

Bostadsrättshavarens respektive föreningens inre underhållsansvar (§§ 32 och 34 i föreningens stadgar)

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet av den egna bostaden medan bostadsrättsföreningen ansvarar för resten. Eftersom gränsdragningen ibland kan vara svår att göra finns här en mer detaljerad genomgång av de delar som behöver underhållas. Det som behandlas i denna information är ansvaret för normalt underhåll och reparation. Ansvarsfördelningen kan bli annorlunda när det är fråga om reparationer efter en skada.

Vad gäller underhållsansvar för utrustning, installationer m.m., som tillförs bostaden utöver grundstandard genom tillval vid inflyttning eller senare, är huvudprincipen att ansvaret åligger bostadsrättshavaren.

De grundläggande reglerna för hur ansvaret fördelas mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen finns i 7 kap. bostadsrättslagen och i föreningens stadgar. Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet är att denne dels ska vidta de reparationer som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Bostadsrättshavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer så att lägenheten håll i ”gott skick”.

Reparationer efter brand eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren för om skadan uppkommit genom eget vållande, vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom. Samma ansvar har bostadsrättshavaren för någon som han inrymt i sin lägenhet eller för någon som där utför arbeten för hans räkning. I samband med större underhålls- och ombyggnadsåtgärder kan bostadsrättsföreningen åta sig att på föreningens bekostnad utföra vissa underhållsåtgärder som normalt åligger bostadsrättshavaren.

Bostadsrättshavaren är alltid ansvarig för eventuella tekniska och ekonomiska konsekvenser av en ombyggnad. Ny bostadsrättshavare tar över detta ansvar vid lägenhetsöverlåtelse

Byggdela Ansvarig	Brf	Brh	Anmärkingar
1. Balkong			
Målning av balkonggolvet samt insida på balkongfront		X	
Vädringsställning och beslag		X	
Odlingslåda		X	För terrasslägenhet gäller att brh ansvarar för jord och växter medan brf svara för låda av betong

Övrigt, t.ex. sidopartier av trä eller betong.	X		Målning av utsida av balkongtak, balkongsida och balkongskärm.
2. Lägenhetsdörr			
Dörrblad, karm, foder		X	Ytbehandling utsida och insida
Låscylinder, låskistor och beslag		X	
Handtag och beslag		X	
Ringklocka		X	
Brevinkast		X	
Namnskylt	X		Brf står för namnbyte på standardskylt
Tröskel och tätningslister		X	
3. Golv i lägenhet			
Ytbehandling, ytbeläggning		X	Med ytbeläggning i våtrum avses exempelvis tråd- eller kemsvetsad golv- eller väggmatta, keramiska plattor med bakomliggande tätskikt. Vid vattenskada i våtrum gäller särskilda regler.
4. Väggar i lägenhet			
Hela innerväggar inkl. tapeter, målning, eller annan ytbeläggning.		X	För våtrum gäller samma som anmärkning under punkt 3. Golv i lägenhet.
Inre ytskikt av ”yttervägg”		X	Gäller lägenhetsskiljande vägg och vägg mot det fria.
5. Innertak i lägenhet			
Ytbeläggning och ytbehandling		X	
6. Fönster och fönsterdörrar			
Invändig målning av fönsterdörr, tröskel, karm och båge samt mellan bågar		X	
Fönsterdörr och fönsterglas		X	OBS! Ytterfönster är energiglas
Yttre målning	X		

Karm, båge, tröskel	X		
Spanjolett med handtag, beslag		X	
Fönsterbänk		X	
Tättningslist		X	
Persienn och markis		X	
7. VVS-artiklar m.m.			
Tvättställ och bidé		X	
Blandare, kall- och varmvattenarmaturer, dusch, duschslang, bottenventil		X	
Vattenlås och packningar * Se not	X	X	Brf står för kostnaden av ompackning och rensning av stammen, ej själva vattenlåset
WC-stol * Se not	X	X	Brf har ansvar för ledningarna för vattentillförsel fram till toalettstolen. Brh svarar för toalettstolen med samtliga tillbehör
Badkar, duschkabin		X	
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp med inredning		X	
Tvättbänk med tvättlåda		X	
Ventilationsdon * Se not	X		Från- och tilluftsventiler. Brh ansvarar för rengöringen.
Uteluftsdon, springventil * Se not	X		
Vädringsfilter m.m.		X	
Vattenradiator med ventil och termostat * Se not	X		Brh står för målning.
Handukstork * Se not	X		Obs! Värmen i handukstorken kan ej stängas av helt. Reglering endast möjlig ner till miniminivå
Kall- och varmvattenledning * Se not	X		Brh står för målning.
Avloppsledning med golvbrunn och sil, inkl. Avloppsrensning * Se not	X	X	Brh ansvarar för stopp i horisontella avloppsledningar fram till stående / vertikal avloppstam inom den egna lägenheten förutsatt att denna inte även betjänar andra lägenheter.

Klämring		X	Brf ansvarar för stopp i horisontella avloppsledningar om dessa betjänar mer än den lägenhet som den är förlagd i samt för stopp i vertikala avloppstammar. Gäller både kök och badrum / dusch / wc. Brh står för målning.
Rensning av vattenlås och golvbrunn * Se not	(X)	X	Brh svarar för anmälan om rensning vid behov men bekostar själv rensning av vattenlåset.

* Vid ombyggnation där avloppsledningar, vattenledningar och ventilation ändrats utifrån originalutförande så ansvarar bostadsrättsinnehavaren för ny/ändrad rördragning fram till originalanslutningspunkt.

8. Köksutrustning			
Diskmaskin		X	
Diskbänksbeslag av plåt		X	
Kyl- och frysskåp		X	
Spis och mikrovågsugn		X	
Köksfläkt och spiskåpa		X	Observera att det inte är tillåtet att koppla köksfläkten till husets ventilationskanal.
Gasledningar	X		Brf har ansvar för ledningarna fram till spis.
9. Förråd m.m. som ingår i upplåtelsen			
Förråd som tillhör lägenheten		X	Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, inredning, m.m.
Gemensamma sopotrymmen	X		Brh har ansvar att följa gemensamma regler.
Värmeåtervinningsaggregat	X		Brh ansvarar för rengöring av installationer i lägenhet.
10. El-artiklar			
El-central och elledningar i lägenhet		X	
Belysningsarmatur, eluttag och strömbrytare		X	I lägenheten
Byte av säkring		X	I lägenheten och tillhörande utrymmen

11. Bredband och Kabel TV			
Bredband		X	Bredbandsuttaget får ej tas bort. Trådlös Router från Ownit tillhör lägenheten och ska lämnas kvar i samband med flytt.
TV		X	TV uttaget får ej tas bort. HD-box tillhör lägenheten och ska lämnas kvar i samband med flytt.
12. Övrigt			
Inredningssnickerier, innerdörrar, socklar, foder och lister		X	
Kryddställ, badrumsskåp och klädhylla		X	
Glober till köks-, badrum- och toalettbelysning samt till altanernas		X	
Invändig trappa i lägenhet		X	
Gardinstång		X	
Torkställning		X	
Rensning av kanal för öppen spis och kakelugn		X	
13. Uteplats			
Grönytor som ingår i upplåtelsen		X	