

# VEM ANSVARAR FÖR UNDERHÅLLET?

§§ 35 - 43 i stadgarna  
”Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter”



## 35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningsen på ett fackmannamässigt sätt.
- Icke bärande innerväggar
- Glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster medtillhörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklicka, brevinkast och lås inklusive nycklar, bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrs utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer, i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtutrymme samt wc svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för:

- till vägg eller golv fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmatur
- vitvaror och sanitetsporcelain
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler, i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

### § 36 Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

### § 37 Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

### § 38 Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

### § 39 Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

### § 40 Gemensam upprustning

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### § 41 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller om det finns risk för omfattande skador på annan egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### § 42 Tillbyggnad

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmatur, solskydd, parabolantennor etc får monteras på husets utsida **endast efter styrelsens godkännande**. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera dessa anordningar.

### § 43 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada och olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringarna ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

**Brf:s = bostadsrättsföreningen. Brh:s = Bostadsrättshavaren**

Bygghedel	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
<b>1. Lägenhetsdörr</b>			
Dörrblad, karm, foder, utsida	X		Inklusive målning
Dörrblad, karm, foder, insida		X	Inklusive målning
Låsanordning inklusive nycklar		X	
Handtag, gångjärn och beslag		X	
Ringklocka		X	
Brevinkast		X	
Namnskylt	X		
Tätningsslister		X	
<b>2. Golv i lägenhet</b>			
Ytbeläggning samt underliggande ytbehandling		X	
Underliggande bjälklag	X		
<b>3. Innerväggar och innerdörrar i lägenhet</b>			
Ytbeläggning samt underliggande ytbehandling		X	
Icke bärande innerväggar		X	
Underliggande bjälklag	X		
Innerdörrar		X	
<b>4. Innertak i lägenhet</b>			
Ytbeläggning samt underliggande ytbehandling		X	
Överliggande stomme	X		
<b>5. Fönster och fönsterdörrar</b>			
All invändig målning	X	X	Föreningen ansvarar för yttre målning
Beslag, handtag, gångjärn		X	
Fönsterbänk		X	
Fönsterglas och bågar		X	
Låsanordning inkl nycklar		X	
Persienner		X	
Spanjolett inkl handtag		X	
Tätningsslister		X	

**Brf:s = bostadsrättsföreningen. Brh:s = Bostadsrättshavaren**

Byggdel	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
<b>6. Badrum, duschrum eller annat våtrum</b>			
Elektrisk handdukstork		X	
Golvbrunn med tillhörande klämring		X	Till den del som är åtkomlig i lägenheten
Inredning och belysningsarmatur		X	
Kall- och varmvattenledningar	X	X	Föreningen ansvarar för stamledningarna
Kranar och avstängningsventiler		X	
Rensning av golvbrunn och vattenlås		X	Inklusive sil
Till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt		X	
Tvättmaskin inkl ledningar och anslutningskopplingar		X	Inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
Ventilationsdon	X		Från- och tilluftsventiler
Ventilationsfläkt		X	
Vitvaror och sanitetsporcelain		X	
<b>7. Köksutrustning</b>			
Diskmaskin		X	Inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
Kall- och varmvattenledningar	X	X	Föreningen ansvarar för stamledningarna
Kranar och avstängningsventiler		X	
Köksfläkt inkl byte och rengöring av filter. Köksfläkt får endast bytas mot en av samma typ <b>utan fläktmotor</b>		X	Samråd sker med styrelsen vid byte av köksfläkt.
Rensning av vattenlås		X	
Vitvaror		X	
<b>8. Förråd m m</b>			
Vindsförråd		X	
Avskiljande nätvägg i vindsförråd	X		
Gemensamma soputrymmen	X		
Carport och parkeringsplats		X	Bostadsrättshavaren ansvarar för renhållning och snöskottning

**Brf:s = bostadsrättsföreningen. Brh:s = Bostadsrättshavaren**

Byggdel	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
<b>9. Övrigt</b>			
Brandvarnare		X	
Armaturer till köks-, badrums- och toalettbelysning		X	
Trösklar, socklar, foder, lister och beslag		X	
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	X	X	Bostadsrättshavaren ansvarar för målning
Ventilationsdon	X		Från- och tilluftsventiler
<b>10. El</b>			
Elektrisk golvvärme		X	Som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
El- och informationsledningar		X	Utgående från undercentral
Eluttag		X	
Fasta armaturer		X	
Strömbrytare		X	
Undercentral (säkringsskåp)		X	
<b>11. Balkong och uteplats</b>			
Balkong- och altandörr	X	X	Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av insidan
Balkonggolv och balkongfronter	X	X	Bostadsrättshavaren ansvarar för renhållning och snöskottning
Vädringsställning och beslag		X	
Betongelement mellan balkong eller uteplats	X		
Uteplats	X	X	Bostadsrättshavaren ansvarar för renhållning och snöskottning
<b>12. Tillbyggnad på husets utsida</b>			
Belysningsarmaturer		X	Styrelsens skriftliga godkännande krävs.
Inglasning av balkonger		X	Styrelsens skriftliga godkännande krävs. Ansökan om bygglov fordras
Luftvärmepump		X	Styrelsens skriftliga godkännande krävs.
Markiser och solskydd		X	Styrelsens skriftliga godkännande krävs.
Parabolantennor		X	Styrelsens skriftliga godkännande krävs.