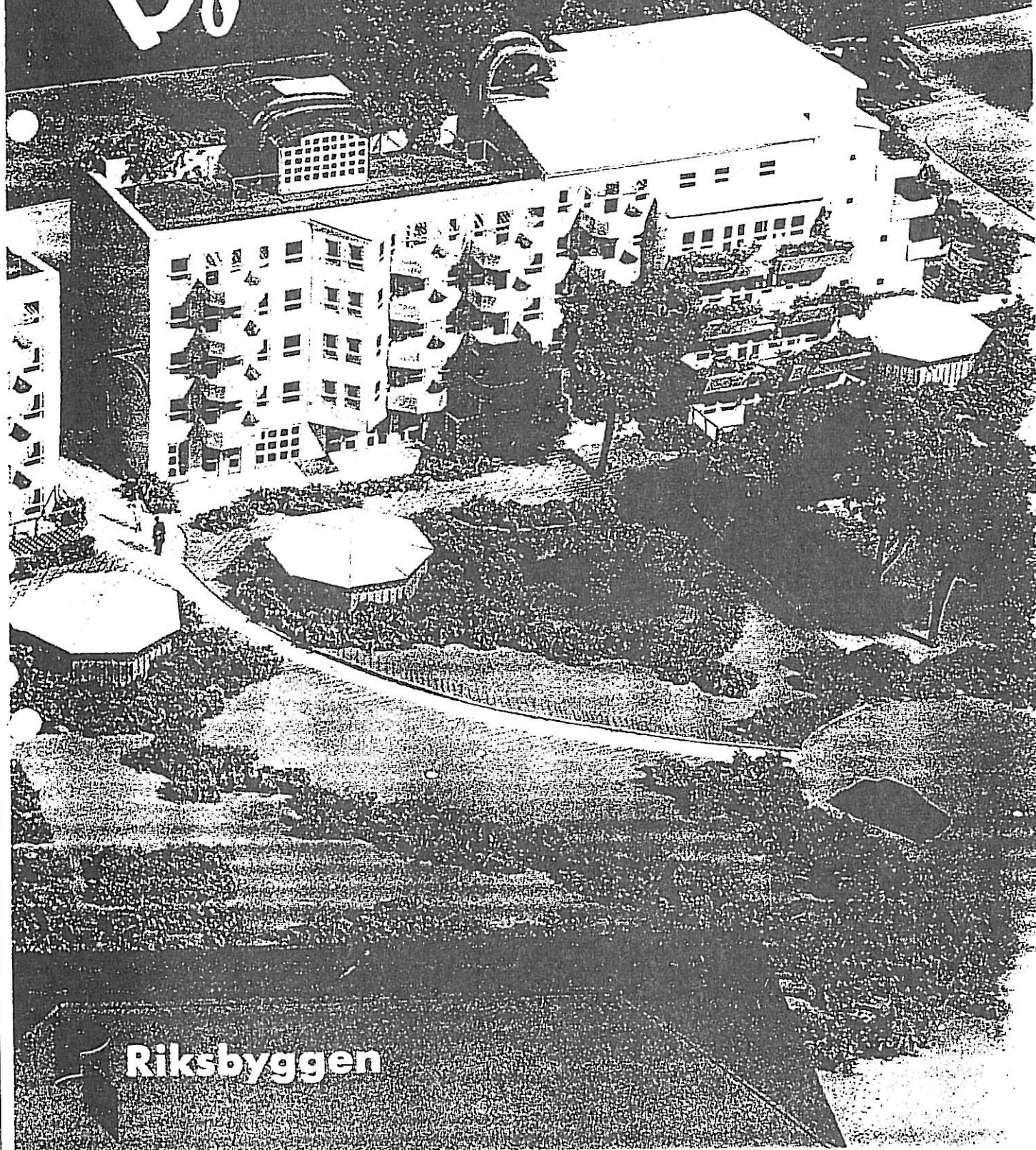
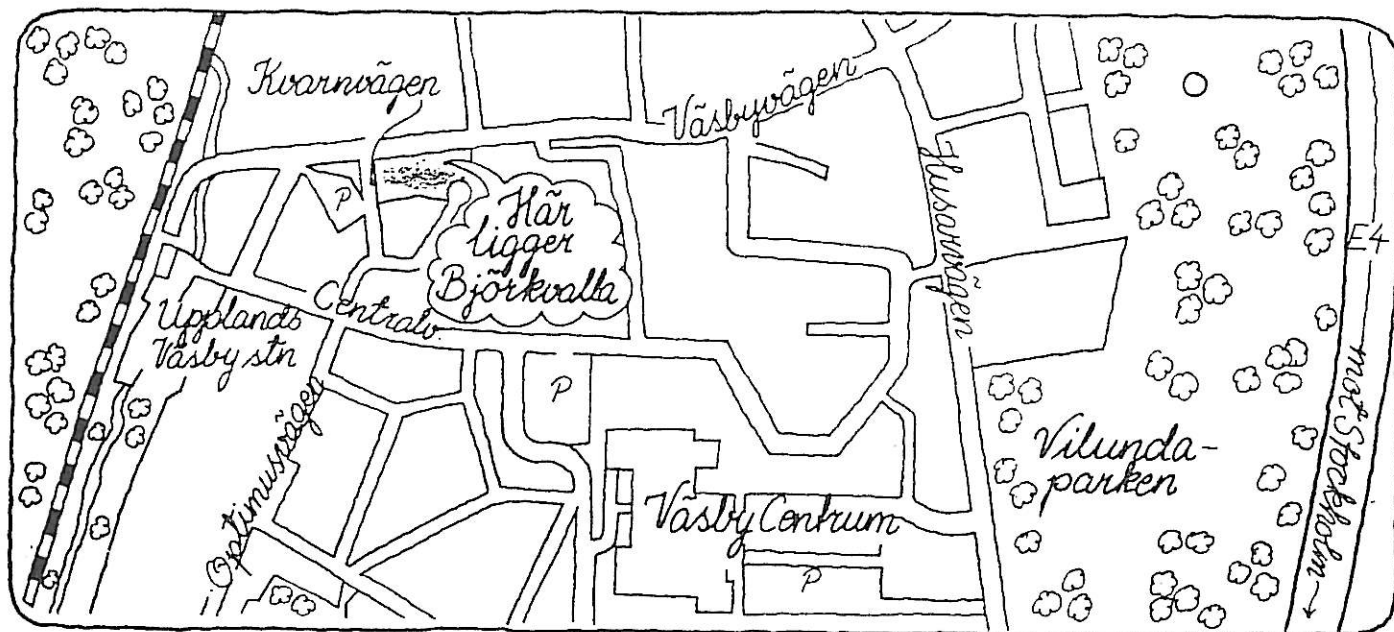


# Björkwalla



Riksbyggen

# Björkvalle



uteplats, dels som terrasslägenhet. Båda typerna finns i storlekarna 2, 3 och 4 rum och kök. Av de totalt 65 lägenheterna är 16 st terrasslägenheter.

## Lägenhetsfördelning

2 rok	46,5—58,0 m <sup>2</sup>	26 st
3 rok	67,5—77,0 m <sup>2</sup>	16 st
4 rok	81,0—86,0 m <sup>2</sup>	23 st

## Kostnader

Grund- och årsavgifter redovisas på lösblad.

## Inflyttning

Första inflyttning sker i hus 1 den 1 juli 1985. Hus 2 står klart för inflyttning den 1 oktober 1985. Exakta inflyttningstider redovisas på lösblad.

## Social och kommersiell service

I Väsby Centrum, 800 m från Björkvalle, finns över 30 olika affärer, banker, restauranger, post, apotek och systembutik. Hela kommunförvaltningen är också förlagd hit, liksom försäkringskassa, folktandvård, vårdcentral m m.

Närmaste sjukhus är Löwenströmska, ca 6 km från området.

Medborgarhuset med biograf och samlingslokaler ligger i kvarteret intill Björkvalle.

## Skolor

Låg-, mellan- och högstadieskola finns ca 200 m från området.

Gymnasieskolan ligger i Väsby Centrum ca 800 m från Björkvalle.

## Kommunikationer

Björkvalle ligger ca 5 minuters promenad från pendeltågstationen i Upplands Väsby. Därifrån är restiden till Stockholm C 27 minuter. Tågen går 2 gånger i timman, med tätare turer vid rusningstid.

Med bil tar man sig till Stockholm och Arlanda via motorväg. Avståndet till Stockholm är 25 km.

## Fritid

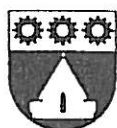
I centrala Väsby ligger Vilunda idrottspark med bollplaner, inomhusbad, idrottshall och ishall.

Friluftsbad finns vid Mälaren på ett avstånd av ca 4 km.

Småbåtshamn, ridskola och motionsspår finns inom 3—5 km från bostadsområdet.

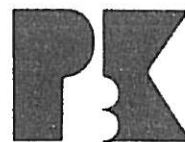
## Förmedling

39 lägenheter förmedlas av bostadsförmedlingen i Upplands Väsby och de resterande 26 går till PKbankens aktiva bosparare.



UPPLANDS VÄSBY  
KOMMUN

Bostadsförmedlingen  
194 80 Upplands Väsby  
Besöksadress: Dragonv. 86  
Tel: 0760-990 80



PKBANKEN

PK Hemkonto  
103 71 Stockholm  
Tel: 08-781 81 50

# Att bygga för gemenskap är att bygga med bostadsrätt.

I bostadsrättsföreningen Björkvalle äger de boende själva genom föreningen sina lägenheter. De har insyn i föreningens verksamhet och bostadsrätten gäller obegränsad tid. Man bor med trygghet.

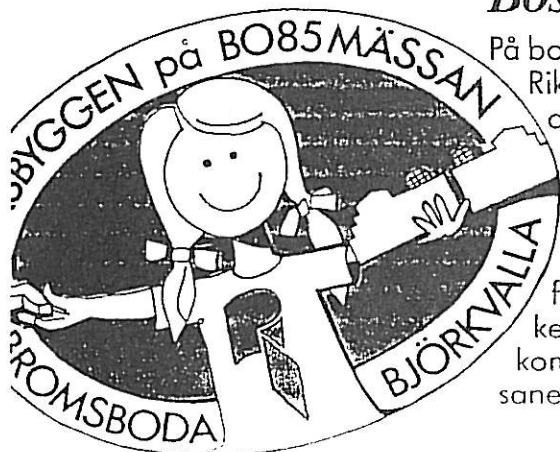
De boende betalar bara för fastighetens verkliga kostnader, t ex räntor, fastighetsskötsel, värme och reparationer. Inga pengar går till någon fastighetsägarvinst. Man bor till självkostnad.

Reparationer, moderniseringar och ändringar i lägenheterna bestämmer den boende själva över. Varje lägenhet har sin egen reparationsfond. Bostadsrätt ger frihet i boendet.

Den yttre miljön hör också till bostadsrättsföreningen. Man beslutar tillsammans om förändringar av den yttre miljön eller gemensamhetslokalerna. I ett av husens entréplan finns utrymmen för styrelsemöten, studiecirkel och fritids- och hobbyverksamhet för de boende. Möjlighet finns att få en egen odlingslott på tomten för de som känner odlingsglädje.

Bostadsrätt ger medbestämmande och gott grannskap.

## Bostadsrätt i stort och smått



På bostadsmässan BO 85 visar Riksbyggen utöver Björkvalle också den lilla bostadsrättsföreningen Bromsboda med fem olika typer av lägenheter.

Bromsboda är ett litet flerbostadshus som mycket väl lämpar sig för kompletteringsbebyggelse i sanerings- och förtättnings-

områden. Gemensamt för alla komponenter i huset är lätta konstruktioner med kort byggtid. Utöver en god ekonomi ger det också minsta möjliga störningar för de kringboende.

## INREDNING OCH UTRUSTNING i lägenheterna

Köken har 4 plattors spis och spiskåpa, frys, kyl/sval (alt kyl/frys i mindre lägenheter), diskbänk, arbetsbänk, pappershållare, kryddhylla. Förberedd anslutning för 1-fas diskmaskin. Stänkskydd av kakel. Linoleumgolv och målade väggar.

*Badrum/WC.* Vitt badkar och sanitetsporslin, kakel på väggarna. Badrumsskåp med belysning och rakuttag, stödhandtag vid badkar, toalett-pappershållare, handdukhängare, klädskrok, torkställning. Plastmatta. Förberett för installation av tvättmaskin.

*Övriga rum.* Vardagsrum, matplats och hall har eklamellgolv, i övriga rum linoleum. Fönsterbänkar och gardinstånghållare i samtliga rum. Klädhylla i kapprum, hyllor och klädstång i kläd-kammare. Tapetserade väggar. Flyttbara garderober.

*Lägenhetsförråden* ligger i källarplanet och har en yta på mellan 4 och 6 kvm.

### *Riksbyggens utställningslägenheter på Bo85-mässan*

Under mässan visas i hus 1 ett antal lägenheter på teman som utgår från olika familjebildningar — "bo kvar för äldre", "ungbostad", "ensamstående förälder med barn" etc. Tillsammans med KF som svarar för möbleringen i lägenheterna visas bl a en allergisärrad lägenhet. Vi presenterar också ett antal prissatta tillvalsidéer. I utställningslägenheterna förekommer vissa avvikelser från standarden. Uppgifter om standardavvikelser lämnas av Riksbyggens personal.



# VEM SVARAR FÖR UNDER- HÅLLET?

Tolkning av § ~~39~~ 30

# Rekommendation till tolkning av bostadsrättshavarens under- hållsskyldighet enligt § 39 i Riksbyggens normalstadgar

med beaktande av 1991 års bostadsrättslag.

Bostadsrättshavaren har *nyttjanderätten för all framtid* till sin lägenhet. Föreningens mark, hus, och därmed också de enskilda lägenheterna, ägs emellertid av bostadsrättsföreningen. Utan särskild lag- och stadgebestämmelse skulle det därför vara bostadsrättsföreningens uppgift att svara för underhållet av såväl lägenheterna som övriga utrymmen i huset. Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet är att han skall dels vidta de *reparationer som behövs*, dels *svara för kostnaderna* för åtgärderna. Han är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer så att lägenheten hålls i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller i bostadsrättsföreningens stadgar. Frågan får bedömas efter en allmän värdering med hänsyn till husets ålder m m.

Av Riksbyggens normalstadgar för bostadsrättsföreningar § 39 och § 40, framgår att föreningen svarar för underhåll av de anordningar för värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med fram till anslutningspunkten och stam- och grenledningar för avlopp inom lägenheten. Bostadsrättshavaren skall dock svara för målning.

Om bostadsrättshavaren utrustar lägenheten med installationer som avviker från standard som är godtagna av bostadsrättsföreningen, ansvarar bostadsrättshavaren själv för installationerna. (§ 41)

Om bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring täcker skada på egendom, som bostadsrättshavaren ansvarar för, kan skadan tas på fastighetsförsäkringen om bostadsrättshavaren saknar försäkringskydd. Bostadsrättshavaren svarar emellertid för självrisken.

Riksbyggens medlemsförsäkring (hemförsäkring i Folksam) ger bl a ersättning

- om ytterdörr skadas vid inbrott,
- om sanitetsporcelain går sönder,
- om glas i fönster och dörrar till lägenhet går sönder (men inte enbart otäta isolerglas),
- om lägenhet skadas av vatten som oförutsett strömmar ut från akvarium, eller vattensäng.

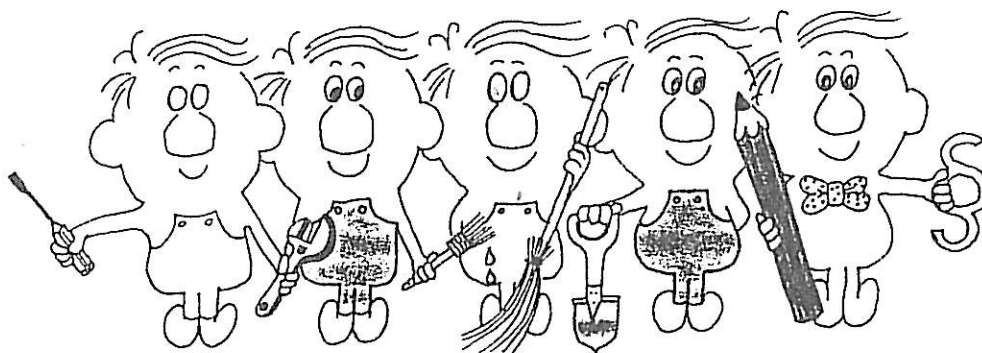
Allt under förutsättning att bostadsrättshavaren är reparations-skyldig enligt bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

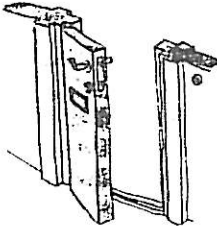
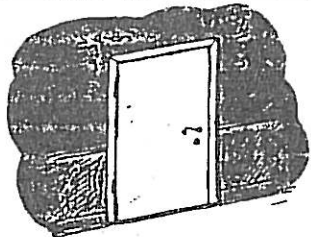
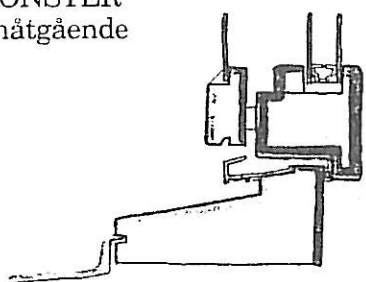
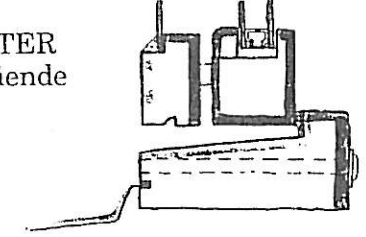
Bostadsrättsföreningen kan gå utöver sitt ansvar beträffande underhåll i bostadsrättshavarens lägenhet, om särskilda omständigheter motiverar detta, men kan inte utöka bostadsrättshavarens ansvar enligt stadgarna § 39 eller bostadsrättslagen.

I stadgarnas § 40 st 4 slås fast att styrelsen kan besluta, att kostnader för reparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika, skall bestridas av föreningen, om arbetet utförs i föreningens regi och hänsyn tas till detta vid avsättning till föreningens gemensamma underhållsfond.

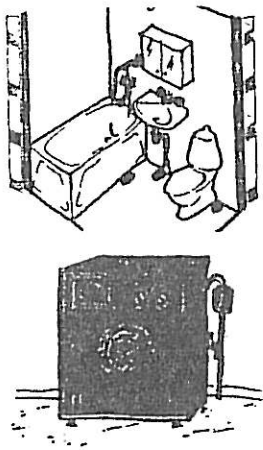
Det bör *betonas* att föreningens styrelse kan ha avtalat att föreningen skall svara för vissa av bostadsrättshavarnas underhållsskyldigheter.

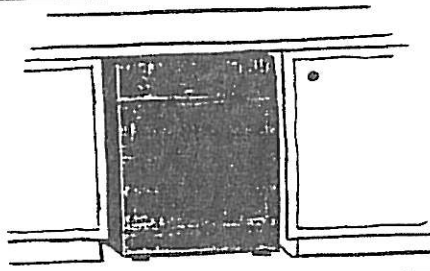
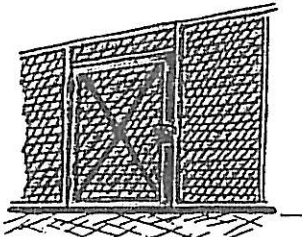

Här följer en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för.





Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
<b>1. Lägenhetsdörr</b>			
Dörrblad, karm, foder, utsida	☺		Ytbehandling utsida
Dörrblad, karm, foder, insida		●	Ytbehandling insida
Låscylinder, låskistor och beslag	☺		
Handtag och beslag		☺	
Mekanisk ringklocka		●	
Brevinkast		☺	
Namnskylt	☺		
Tätninglistor		☺	Enstaka justeringar
<b>2. Golv i lägenhet</b>			
Ytbehandling, ytbeläggning. Tätskikt i våtutrymme		☺	<i>Definition</i> Med tätskikt avses exempelvis träd- eller kemsvetsad golv- och väggmatta, keramiska plattor med bakomliggande tätskikt.
Underliggande beläggning	☺		Undergolv
<b>3. Innerväggar i lägenhet</b>			
Ytbeläggning. Ytskikt, t ex tapeter, målning. Tätskikt i våtutrymme		●	
Underliggande beläggning	☺		
<b>4. Innertak i lägenhet</b>			
Ytbeläggning och ytbehandling		●	Medlem svarar för ev undertak
Överliggande stomme	☺		
<b>5. Fönster och fönsterdörrar</b>			
Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar		●	FÖNSTER Inåtgående 
Yttre målning	☺		
Fönsterbågar, invändigt		●	
Fönsterglas		●	
			FÖNSTER Utåtgående 
Spanjolett inkl handtag		●	Styrelsen kan besluta att brf svarar för ytterglas vid åverkan på ytterglas av okänd gärningsman. Samma gäller vid ev sättningar i huskroppen
Beslag		●	
Fönsterbänk		●	



Bygghuset	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Persienner och markiser		●	Styrelsens tillstånd krävs för uppsättande av markiser och persienner
Vädringsfilter		●	Enstaka justeringar
Tätningsslister		●	
Springventil	●		
<b>6. VVS-artiklar</b>			
Tvättställ och bidé		●	Porslin
Blandare, dusch, duschslang, kranar inkl kranbröst		●	Styrelsen kan besluta att brf svarar för underhåll av grundstandard och normalt antal blandare m m i lägenhet
Vattenlås, bottenventiler, packningar		●	Styrelsen kan besluta att det är brf:s ansvar
WC-stol		●	Porslin och sits samt rengöring
WC-stol inkl anordning för vatten och avlopp	●		Anordning för vattentillförseln och byte
Badkar		●	
Duschkabin		●	
Torkskåp med inredning		●	
Torktumlare		●	
Diskbänkbeslag		●	
Tvättbänk och tvättlåda		●	
Tvättmaskin		●	
Ventilationsfilter		●	Byte och rengöring av t ex filter i köksfläkt
Ventilationsdon		●	Från- och tilluftsventiler
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	●		Medlemmen svarar för målning
Kall- och varmvattenledningar	●		
<i>Rensning:</i>			
Avloppsledningar	●		Medlem svarar för målning Brf svarar för övrigt underhåll av avloppsledningen med golvbrunn och sil inkl vattenlås utöver rensning
Golvbrunn och sil		●	
Vattenlås	●		

Byggdel	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
<b>7. Köksutrustning</b>			
Diskmaskin		•	
Kyl- och frysskåp		•	
Spis		•	
Mikrovågsugn		•	
Köksfläkt		•	Föreningen om fläkten ingår i husets ventilationssystem
Värmeåtervinningsaggregat typ Minimaster		•	Styrelsen kan besluta att brf svarar för underhåll. Medlem skall dock alltid rengöra enligt skötselinstruktion. (Minst 2 ggr per år.)
<b>8. Förråd m m</b>			
Källar- och vindsförråd som tillhör lägenhet		•	Samma regler som för lägenhet betr golv, väggar, tak, dörrar, inredning m m
Fristående förråd som tillhör lägenhet		•	Samma regler som för lägenhet betr golv, väggar, tak, inredning m m
Sopskåp el liknande tillhörande enskild medlem		•	Samma regler som för lägenhet betr golv, väggar, tak, inredning m m
Gemensamma soputrymmen	•		Samma regler som för lägenhet betr golv, väggar, tak, inredning m m
Garage tillhörande lägenheten och ingående i bostadsrättens upplåtelseavtal		•	Samma regler som för lägenhet betr golv, väggar, tak, inredning m m
Kallgarage, exkl lås		•	
Varmgarages inre ytor, exkl ev asfaltsgolv		•	
Avskiljande nätvägg i förråd och garage	•		
<b>9. Övrigt</b>			
Inredningssnickerier		•	Skåp, lådor 
Kryddställ		•	
Badrumsskåp		•	
Hatthylla		•	
Glober till köks-, badrums- och toalettbelysning		•	
Invändiga trappor i lägenhet		•	
Innerdörrar		•	
Trösklar, socklar, foder och lister		•	

Bygghet	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkingar
Gardinstänger		●	
Torkställning		●	
Beslag		●	
Vattensäng		●	Styrelsens tillstånd krävs pga att maxlast för valven i vissa hus kan överskridas av en vattensängs punktbelastning
Gasbrännare			
Varmvattenberedare			
<b>10. Elartiklar</b>			
Elartiklar			Gäller sådan utrustning som föreningen försett lägenheten med, t ex kontaktdon, m m
Elledningar i lgh			
Strömbrytare		●	Särskild behörighet krävs för att få utföra elarbeten
Eluttag		●	
Armatyr		●	
Elpannor			
<b>11. Balkong</b>			
Balkonggolv samt insida på balkongfronter			Balkonggolv bör ej målas
Vädringsställning och beslag		●	
Odlingslådor		●	
Övrigt, t ex sidopartier av trä el betong		●	
Snöröjning		●	
Inglasning av balkong – projekterat av brf			Projekterat och utfört av brf
– tillval		●	Inglasning bör ha likartad utformning
– extra utrustning tillfört av brh		●	Se § 41 st 2 i stadgarna
<b>12. Trädgårdstappa</b>			
Grönytor som ingår i upplåtelsen		●	Se § 3 st 2 och § 39 st 1
			

Brf = Bostadsrättsförening

Brh = Bostadsrättshavare

# Generellt

För samtliga byggdelar, utrustning, installationer m m, som föreningen enligt § 40 ansvarar för, gäller att föreningen svarar för enheter inom ramen för grundstandard, d v s den grundstandard lägenheten hade då huset byggdes (eller byggdes om). Allt därutöver svarar medlemmen för, även för t ex en standardblandare i en utökad installation, § 41.

För tillval och extra utrustning i samband med nybyggnad (och ombyggnad) svarar medlemmen. Medlemmen svarar även för de merkostnader föreningen kan komma att drabbas av p g a extrautrustningen, § 41 st 2.

Om medlemmen byter ut enheter, där föreningen delvis ansvarar för underhållet – t ex tvättställ med blandare – bör detta ske i samråd med styrelsen. Jämför § 41 som slår fast att bostadsrättshavaren inte får företa avsevärd förändring i lägenheten utan att först ha erhållit styrelsens medgivande.

## Inre – Yttre Underhåll för bostadsrättsföreningen

### Lagstiftning

Frågan om lägenheternas inre underhåll behandlas i 7 kap 12 § bostadsrättslagen (1991:614). Den har följande lydelse:

”Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om ej annat bestämts i stadgarna eller följer av andra eller tredje stycket. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Andra stycket andra punkten äger motsvarande tillämpning, om ohyra finns i lägenheten.”

# Nuvarande stadgetext

## Föreningens och bostadsrättshavarens skyldigheter

### § 39

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även marken om sådan ingår i upplåtelsen. Om inte upplåtelseavtalet säger annat, skall till lägenheten anses höra alla de utrymmen och nyttigheter som står till resp bostadsrättshavares exklusiva förfogande. Han svarar därvid för reparationer och underhåll av insidan av ytterdörrar och insidan av fönsterkarmar och -bågar och byte av glas i dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller dock vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta. Även andra skador på föreningens fastighet eller gemensamma utrymmen än brand- eller vattenledningsskador skall ersättas av bostadsrättshavaren om han varit vållande eller brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.

### § 40

Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten och dess gemensamma utrymmen i den omfattning denna skyldighet inte åvilar resp bostadsrättshavare enligt § 39.

Föreningen svarar också för underhåll och reparation av de anordningar som förser lägenheten med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten fram till anslutningspunkten inklusive stam- och grenledningar för avlopp inom lägenheten.

Styrelsen må för särskilt fall besluta att kostnader för reparation av hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenheten, där det med skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättshavaren inte brustit i omvårdnad, skall bestridas av föreningen. Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

Styrelsen må också besluta att kostnader för reparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika, skall bestridas av föreningen om arbetet utförts i dess regi och hänsyn härtill tas vid avsättningen till föreningens gemensamma underhållsfond.

## Ändring av och extrautrustning i lägenhet

### § 41

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens medgivande företa avsevärd förändring i lägenheten.

Om lägenhet av bostadsrättshavare tillförs extra utrustning, inventarier eller annat, ansvarar han för de merkostnader föreningen i egenkap av fastighetens ägare därigenom kan komma att drabbas av.

Bestämmelserna i andra stycket gäller även sådana tillval som gjorts i anslutning till förhandsavtal eller upplåtelseavtal och som inte godkänts av styrelsen i avtal.

## Meddelanden. Föreskrifter

### § 42

Meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas antingen genom skrivelser via brevkast eller genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att ställa sig till efterriktelse de föreskrifter föreningen utfärdar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iaktas även av den som hör till hans hushåll, eller gästar honom, och av annan som han inrymt i lägenheten, eller som där utför arbete för hans räkning.

## Tillsyn

### § 43

Föreningen har efter tillsägelse senast tre dagar i förväg, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenheten för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbeten som erfordras.

