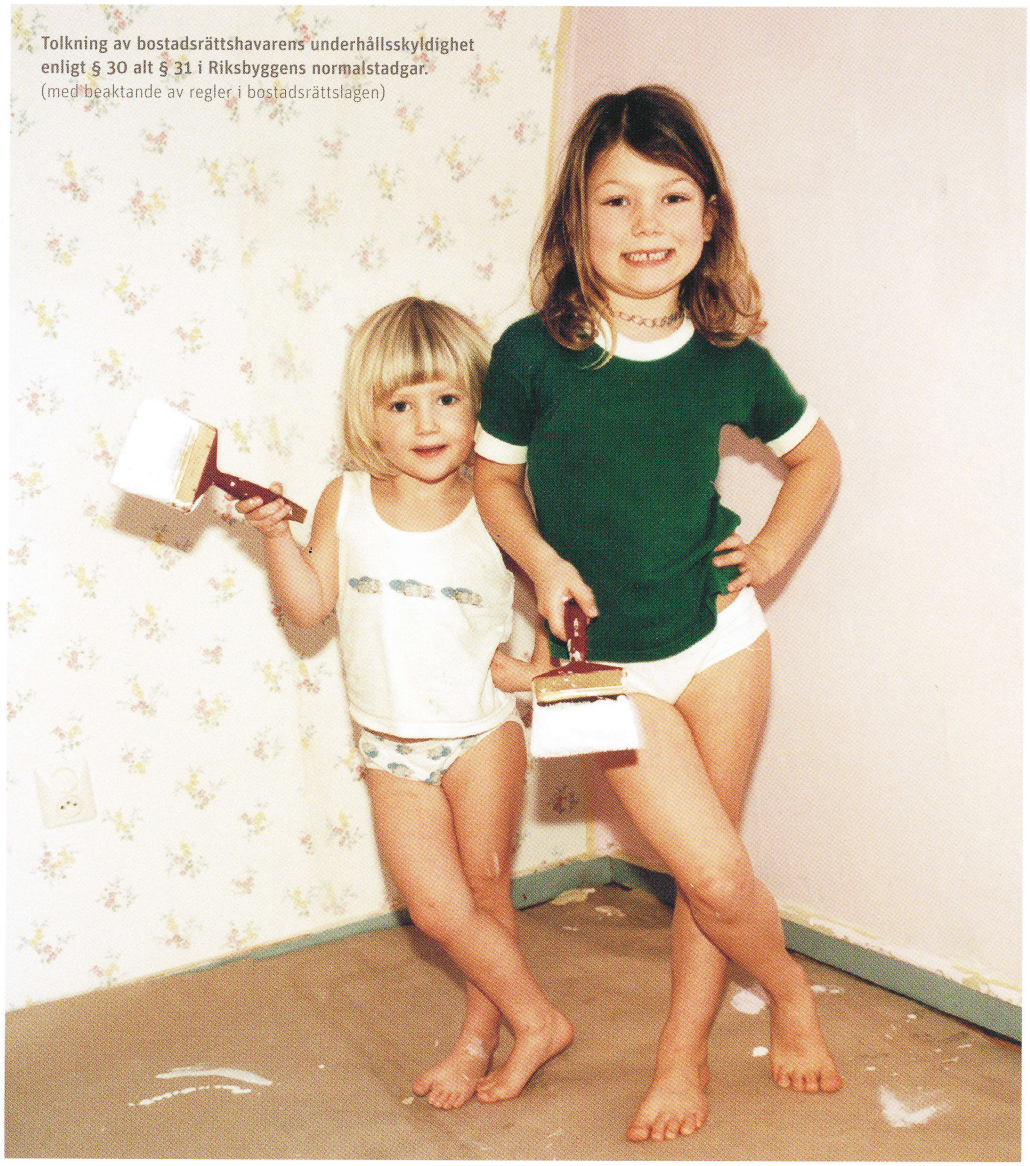
Vem svarar för underhållet?



Tolkning av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet enligt § 30 alt § 31 i Riksbyggens normalstadgar.
(med beaktande av regler i bostadsrättslagen)

Lägenhetsdörr och innerdörrar

	Brh	Brf
Ytterdörren med tillhörande karm, list och foder.	■	□
Till ytterdörren hörande handtag, dörrklocka, brevinkast, tätningslister samt låsanordning.	■	□
Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm.	■	□
Säkerhetsgrindar med tillhörande karm.	■	□
Utvändig ytbehandling av ytterdörr, karm och foder, namnskylt.	□	■

Golv i lägenhet

Ytskikt samt underliggande skikt som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.	■	□
Underliggande stomme.	□	■

Innerväggar i lägenhet

Ytskikt, samt underliggande skikt som krävs för att applicera ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt.	■	□
Underliggande stomme.	□	■

Innertak i lägenhet

Ytskikt samt underliggande skikt som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt. Brh svarar även för ev. undertak.	■	□
Underliggande stomme.	□	■

Golv och väggar i våtutrymmen och kök

Ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt).	■	□
Underliggande stomme.	□	■

Fönster och fönsterdörrar

Invändig målning av fönstrens karmar och bågar.	■	□
Glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande handtag och beslag, vädringsfilter och tätningslister. Styrelsen kan besluta att Brf svarar för ytterglas vid åverkan av okänd gärningsman samt då ytterglas skadats till följd av ev sättningar i huskroppen.	■	□
Utvändig målning av fönstrens karmar och bågar.	□	■
Springventil.	□	■

■ Bostadsrättshavarens ansvar, Brh ■ Bostadsrättsföreningens ansvar, Brf

VVS-artiklar

	Brh	Brf
Sanitetsporslin t.ex. tvättställ, bidé, badkar, duschkabin.	■	□
Blandare, dusch, duschslang och kranar. Stämman kan besluta att Brf svarar för underhåll av grundstandard och för normalt antal blandare m m i lägenheten.	■	□
WC-stol inkl spolanordning. Brf kan besluta om annat beträffande spolanordningen.	■	□
Inredning och belysningsarmaturer.	■	□
Packningar.	■	□
Tvättmaskin och diskmaskin inkl ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen. Övriga vitvaror.	■	□
Köksfläkt och ventilationsdon, om köksfläkten ingår i fastighetens ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren endast för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter.	■	□
Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås. Brh svarar även för klämring runt golvbrunn.	■	□
Elektriska radiatorer.	■	□
Vattenradiatorer med ventiler, termostat och värmeledningar. Bostadsrättshavaren svarar endast för målning.	□	■
Ledningar för avlopp, värme, gas, vatten och ventilation som brf försett lägenheten med förutsatt att ledningarna tjänar mer än en lägenhet samt att de inte är synliga i lägenheten. Övrigt underhåll av till avloppsledningen hörande golvbrunn, sil och vattenlås.	□	■

Köksutrustning

Inredning, diskmaskin inkl ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen, kyl- och frysskåp, spis, mikrovågsugn.	■	□

Förråd m m

Källar- och vindsförråd samt fristående förråd som tillhör lägenheten. Sopskåp eller liknande som tillhör enskild medlem. För dessa utrymmen gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning m m.	■	□
Garage som tillhör lägenheten och ingår i bostadsrättens upplåtelseavtal. För garage gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, inredning m m.	■	□
Avskiljande nätvägg i förråd och garage.	□	■
Gemensamma soputrymmen.	□	■

El-artiklar

	Brh	Brf
Säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer. Särskild behörighet krävs för att utföra el-arbeten.	■	□
Ledningar för elektricitet som brf försett lägenheten med, förutsatt att de inte är synliga i lägenheten.	□	■

Balkong, altan, takterrass

Ytbehandling insida av sidopartier, fronter samt tak. Balkonggolvens ytskikt, trätrallar, klinkers mm.	■	□
Vädringsställ, beslag och odlingslådor.	■	□
Renhållning och snöröjning av balkong. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.	■	□
Underhåll av utsida av sidopartier, fronter samt tak.	□	■

Inglasningspartier

Tillval. Inglasning bör ha likartad utformning.	■	□
Konstruktion.	□	■
Extra utrustning som tillförts av bostadsrättshavaren se § 30 alt § 31 i stadgarna.	■	□

Trädgårdstäppa

Grönytor som ingår i upplåtelse. Se § 2 st 2 och § 30 alt §31 i stadgarna.	■	□

Övrigt

Inredningssnickerier, skåp och lådor, kryddställ/-skåp, badrumsskåp, hatthylla, invändiga trappor i lägenhet, trösklar, socklar, foder, lister gardinstänger, torkställning, beslag, brandvarnare.	■	□
Markiser. Styrelsens tillstånd krävs för att sätta upp markiser.	■	□
Vattensäng. Styrelsens tillstånd krävs p.g.a. eventuell begränsad bärighet för bjälklagen i vissa hus.	■	□
Värmeåtervinningsaggregat. Styrelsen kan besluta att brf svarar för underhåll. Bostadsrättshavaren skall dock alltid rengöra enligt skötselinstruktion.	■	□
Varmvattenberedare i lägenhet.	■	□

Vem svarar för underhållet?

Som bostadsrättshavare har du nyttjanderätten till din lägenhet utan tidsbegränsning. Föreningens mark, hus och även de enskilda lägenheterna ägs av bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ansvarar bostadsrättshavaren för underhållet av sin lägenhet och ska vidta de reparationer som behövs samt svara för kostnaderna.

Du ska även åtgärda skador som uppstår i lägenheten, oavsett om skadan uppkommit genom ditt eget vållande, olyckshändelse eller på annat sätt, exempelvis genom vårdslöshet av besökare i din bostad.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom; egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av

a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma 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 han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

I § 30 alt § 31 i föreningens stadgar regleras närmare vad som ingår i din skyldighet att underhålla och reparera. Du ska t ex tapetsera, måla och reparera så att lägenheten hålls i gott skick. Föreningen ansvarar för fastigheterna och ska se till att de är väl underhållna och i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller stadgarna. Det får bedömas med hänsyn till husets ålder m m.

Du ansvarar dels för den inredning som föreningen försett lägenheten med dels den inredning som du själv tillfört den.

I § 32 alt § 33 regleras din rätt att göra förändringar i lägenheten. För att göra ingrepp i en bärande konstruktion eller ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas, eller vatten, krävs styrelsens godkännande. För att göra andra ändringar i lägenheten krävs styrelsens godkännande om ändringen är väsentlig. Vid tveksamhet ta alltid kontakt med styrelsen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt. Om du vidtagit åtgärder som innebär att du överskridit din rätt att ändra i lägenheten kan du tvingas att återställa den i tidigare skick.

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

©Copyright Riksbyggen Rb 4109 L. Riksbyggen 2009.02. 20 000. AB Danagårds Grafiska

www.riksbyggen.se

Riksbyggen