

**Tolkning av fördelningen av
underhållsskyldighet enligt föreningens
stadgar och bostadsrättslagen**

Revisionshistoria

Revision	Datum	Förändring
1.0	2007-09-17	Dokumentet skapat. Godkänt av styrelsen.
1.1	2009-10-08	Uppdaterat angående rensning av avlopp i enlighet med stadgarna. Godkänt av styrelsen.
1.2	2013-11-18	VVS-artiklar; lagt till byte av golvbrunn – Brf bistår med ett visst ekonomiskt bidrag. Rensning avlopp fram till huvudstam – Brf:s ansvar; Kommentar: installation/reparation av VVS-artiklar ska vara utförda av fackman. Elektrisk utrustning; Kommentar: motordriven fläkt ej inkopplas på ventilationssystemet. Balkong, uteplats; tätning mellan balkong och vägg – Brf:s ansvar.
1,3	2016-07-05	VVS-artiklar: Förändrat ekonomiskt bidrag vid byte av golvbrunn. Övrigt: Lagt till ansvar för tvättlås

Innehåll

Revisionshistoria	2
Innehåll	2
Introduktion	3
Ytterdörr i lägenheten	4
Golv i lägenheten	4
Innerväggar i lägenheten	4
Innertak i lägenheten	4
Fönster, fönster-, altan- och balkongdörr	4
El-artiklar	4
VVS-artiklar	5
Elektrisk utrustning	5
Övrigt	5
Balkong, uteplats	5
Förråd gemensamma utrymmen	5
Särskilda bestämmelser	6
Att tänka på	6

Introduktion

Bostadsrättsföreningens mark, hus och därmed också de enskilda lägenheterna, ägs av Bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsinnehavaren har nyttjanderätten till sin lägenhet utan tidsbegränsning. I föreningens stadgar och bostadsrättslagen anges att **bostadsrättsinnehavaren är underhållsskyldig**, d.v.s. att denne dels skall vidta de reparationer och det underhåll som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna.

Bostadsrättsinnehavaren skall vidare åtgärda de skador som uppstår i lägenheten oavsett om skadorna uppkommit genom dennes eget vållande eller på annat sätt, exempelvis genom en olyckshändelse eller genom vållande av utomstående. Bostadsrättsinnehavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja bland annat tapetsering, målning och andra reparationer så att lägenheten hålls i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller i föreningens stadgar utan får bedömas efter en allmän värdering med hänsyn till husets ålder mm.

I föreningens stadgar regleras närmare vad som ingår i bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet. Det har också markerats att det inte endast avser underhåll utan också en reparationsskyldighet för bostadsrättsinnehavaren. Vidare framgår att **föreningen har ett ansvar för föreningens fastigheter** och att dessa skall vara väl underhållna och i gott skick. Bostadsrättsinnehavaren svarar för den inredning som föreningen försett lägenheten med, samt den inredning som bostadsrättsinnehavaren själv tillför lägenheten.

I föreningens stadgar regleras också **bostadsrättsinnehavarens rätt att göra förändringar i lägenheten**. En bostadsrättsinnehavare måste ha styrelsens tillstånd för att göra väsentliga förändringar i lägenheten. Bedömningen av om en förändring är väsentlig skall göras i förhållande till ingreppets art och i förhållande till kostnaden.

Om en bostadsrättsinnehavare vidtagit åtgärder som innebär att han överskridit sina befogenheter att ändra i lägenheten kan han åläggas att återställa lägenheten i dess ursprungliga skick.

Nedan följer en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättsinnehavaren (Brh) respektive bostadsrättsföreningen (Brf) ansvarar för.

Byggnadsdel	Brh:s ansva r	Brf:s ansva r	Kommentar
Ytterdörr i lägenheten - Dörrblad, karm, foder utsida - Dörrblad, karm, foder insida - Låscylinder, låskistor och beslag - Dörrhandtag och beslag - Mekanisk ringklocka - Ringklocka - Porttelefon - Brevinkast - Namnskylt - Tätningslist	 X X X X X X X X X	X X X	Brf:s ansvar avseende dörrblad, karm, foder utsida är utseende och färgsättning
Golv i lägenheten - Ytbehandling, ytbeläggning samt underliggande tätskikt - Underliggande beläggning	 X	 X	Golvarbeten i våtutrymmen måste vara fackmannamässigt utförda. Kontrollera i er försäkring vad som gäller.
Innerväggar i lägenheten - Icke bärande innerväggar - Ytskikt t.ex. tapet, målning samt underliggande tätskikt - Underliggande konstruktioner eller stomme	 X X	 X	Väggbeklädnadsarbeten i våtutrymmen måste vara fackmannamässigt utförda. Kontrollera i er försäkring vad som gäller.
Innertak i lägenheten - Ytskikt och ytbehandling samt underliggande tätskikt - Underliggande konstruktioner eller stomme	 X	 X	
Fönster, fönster-, altan- och balkongdörr - Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar - Utvändig målning av karmar och bågar - Fönsterglas - Spanjolett inklusive handtag - Beslag - Fönsterbänk - Fönsterbläck - Markiser - Tätningslister	 X X X X X X X X	 X X	 Montering av markis kräver styrelsens tillstånd.
El-artiklar - Eluttag - Strömbrytare - Armaturer - Kontaktdon - Elledningar	 X X X	 X X	Alla el-installationer måste utföras av fackman.

Särskilda bestämmelser

Paraboler

En parabolantenn som är felaktigt monterad kan innebära en direkt fara för både människor och fastighet.

Ansvar för felaktigt monterade paraboler ligger hos fastighetsägaren i detta fall BRF Tre Björnar, detta oavsett vem som har monterat den. Detta innebär att om någon eller något skadas av nedfallande paraboler eller vid montering så står BRF Tre Björnars styrelse som ansvarig.

Villkor som måste uppfyllas:

- Montering av parabol kräver i alla lägen tillstånd från styrelsen.
- Parabolen får under inga omständigheter monteras på allmänna utrymmen, därtill hör tak och fasad.
- Parabolen skall monteras ordentligt inom balkongutrymmet och inte på något sätt utgöra någon fara för andra människor.
- Parabolen skall inte medföra driftstörningar för tekniska installationer inom fastigheten.
- Inga kablar får hänga eller ledas utanför balkongen.

Avvikelser från ovanstående punkter skall omedelbart rättas till i form av ommontering eller nedmontering.

Att tänka på

Säkringar

Inne i lägenheten finns ett litet skåp med automatsäkringar som bryter strömmen vid överbelastning. När felet är åtgärdat är det bara att slå på strömmen igen, d.v.s. ställa tillbaks automatsäkringen.

Bad- och duschrum

Fukt- och mögelskador kan lätt uppstå i ett badrum om inte fukten får möjlighet att torka upp. Se därför till att ha ordentlig luftcirkulation i dessa utrymmen. Det är viktigt att cirkulationen även fungerar bakom badkar och duschkabin.

Vattenkranar och toaletter

Om en kran eller toalettstol droppar förbrukar detta läckage ca 80 liter vatten per dygn. Det betyder en extra kostnad på flera hundra kronor per lägenhet. Att byta packning är lätt, se bara till att stänga av vattnet först. Kontakta fastighetsskötaren om du är osäker.

Golvbrunn

Varje golvbrunn är försedd med ett vattenlås för att förhindra dålig lukt. Detta måste då och då rengöras, en åtgärd som du har ansvaret för. Lyft bara bort gallret och rengör.

Vitvaror

Installation av exempelvis tvätt- och diskmaskiner måste ske av utbildad personal. De vattenskadorna som annars kan uppkomma kan bli mycket kostsamma. Se till att diskmaskin och tvättmaskin står på vattentätt underlag. Var uppmärksam på vattenläckage. Tänk på att diskmaskin såväl som tvättmaskin måste anslutas till jordat uttag.

Spis- och köksfläkt

Lucka och filter ska rengöras, det bör ske minst två (2) gånger per år.

Brandsäkerhet

De flesta bränder orsakas av brinnande ljus och torrkokande kärl på spisen. En lapp vid dörren kan vara en bra komihåg signal, speciellt kring jul. Brandvarnare är en självklarhet i varje lägenhet. Den som vill känna ytterligare trygghet, skaffar en brandsläckare och placerar den väl synligt. På brandstationen finns brandsläckare att köpa och där får du en seriös rådgivning. Köp inte brandsläckare av dörrförsäljare. Gasol- eller träkolsgrill får endast användas på markbunden uteplats och trädgård.

Balkong och uteplats

Häng blomlådorna på insidan av balkongen och tänk på dem som bor under när du vattnar. Det är inte tillåtet att piska mattor på balkongen. Särskilda piskställningar finns på området. Du får inte sätta upp markiser, parabol, balkongskydd eller bygga uterum utan styrelsens godkännande. Du ansvarar själv för skötseln av den iordningställda marken inklusive buskar och planteringar i anslutning till lägenheten. Plank, staket och murar får inte sättas upp utan styrelsens medgivande. I vissa fall kan byggnadslov erfordras.

Kompost

Släng inte kött i kompostlådan om du har en sådan. Den är endast till för grönsaks- och trädgårdsavfall.

Ohyra

Handla snabbt om du upptäcker ohyra. Då hindrar du dem från att sprida sig till andra lägenheter. Ta alltid kontakt med fastighetsskötare eller styrelsen om du drabbas av ohyra.