

Gränsdragningslista underhållsansvar

Tolkning av underhållsansvaret enligt Brf. Stallhagen 1 stadgar.

Som bostadsrättshavare (**Brh**) har du nyttjanderätten till din lägenhet utan tidsbegränsning. Föreningens mark, hus och de enskilda lägenheterna ägs av bostadsrättsföreningen (**Brf**). Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ansvarar bostadsrättshavaren för underhållet av sin lägenhet och ska vidta de reparationer som behövs samt svara för kostnaderna. **Brh** ska även åtgärda skador som uppstår i lägenheten oavsett om skadan uppkommit genom sitt eget vållande, olyckshändelse eller på annat sätt, exempelvis genom vårdslöshet av besökare i **Brh:s** bostad. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom **Brh:s** vårdslöshet eller försummelse eller vårdslöshet eller försummelse av

- a) någon som hör till hushållet eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst,
- b) någon annan som är inrymd i lägenheten,
- c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om **Brh** brustit i omsorg eller tillsyn.

I föreningens stadgar regleras närmare vad som ingår i bostadsrättshavarens skyldighet att underhålla och reparera. **Brh.** ska till exempel tapetsera, måla och reparera så att lägenheten hålls i gott skick. Bostadsrättshavarens rätt att göra förändringar i lägenheten regleras också i föreningens stadgar. För att göra väsentliga förändringar krävs styrelsens godkännande, Vid tveksamhet ta alltid kontakt med styrelsen.

Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt. Om du vidtar åtgärder som innebär att du överskridit dina rättigheter kan du tvingas återställa lägenheten i tidigare skick.

I denna skrift följer en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavare (**Brh**) respektive bostadsrättsförening (**Brf**) ansvarar för.

Lägenhetsdörr och innerdörrar	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Lägenhetsdörr med tillhörande karm	X		
Till lägenhetsdörren hörande list och foder, handtag, dörrklocka, tätningslister samt låsanordning.		X	
Invändig målning av lägenhetsdörr		X	
Låscylinder, Tidningshållare, Namnskylt	X		
Utvändig ytbehandling av lägenhetsdörr, karm och foder	X		Ytbehandling normalt slitage. Rengöring utsida är Brh:s ansvar
Innerdörrar med karm, foder och handtag		X	
Golv, väggar, innerväggar och tak	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Ytskikt, underliggande skikt samt i förekommande fall tätskikt (fuktisolerande skikt) som krävs för att applicera ytbehandling på ett fackmannamässigt sätt.		X	
Under- och överliggande stomme	X		
Socklar, lister o foder		X	
Fönster och fönsterdörr/är	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar

Gränsdragningslista underhållsansvar

Fönsterdörr/ar med tillhörande karm	X		
Glas i fönster och fönsterdörr/ar, inglasningspartier, tillhörande låsanordningar, handtag o beslag inkl. spanjoletter och tätningslister		X	
Fönsterkarmar o fönsterbågar	X		
Foder o lister, fönsterbänkar, persienner		X	
Invändig målning av fönsterdörr/ar samt fönstrens karmar o bågar		X	
VVS artiklar	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Sanitetsporslin t. ex tvättställ, bidé, badkar, duschkabin		X	
Blandare, dusch, duschslang och kranar		X	
Inredning och belysningsarmaturer		X	
Elektriska radiatorer, golvvärme		X	
Packningar		X	
Tvättmaskin, diskmaskin och torktumlare inkl. ledningar och anslutningskopplingar		X	
Vattenradiatorer med ventiler, termostat och värmeledningar	X		Brh svarar dock för målning
Golvbrunn	X		
Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås.		X	Brh svarar även för klämring runt golvbrunn.
Ledningar	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Ledningar för avlopp, vatten, el och ventilation som endast tjänar lägenheten och är synliga		X	
Ledningar för avlopp, värme, vatten, och ventilation som endast tjänar lägenheten och inte är synliga	X		
Avloppsrensning fram till vertikal stam		X	
Köksutrustning	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Köksinredning, alla vitvaror inklusive ledningar och anslutningskopplingar inom lägenheten		X	
Köksfläkt och ventilationsdon,		X	Styrelsens tillstånd erfordras för byte av fläkt! Brh ansvar för byte av filter
El-artiklar	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar

Gränsdragningslista underhållsansvar

El-central, säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer.		X	Särskild behörighet krävs för att utföra el-arbeten.
Elledningar som Brf försett lägenheten med fram till säkringsskåp.	X		
TV, Bredband och IP-telefoni	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	
Kabel-TV	X		Avser funktion, Brh svarar för antennsladd
Bredband	X		Avser funktion, router tillhör Brf
IP-telefoni		X	
Balkong/er	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Betong-golv, -tak, -pelare	X		
Ytbehandling av insida av sidopartier, fronter, tak, pelaren och golvens ytskikt		X	Inget får hängas eller fästas utanför balkong/er eller fönster
Ytbehandling av träfasad på balkong/er		X	Brf tillhandahåller färg
Balkonginglasning/ar inkl. beslag		X	
Övrigt	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Postfack tillhörande lägenheten	X		Brh ansvarar för nycklar
Markiser		X	Styrelsens tillstånd krävs!
Balkonginglasning		X	Styrelsens tillstånd krävs!
Bubbelbad-Jacuzzi		X	Styrelsens tillstånd krävs!
Vindsförråd ovan garage	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Golv		X	Brh ansvarar för städning
Gallervägg och tak	X		
Allmän belysning	X		
Garageplats	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Asfaltgolv		X	Avser dammsugning min 2 ggr/år och sanering av eget oljespill
Allmän belysning	X		
Laddare el- alternativt motorvärmare	X		Brh anmäler typ av laddning till styrelsen

Om reparation eller ombyggnad utöver målning och tapetsering ska utföras i lägenheten ombeds **Brh** lämna ifyllt blankett ”**Begäran om tillstånd för ändring i lägenhet**” (3 sidor) som information till styrelsen. Vid avflyttning kontrollerar oberoende konsult att lägenheten lämnas i normalt skick (gäller inte normalt slitage av ytor och utrustning).