

Brf Naturvetaren 1

Inre underhåll



Gäller från 1 januari 2018

Inre underhåll

Vem ska underhålla vad i din lägenhet?



I bostadsrättsföreningen *NATURVETAREN I* gäller – med några få undantag – att bostadsrättshavaren svarar för **det inre underhållet**, medan föreningen svarar för övrigt underhåll.

För att förtydliga ansvarsfrågan rörande det inre underhållet presenterar vi nedan en specificerad beskrivning av hur underhållsansvaret är fördelat mellan bostadsrättshavare och förening. Listan gör inte anspråk på att vara komplett, och man bör notera att annan ansvarsfördelning kan komma att gälla vid skada.

Som en allmän, grundläggande och i stora drag vägledande princip gäller att all utrustning och alla installationer som ryms innanför lägenhetens väggar, golv och tak är bostadsrättshavarens ansvar. Ledningar för vatten, el och avlopp som är inbyggda i husets stomme (tak, golv och bärande väggar) och som således inte befinner sig inuti lägenheten är följaktligen föreningens ansvar. Ledningar i icke bärande väggar är bostadsrättshavarens ansvar.

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ska lägenheten hållas i gott skick. Där underhållsansvaret ligger på bostadsrättshavaren är det alltså hans/hennes skyldighet att vidta och bekosta de reparationer och andra åtgärder som behövs. Detta gäller inte bara efter skador som uppkommit, utan även det långsiktiga underhållet.

Ansvar för reparationer efter brand eller vattenskada orsakad av läckage från tappvattenledning ligger på bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande (hemförsäkringens ansvarsförsäkring bör då normalt åberopas) eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom. Observera att skador orsakade av läckage från varmvattenradiatorer alltid är bostadsrättshavarens ansvar.

I det inre underhållet ingår att hålla ytskikt i gott skick. Detta inkluderar golv, tak och bärande väggar inklusive eventuella fuktskydd, vilket är särskilt viktigt att tänka på i badrum och liknande våtutrymmen.

Föreningen kan efter beslut på föreningsstämma ta på sig praktiskt och ekonomiskt ansvar för underhållsåtgärder som normalt är bostadsrättshavarens ansvar.

Här nedan följer ett utdrag ur tillämpliga delar ur bostadsrättslagen vad gäller det inre underhållet. Se vidare föreningens stadgar §§ 28 och 29.

Utdrag ur Bostadsrättslagen (SFS 1991:614), 7 kapitel, § 12

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

12 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra eller tredje stycket. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

Andra stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Det är uppenbart att man som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för sin lägenhet. Och inte nog med att man bär det *praktiska* ansvaret för att hålla lägenheten i gott skick – man bär dessutom som regel det *ekonomiska* ansvaret.

Läs vidare på hemsidan under fliken ***Bostadsrättshavaren, Försäkring*** och ***Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare***.

Inre underhåll – allmänt

*Låt oss börja med några allmänna bestämmelser
om vad som gäller
vid byggnadsarbeten i lägenheter.*

Allmänt om byggnadsarbeten i lägenhet

1. Inför renovering av badrum, duschrum och andra våtutrymmen samt vid annan ändring och nyanslutning av ledningar för vatten och avlopp gäller följande: Samråd ska ske *i förväg* med föreningens tekniske förvaltare eller annan av föreningen anvisad person.
2. Information ska sättas upp i hiss i trappuppgångar där lägenheter kan bli störda. Ange anledning till störningar samt när och hur länge dessa beräknas pågå.
3. Respektera regler om tider för störande arbeten: vardagar tidigast från 07.00, senast till 20.00, lördagar 09.00–16.00, och söndagar inte alls. Byggentreprenör förväntas tillämpa sedvanliga arbetstider måndag till fredag.
4. Om vattnet måste stängas av ska avstängning utföras av föreningens fastighetsskötare och annonseras i berörda portar.
5. Byggavfall, inklusive kasserade spisar, kyl-/frysåskåp, etc. **får inte** lämnas i föreningens grovsoprum. Dyligt ska av brh/entreprenören borttransporteras till återvinningsanläggning. Detta gäller dessutom allt el-avfall (TV, radio, datautrustning etc.) och möbler.

*På följande sidor finner du en detaljerad specificering
av hur ansvaret för det inre underhållet är fördelat
mellan bostadsrättsföreningen (Brf)
och bostadsrättshavaren (Brh).*

Inre underhåll – specificering av ansvarsfördelning

Väggar	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning
Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	*		Bärande innervägg får inte rivras eller i övrigt berövas sin bärande funktion utan bygglov och styrelsens medgivande.
Icke bärande innervägg		*	Inklusive ev. el-, vatten- och avloppsledningar.
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		*	Insidan av lägenhetsavskiljande och bärande vägg, t.ex. tapet och puts, inklusive fuktisolerande skikt i våtrum.

Golv	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning
Ytskikt på golv inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		*	T.ex. tråd- eller kemsvetsad golvmatta, keramiska plattor, bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inklusive underliggande sand.
Avloppsförgrening i samband med privat våtrumsrenovering	*		Vid privat renovering av badrum och andra våtrum ska den i bjälklaget liggande avloppsförgreningen ("grodan") bytas ut i samråd med föreningens förvaltare.
Av föreningen påbjuden renovering	*		Vid stambyte och annat byte av el-, vatten- eller avloppsledningar som beslutats av föreningen ansvarar föreningen för att berörda utrymmen i lägenheten (badrum, extra toalett, kök etc.) återställs till ursprungligt skick.

Innertak	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning
Ytskikt på innertak inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		*	T.ex. puts och stuckatur.

Dörrar	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning
Ytterdörr med alla tillbehör, karm, foder, tröskel, ytbehandling insida, samt allmän funktion		*	Föreningen ansvarar för yttre ytbehandling samt namn på brevinkastets namnskylt.
Byte av ytterdörr		*	Byte av ytterdörr kräver styrelsens godkännande. Gällande normer för ljud och brandklassning ska uppfyllas. För balkongdörr se nedan vid <i>Fönster och fönsterdörrar</i> .
Innerdörrar, säkerhetsgrindar och säkerhetsdörrar		*	

Fönster och fönsterdörrar	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning
Karm, bågar och ventil	*		Avser funktion: Trävirke, gångjärn och låsmekanism.
Glas och tillbehör		*	Med tillbehör avses kitt, stift o. dyl.
Beslag, spanjolett, handtag, tätningslister, persienn, fönsterbänk etc.		*	
Utvändig målning och övrigt underhåll av karm, båge och fönsterbleck	*		
Invändig målning av karm och båge samt mellan bågar		*	

Ventilation	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning
Ventilationskanaler som utgör del av husets ventilation	*		
Ventilationsdon	*		Från- och tilluftsventiler. Brh svarar för rengöring. OBS! Inställningen får inte ändras!
Uteluftsdon (= fönstervertil), springventil	*		
Filter till köksfläkt och spiskåpa		*	Kolfilter ska användas. Se vidare nedan vid <i>Köksutrustning</i> .

VVS-artiklar m.m.	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning
Kall- och varmvattenledning inklusive armatur		*	Till de delar som är synliga i lägenheten.
Tvättställ, WC-stol, badkar, bidé, duschkabin, blandare, dusch, duschslang, etc. Vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packningar		*	Vattenblandare ska ha keramisk tätning. Rekommenderade fabrikat: FMM, MORA, ORAS eller GROHE.
Tvättmaskin, torktumlare och torkskåp		*	Med tillhörande ledningar och kopplingsdon.
Avloppsledning med golvbrunn och sil, inkl. rensning av avloppsledning	*		Brh svarar för rensning av golvbrunn och av vattenlås etc under tvättställ, diskbänk o dyl. Kaustiksoda o dyl får ej användas.
Klämring		*	För fixering av golvmatta till golvbrunn.
Vattenradiator, värmeledning, ventil, termostat	*		Brh svarar för målning.
Vatten- och fuktskador 1: tappvatten- och avloppsledningar	*		Brh ansvarar endast vid vårdslöshet eller försummelse, se närmare stadgarna § 28.
Vatten- och fuktskador 2: värmeledningar och radiatorer		*	Brh svarar för kostnader vid ev. läckage.
Elektrisk golvvärme, handdukstork		*	
Övrigt			Installering av s.k. trinettkök i uthyrningsrum får inte ske.

Köksutrustning	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning
Diskmaskin med tillhörande ledningar och kopplingsdon, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn, spisfläkt och spiskåpa.		*	För diskmaskin krävs numera förstärkt fuktskydd. Spisfläkt och spiskåpa får inte anslutas till husets ventilationssystem. Kolfilter ska användas.

El-artiklar	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning
Säkringsskåp och elledning tillhörande lägenhet		*	Till de delar som är synliga i lägenheten.
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare		*	
Byte av säkring		*	I lägenhet och tillhörande utrymmen.

Övrigt i lägenheten	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning
Inredningssnickerier, socklar, foder och lister		*	
Badrumsskåp och torkhiss i badrum, klädhylla och annan fast inredning		*	
Invändig trappa i lägenhet		*	
Brandvarnare	*	*	Brf inköp/montering, brh skötsel/underhåll
Bredband (Bredbandsbolaget eller motsvarande)		*	Entreprenören svarar för funktion fram till primäruttag, brh svarar för allt övrigt.
Kabel-TV (Bredbandsbolaget eller motsvarande)		*	Entreprenören svarar för funktion fram till primäruttag, brh svarar för allt övrigt.

Balkong	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning
Golv, tak, front och sidopartier	*		Avser funktion och ytbehandling av utsida.
Golv, insida av front och av sidopartier		*	Brh svarar för rengöring och eventuell målning.
Renhållning och snöskottning		*	

Uteplats vid marklägenhet	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning
Golv, avskiljande odlingslåda, staket och dylikt som föreningen anordnat	*		Brf svarar för funktion och fysiskt underhåll.
Väsentlig förändring av golv		*	För all väsentlig förändring av uteplatsens golv krävs styrelsens tillstånd.
Odlingslådor och dylikt	*		Brf svarar för underhåll och innehåll. Brh kan efter godkännande av styrelsen få ansvara för odlingen.
Renhållning och snöskottning		*	

Mark, fasad och terrass	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning
Mark	*		Brf svarar för underhåll och nyttjande av föreningens mark, inklusive rabatter och övriga planteringar.
Terrass	*		Trädgårdsmöbler, cyklar och annat får inte ställas upp på terrasserna utanför den uteplats som disponeras av Brh.
Fasad	*		Brh får inte vidta åtgärder som påverkar husets fasad. Markiser och parabolantenner får inte monteras på fasad eller balkongräcken. Montering av utebelysning och andra ingrepp i husets ytterväggar får inte ske utan styrelsens medgivande.

Gemensamma utrymmen, förråd, garage	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning
Gemensamma utrymmen	*		Brf svarar för allmänt underhåll av väggar, tak och golv.
Förråd upplåtet till Brh	*		Brf svarar för gallerväggar och gallerdörr. Brh svarar för lås och renhållning.
Garage	*		På inbyggd garageplats svarar Brf för gallerväggar och gallerdörr. Brh svarar för lås.