

---

## 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.

---

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

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.

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.

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

---

## Vem svarar för underhållet?



<b>Lägenhetsdörr och innerdörrar</b>	Brh	Brf
Ytterdörren med tillhörande karm, list och foder.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Till ytterdörren hörande handtag, dörrklocka, brevinkast, tätning <span>­</span> slister samt låsanordning.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Säkerhetsgrindar med tillhörande karm.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Utvändig ytbehandling av ytterdörr, karm och foder, namnskylt.	<input type="checkbox"/>	<span>■</span>

### Golv i lägenhet

Ytskikt samt underliggande skikt som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Underliggande stomme.	<input type="checkbox"/>	<span>■</span>

### Innerväggar i lägenhet

Ytskikt, samt underliggande skikt som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Underliggande stomme.	<input type="checkbox"/>	<span>■</span>

### Innertak i lägenhet

Ytskikt samt underliggande skikt som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.		
Brh svarar även för ev. undertak.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Underliggande stomme.	<input type="checkbox"/>	<span>■</span>

### Golv och väggar i våtutrymmen och kök

Ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt).	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Underliggande stomme.	<input type="checkbox"/>	<span>■</span>

### Fönster och fönsterdörrar

Glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande handtag och beslag, vädringsfilter och tätning <span>­</span> slister.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Fönsterkarmar, foder och lister.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Invändig målning av fönstrens karmar och bågar.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Utvändig målning av fönstrens karmar och bågar.	<input type="checkbox"/>	<span>■</span>
Springventil.	<input type="checkbox"/>	<span>■</span>

<span>■</span> Bostadsrättshavarens ansvar, Brh	<span>■</span> Bostadsrättsföreningens ansvar, Brf
---	--

<b>VVS-artiklar</b>	Brh	Brf
Sanitetsporcelain t.ex. tvättställe, bidé, badkar, dusch <span>­</span> kabin.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Blandare, dusch, duschslang och kranar.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
WC-stol inkl spol <span>­</span> anordning.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Inredning och belysnings <span>­</span> armaturer.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Packningar.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>

Tvättmaskin och diskmaskin inkl ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen. Övriga vitvaror.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Elektriska radiatorer.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Vatten <span>­</span> radiatorer med ventiler, termostat och värmeledningar.		
Bostadsrättshavaren svarar endast för målning.	<input type="checkbox"/>	<span>■</span>
Golvbrunn.	<input type="checkbox"/>	<span>■</span>
Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås. Brh svarar även för klämring runt golvbrunn.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Ledningar för avlopp, gas, vatten, el och ventilation som brf försett lägenheten med vilka endast tjänar lägenheten och är synliga	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Ledningar för avlopp, värme, gas, vatten och ventilation som brf försett lägenheten med vilka tjänar mer än en lägenhet.	<input type="checkbox"/>	<span>■</span>
Ledningar för avlopp, gas, el och vatten samt ventilationskanaler som brf försett lägenheten med och som inte är synliga.	<input type="checkbox"/>	<span>■</span>

### Köksutrustning

Inredning, diskmaskin inkl ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen, kyl- och frysskåp, spis, mikrovågsugn.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Köksfläkt och ventilationsdon, om köksfläkten ingår i fastighetens ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren endast för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>

### 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.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Garage som tillhör lägenheten och ingår i bostadsrättens upplåtelseavtal. För garage gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, inredning m m.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Avskiljande nätvägg i förråd och garage.	<input type="checkbox"/>	<span>■</span>
Gemensamma sopotrymmen.	<input type="checkbox"/>	<span>■</span>

<b>El-artiklar</b>	Brh	Brf
Säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer. Särskild behörighet krävs för att utföra el-arbeten.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Ledningar för elektricitet som brf försett lägenheten med, förutsatt att de inte är synliga i lägenheten.	<input type="checkbox"/>	<span>■</span>

### Balkong, altan, takterrass

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

### Trädgårdstäppa

Grönytor som ingår i upplåtelse. Se § 2 st 2 och § 30 alt §31 i stadgarna.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
--	----------------	--------------------------

### Övrigt

Inredningssnickerier, skåp och lådor, kryddställ/-skåp, badrumsskåp, hatthylla, invändiga trappor i lägenhet, trösklar, socklar, foder, lister gardinstänger, torkställning, beslag, brandvarnare.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Markiser. Styrelsens tillstånd krävs för att sätta upp markiser.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Vattensäng. Styrelsens tillstånd krävs p.g.a. eventuell begränsad bärighet för bjälklagen i vissa hus.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Värmeåtervinningsaggregat.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>
Varmvattenberedare i lägenhet.	<span>■</span>	<input type="checkbox"/>