småfåglar genom att lägga mat direkt på marken är inte tillåtet. Mat på marken drar inte bara till sig småfåglar utan även möss och råttor.

12. ÖVERGIVNA CYKLAR

Föreningen har begränsat utrymme för cyklar, dels i cykelställ på gården dels i speciellt förråd i källaren. Har du cykel som du inte kommer att använda under en tid så är det bra om du sätter ner cykeln i källarförrådet så att mer plats ges till de cyklar som används kontinuerligt.

Styrelsen flyttar med jämna mellanrum icke funktionsdugliga cyklar som länge stått i cykelstället ner till källaren.

Styrelsen gör också en årlig genomgång av samtliga cyklar i föreningens utrymmen. Alla märks upp, varefter medlemmarna tar bort märkningen från egna cyklar som fortfarande är i bruk. De kvarvarande flyttas ut på gräsmattan och ytterligare en efterlysning görs av deras ägare. De som inte identifierats skänks bort till intresserade medlemmar eller forslas bort.

(Denna rutin är godkänd av polisen då det inte rör sig om hittegods utan om övergivna cyklar i en fastighet.)

13. KÄLLAREN

Källardörrar

Källardörrarna är brandsäkerhetsklassade och skall hållas stängda.

Källarförråd

Till varje lägenhet finns ett källarförråd som ska vara märkt med ett nummer kopplat till din lägenhet. Det är viktigt att du alltid håller källarförrådet låst.

Du får inte förvara vätskor eller annat som kan självantända eller vålla brand.

Golven och ytterväggarna i källaren har en förhöjd fuktighet. Du bör därför inte förvara pappkartonger eller annat material som kan bli skadat av fukt direkt på golvet.

Förvara inte stöldbegärliga föremål i källarförrådet. Försäkringsbolagen är sällan eller aldrig villiga att täcka eventuella förluster.

Om du skulle upptäcka mal, pälsänger eller andra liknande skadedjur i ditt förråd skall detta meddelas till styrelsen utan dröjsmål så att åtgärder kan vidtas.

Du får inte förvara brandfarliga vätskor i källarförrådet

Vi har inga egna regler för detta utan vill att våra medlemmar följer de lagar och regler som MSB informerar om. Följande vätskor räknas som brandfarliga:

- *Benson,*
- *Aceton,*
- *Etanol,*
- *2-propanol (koncentrerad spolarvätska, K-sprit, t-röd, miljövänlig tändvätska, handsprit),*
- *Metanol,*
- *Toluen,*
- *Etylacetat (thinner),*
- *Dietyleter (fläckborttagning),*
- *Xylen (snabbtorkande färger, rostskyddsfärger),*
- *Fotogen,*
- *Terpentin,*
- *Lacknafta (penseltvätt, lösningsmedel i oljefärger),*
- *Diesel,*
- *Eldningsolja,*
- *Motorolja,*
- *Tändvätska*
- *Lampolja.*

För att vara på den säkra sidan bör du alltid läsa på förpackningarna och ta det säkra före det osäkra när det gäller förvaring av brandfarliga vätskor.

Förvaring av bildäck i källaren

Om du vill förvara bildäck i ditt källarförråd bör du tänka på att försäkringsbolag kräver minst halvförsäkring för att du skall få ersättning, Om däcken skulle bli stulna måste du dessutom ha däcken inlåsta i ditt källarförråd som **endast** du har tillgång till.

Försäkringsbolagen är tuffa i denna typ av frågor!

Vi rekommenderar starkt att du av både stöld- och säkerhetsskäl förvarar däcken på ett däckhotell. Det kostar runt en tusenlapp per säsong.

Snickarbod

Föreningen har en snickarbod som är avsedd för alla medlemmar.

Det är viktigt att du plockar bort och gör rent efter dig. Boka snickarboden via Boappa.

Snickarboden är utrustad med mikrovågsugn, kyl och frys, kaffebryggare och elplattor för att underlätta trädgårdsfester.

Locus TULLIS

Föreningen har en samlingslokal som kan lånas vid behov. Du tecknar dig för lokalen via Boappa. Här finns också stolar och bord som du kan låna om du skall ha fest i lägenheten eller i partytältet (se punkt 14). Dessa bokas också via Boappa.

Det är förbjudet att använda källarkorridorerna som förvaringsutrymme av möbler, cyklar.

14. TVÄTTSTUGAN

Du bokar din tid till tvättstugan utanför dörren till tvättstugan. Säkerställ att du inte sätter upp tid i onödan eftersom de kan förhindra för andra att tvätta. Det är också viktigt att du tar hand om din tvätt när tvättiden gått ut för att ge plats till nästa person som tecknats upp sig. Behöver du behöva använda torkskåp eller torktumlare längre än din egen tvättid får du komma överens med den som står efter dig på listan.

Observera att mattor och filter inte får tvättas i föreningens maskiner då dessa kan förstöra maskinerna.

Du skall alltid göra rent efter dig i tvättstugan. Sopa och våttorka vid behov golvet, gör rent i torkskåpet och rensa luddfiltren i torktumlarna.

Om du upptäcker fel eller problem med någon av maskinerna bör du omedelbart anmäla detta på de formulär som finns i tvättstugan och lämna det till ansvarig person i styrelsen.

Tänk på att ta med dina tomma tvättmedelsförpackningar.

Torkrum

För att förbättra föreningens miljöprofil och minska föreningens energikostnader har föreningen ett torkrum med luftavfuktning i källaren i närheten av tvättstugan.

Torkrummet är ett komplement till nuvarande torktumlare och torkskåp men har inte lika snabba torktider som en torktumlare eller ett torkskåp. Att torka din tvätt i torkrummet är mycket skonsamt mot dina textilier (och mot miljön och föreningens ekonomi).

15. TRÄDGÅRDEN

Cykelparkering/förvaring

Cyklar och mopeder får endast ställas i cykelskjulet på gården samt i cykelkällaren. All parkering av cyklar i porten (Tullgatan 1B) skall undvikas av utrymningskäl.

Trädgården och trädgårdsgrillning

Föreningen har en fast grill i hörnet av trädgården. Tid för bokning av grillen och trädgårdsmöbler görs på skylten till höger om grillen. Du står själv för grillkol och tändvätska. Endast grillkol får eldas i grillen då annan rök kan vara störande för omgivningen.

Aska samt kolrester skall rensas ur grillen efter användning, senast förmiddagen efter grillningen. Kasta inte askan i sopkärnen när den fortfarande är varm. Det kan finnas risk för brand. Efter grillning skall grillgallret rengöras. Se till att lämna grillen i samma skick som du själv vill finna den.

Plocka ihop skräp efter dig när du varit på gården och släng det i rätt sopkärl.

Partytält

Föreningen har ett partytält (3x9 meter) som kan bokas om du vill ha en trädgårdsfest tillsammans med bord och stolar. Bokningen sker genom Boappa.

Trädgårdstolett

Trädgården är försedd med en ren och fräsch toalett för att underlätta utnyttjandet av trädgården. Den är till ditt förfogande, men du måste lämna toaletten ren och fräsch.

16. MILJÖ

Det är vår skyldighet, men också vår möjlighet, att på många områden och med väldigt liten arbetsinsats bidra till en skonsammare miljöpåverkan på framförallt tre områden:

- förbättra källsorteringen av våra hushållssopor
- minska vår energiförbrukning genom minskad värmeförbrukning, minskad varmvattenförbrukning och minskad elförbrukning
- minska användningen av kemikalier och undvika att belasta avloppet med sådana

Energiförbrukning

När vi använder energi medför det alltid miljöpåverkan på olika sätt i ledet från energikällan till slutanvändning. Ökningen av växthusgaser i atmosfären, nedfallet av försurande ämnen och utsläpp av föroreningar i rökgaser och avgaser kan räknas dit.

Tänk på din elförbrukning, såväl vad avser din egen hushållsel som fastighetens elförbrukning i tvättstugan mm.

Källsortering

Vi har full sopsortering av hushållssopor. Du ansvarar för att sortera dina hushållssopor i de kategorier som föreningen har

- Tidningspapper,
- Kartong (inkl. mjölk-, juice- och filförpackningar)
- Metallförpackningar
- Plastförpackningar
- Batterier,
- Färgat glas,
- Ofärgat glas
- Matavfall
- Restavfall



Instruktioner står ovanför respektive behållare i soprummet.

All form av grovsopor såsom möbler, mattor, större emballage, byggrester, kylskåp och andra elektriska apparater får inte ställas i soprummet. Du måste själv tillse att denna typ av avfall transporteras bort.

Värmesystem

Brf Tullis är kopplad till Lunds fjärrvärmenät. Värmecentralen styr varmvattenflöde och värmeledningssystemet. Om du har för varmt eller för kallt i lägenheten skall du kontakta styrelsen. Det är absolut förbjudet att göra några som helst justeringar i värmecentralen.

När du tvättar

- Följ anvisningarna på tvättmedelsförpackningen.

Du väljer mängd tvättmedel beroende på hårdhetsgrad på vattnet. För mycket tvättmedel gör både inverkan på miljön och ger stor mängd lödder, vilket försämrar bearbetningen av tvätten. Kom ihåg att tvätten inte blir renare vid överdosering. Däremot kan tvättmedel sitta kvar i tyget och kan ge både hudirritationer och allergier.

- Ta det lugnt med blekmedlet och med sköljmedlet

Blekmedel belastar miljön och bör inte användas. Det räcker att du använder vittvättmedel högst var tionde tvätt och däremellan kulörtvättmedel märkt med Svanen eller Bra Miljöval. Då håller sig dina textilier ljusa och fina utan att belasta miljön i onödan. Sköljmedel kan användas för att syntetmaterial inte ska bli statiska. Det innehåller många kemikalier, så tänk efter före om du verkligen behöver använda det.

- Välj miljömärkt

Svanen och Bra miljöval är två exempel på godkända miljömärkningar. Titta efter dem när du köper rengöringsprodukter.

Husdjurstextilier får med hänsyn till pälsallergiker inte tvättas i föreningens tvättmaskiner eller torkas i torktumlare eller torkskåp.

Avlopp/spillvattenledningar

Den ökande användningen av kemikalier och andra för miljön skadliga ämnen innebär stora utmaningar för våra reningsverk. Renare avloppsvatten till reningsverken gynnar naturens kretslopp och är en förutsättning för ett hållbart vatten.

Det är därför inte tillåtet att hålla ut stekflott eller annat fett, lösningsmedel eller andra miljöfarliga vätskor i avloppen. Du som bor i föreningen ansvarar för ditt handlande, vilket betyder att du blir debiterad för eventuella merkostnader som kan uppstå om avloppsledningen måste rensas. Det är absolut förbjudet att använda all form av kaustik soda eller liknade "propplösare" då detta direkt skadar ledningarna och på sikt orsakar läckage.

Toalettstol

Det känns kanske onödigt att påpeka men, det är totalt förbjudet att spola ner annat än exkrementer och toalettpapper i toalettstolen. Toalettpapper är speciellt producerat för att snabbt lösas upp i vatten. Annat papper såsom hushållspapper löses inte upp på det sättet och kan därmed orsaka stopp. Akvariefiskar, tops, tamponger, matfett etc. får inte spolas ner i avloppet under några som helst omständigheter.

17. FÖRENINGENS STADGAR**Förändringar i stadgarna**

Förändringar i stadgarna regleras av Bostadsrättslagens 9 kap § 23.

Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Brf TULLIS



Björn Kristiansson
Styrelsens ordförande

Brf TULLIS

Carl Johan Evander
Styrelsens Vice Ordförande

Brf TULLIS

Tova Höjdestrand
Styrelsens Sekreterare

18. LÄNKAR TILL VIKTIGA ORGANISATIONER

- Säkra våtrum (52 sidor)** www.gvk.se
- Byggkeramikrådet Checklista (3 sidor)** www.bkr.se
- Byggkeramikrådet Branschregler** www.bkr.se/branchregler/bbv
- Byggkeramikrådets branschråd för våtrum** www.bkr.se
(Se "Lär dig mer nu")
- Måleribranschens våtrumskontroll (14 sidor)** www.vatrumsmalning.se
(Dokument, regler 2021.01.01)
- Elsäkerhetsverket** www.elsakerhetsverket.se
(Se "koppla säkert.se")
- Branchorganisationen säker vatteninstallation** www.sakervatten.se
(Hitta auktoriserade VVS-företag)
- Kabel TV leverantör - Tele2** www.tele2.se
- Bredbandsleverantör – Telenor** www.telenor.se
- Bostadsrättsföreningen Tullis hemsida** www.brftullis.se
- Lunds renhållningsverk** www.lund.se
(se renhållningsverk)
- Proaktive** www.proaktiveonline.se
(en handbok som hjälper i förebyggande arbete för fastigheter och boende)
- MSB** www.msb.se/RibData/Filer/pdf/25569.pdf

