

## **Motion 1 - RENSA VATTENLÅS FÖR TÄTTMASKIN/TORKTUMLARE**

Vi vill att styrelsen tar bort kravet att brf-medlem själv ska ansvara för att rensa mmvattenlåset till tvättmaskin/torktumlare. Detta är inte möjligt utan att dra ut maskinerna. Därefter tvingas man att ligga på golvet på sidan (ej kunna sitta eller stå på knä) för att komma åt att rensa vattenlåset på grund av det trånga utrymmet. Mycket svårt att baxa tillbaka maskinerna i det begränsade utrymmet.

**Ulla-Britta och Lennart Roos, lgh 1903**

Norrtälje den 29 januari 2026

## **Styrelsens yttrande och förslag till beslut gällande motion 1**

### **Bakgrund**

Enligt föreningens stadgar vilar ansvaret för lägenhetens inre underhåll, inklusive sanitetsporstin, vitvaror och tillhörande vattenlås, på bostadsrättshavaren. Att flytta detta ansvar till föreningen skulle innebära en avvikelse från grundprincipen att varje medlem sköter sin egen lägenhet. Det skulle även medföra ökade gemensamma kostnader och administrativa utmaningar kring ansvarsfrågan vid eventuella skador på ytskikt eller maskiner i samband med rensning.

### **Styrelsens förslag till beslut**

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta

- Att motionen avslås.
- Att styrelsen ges i uppdrag att sammanställa en lista över rekommenderade hantverkare/serviceföretag som medlemmar kan anlita för denna typ av underhållstjänster. Däribland att styrelsen ber vår fastighetsförvaltar SWEAX att erbjuda detta som en tjänst, vilken debiteras den enskilde medlemmen direkt.

## Motion 2 - AVSTÄNGNINGSVENTIL TILL TVÄTTMASKIN

Vi ber styrelsen verka för att avstängningsventil för vatten (kran) omplaceras så att den är väl synlig och lättåtkomlig för avstängning enligt gällande branschregler. Som den nu är placerad kan man knapp se den eller komma åt den utan att dra ut tvättmaskinen vilket inte ska behövas.

Branschregler anger att kranen skall vara väl synlig och enkelt åtkomlig för avstängning. Om något inträffar, som ger vattenskada p g a kranens placering, kan försäkringsbolag begränsa ersättningen med hänvisning till att man varit oaktsam om man inte följt gällande branschregler vid installationen.

**Ulla-Britta och Lennart Roos, lgh 1903**  
Norrtälje den 29 januari 2026

## Styrelsens yttrande och förslag till beslut gällande motion 2

### Bakgrund

Styrelsen har med anledning av motionen utrett förutsättningarna för att kräva en omplacering av avstängningsventiler (vattenlås) till tvättmaskiner. Frågan har lyfts med Byggherren (Index), besiktningsman Jörgen Örneholm (samma besiktningsman som genomförde den ursprungliga besiktningen) samt Bostadsrätterna (organisation för bostadsrättsföreningar, där Brf Havstornet är medlem).

**Tekniska och juridiska förutsättningar** Utredningen visar att avvikelser från branschreglerna (Säker Vatten) noterades vid entreprenadbesiktningen, men att den dåvarande byggande styrelsen valde att godkänna avsteget mot att skyltning sattes upp. Enligt juridisk rådgivning från Bostadsrätterna har en byggandestyrelse mandat att fatta sådana beslut under entreprenadtiden, även om de är till nackdel för föreningen.

Entreprenören har avvisat krav på kostnadsfri omplacering och hänvisar till att avstängning kan ske centralt i lägenheten via huvudavstängningen (placerad bakom en lucka), samt till det tidigare godkännandet av avvikelserna.

**Styrelsens bedömning** Styrelsen delar motionärens uppfattning att placeringen i vissa lägenheter är olycklig ur ett användarperspektiv. Styrelsen bedömer att möjligheten att nå framgång med ett juridiskt krav mot Byggherren är liten och att föreningen istället bör prioritera sitt förhandlingsutrymme mot byggherren till frågor med större möjlighet att nå framgång och av större ekonomisk betydelse.

### Styrelsens förslag till beslut

För att gå motionären till mötes utan att belasta föreningens ekonomi eller äventyra pågående dialoger med byggherren, föreslår styrelsen följande hantering:

1. **Individuellt ansvar:** Medlemmar som önskar flytta sina ventiler till en mer lättillgänglig plats äger rätt att göra detta på egen bekostnad, förutsatt att arbetet utförs fackmässigt av auktoriserad firma.
2. **Samordningshjälp:** Styrelsen kan vara behjälplig med att ta in offerter från behöriga VVS-firmor för att möjliggöra ett förmånligt pris genom samordning, om flera medlemmar önskar utföra åtgärden samtidigt.

3. **Uppföljning vid garantibesiktning:** Styrelsen avser att, trots nuvarande läge, anmäla frågan som en punkt vid kommande femårsbesiktning (garantibesiktning) för att formellt dokumentera kvarstående synpunkter på lösningens funktionalitet.

Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att motionen inte bör bifallas i form av ett krav på att föreningen ska bekosta åtgärden, utan i stället anses besvarad genom styrelsens erbjudande om samordningsstöd.