



Fördelning av underhållsansvar mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren

för
HSBs Bostadsrättsförening Måsängen

I bostadsrättsföreningen gäller i stora drag att bostadsrättshavaren (brh) ansvarar för det inre underhållet av den egna bostaden medan bostadsrättsföreningen (brf) ansvarar för utsida, bärande stomme samt system och installationer som berör mer än en lägenhet (radiatorer, fläktsystem mm). Eftersom gränsdragningen ibland kan vara svår att göra har här gjorts en mera detaljerad genomgång av de komponenter i bostaden som behöver underhållas. Det ska dock poängteras att ansvarsfördelningen gäller vid normalt underhåll och reparation. Vid skada så kan skadans art eller uppkomst påverka ansvarsfördelningen.

Brh ansvarar för de objekt som han eller tidigare ägare själv har tillfört bostaden, fastigheten, förrådet, garaget eller uteplatsen. Brh ansvarar även för den eventuella påverkan som dessa egna objekt kan ha på annans egendom.

De grundläggande reglerna för hur ansvaret fördelas mellan brf och brh finns i bostadsrättslagen och i föreningens stadgar.

Innebörden av brh underhållsskyldighet är att han dels ska vidta de reparationer som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Brh är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja 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 bostadsrättsföreningens stadgar utan får bedömas utifrån en allmän värdering med hänsyn till husets ålder m.m.

Reparationer efter brand eller vattenledningsskada svarar brh för endast om skadan uppkommit genom eget vållande, vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom. Samma ansvar har brh 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 brf åta sig att på föreningens bekostnad utföra vissa underhållsåtgärder som normalt åligger brh. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma.



Balkong och loftgång

Komponenter	Brf	Brh	
Målning av balkonggolv	X		Specialfärg
Vädringsställning		X	
Balkongskärmar i glas.	X		Brh ansvarar för rengöring av in- och utsida.
Målning av balkongskärm i trä.	X		Brh ansvarar för rengöring

Ytterdörr

Komponenter	Brf	Brh	
Dörrblad, karm och foder		X	
Ytbehandling, utsida	X		För brh är det ofta bäst att själv få välja när ytterdörren skall vara nymålrad. Därav är det tradition i Måsängen att brh målar sin egen dörr. Brf står med färg och penslar.
Ytbehandling, insida		X	
Låscylinder, låskista och beslag		X	
Handtag och beslag		X	
Ringklocka		X	
Tröskel och tätninglist		X	

Golv, väggar och innertak

Komponenter	Brf	Brh	
Ytbehandling, ytbeläggning så som färg, tapeter, parkett, matta, klinker mm		X	I våtrum ingår även det bakomliggande tätskiktet i ytbeläggningen.
Fastighetens stomme.	X		Ytterväggar, lägenhetsavskiljande väggar och golv samt bärande väggar.

Fönster och fönsterdörr (balkongdörr)

Komponenter	Brf	Brh	
Invändig målning av fönsterdörr, tröskel, karm och båge samt mellan bågar		X	
Fönsterdörr (balkongdörr), dörrblad		X	
Fönsterglas		X	
Yttre målning	X		
Karm, båge och tröskel		X	
Spanjolett		X	Fastighetsservice kan vara behjälplig mot betalning
Handtag, gångjärn och beslag		X	
Fönsterbänk		X	
Tätninglist		X	
Persienn och markis		X	

(Brf = Bostadsrättsförening, Brh = Bostadsrättshavare)



WC, tvätt-, bad- och duschrum

Komponenter	Brf	Brh	
Tvättställ (porslin, ventil, avlopp)		X	Brh ansvarar även för avloppsledning och vattenlås ovan golvnivå.
Badkar och duschkabin		X	Bottenventil och avloppsledning enligt ovan.
Blandare.		X	Kall- och varmvattenarmaturer, packningar, duschslang.
WC-stol		X	Porslin och sits samt anordningar för vattentillförseln.
Tvättmaskin, torkskåp och torktumlare		X	
Tvättbänk		X	
Kall- och varmvattenledning inkl armatur. (även ballofix)		X	Till de delar de befinner sig inom lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
Golvbrunn	X		Här avses den fasta delen av brunnen som i golvet är ansluten till avloppet.
Klämring, insats och sil.		X	Klämring för fixering av golvmatta till golvbrunn är en del av tätskiktet.
Avloppsledning och vattenlås		X	Avser alla delar ovan golvnivå.
Rensning av avlopp och golvbrunn		X	Brh ansvarar för rensning fram till stam.

Köksutrustning

Komponenter	Brf	Brh	
Diskmaskin		X	
Köks- och diskbänkar, skåp, dörrar, skärbrädor etc.		X	
Kyl- och frysskåp		X	
Spis och mikrovågsugn		X	
Spiskåpa /-fläkt inkl byte och rengöring av filter.		X	Köksfläkten är en väsentlig del av ventilationen och måste uppfylla föreningens krav på funktion, d v s spjällfunktion & vara anpassad för centralventilation.

Förråd

Komponenter	Brf	Brh	
Yttre förråd som tillhör lägenhet	X		Brh ansvarar för inredningen
Nätväggar i förråd	X		
Dörrar till förråd	X		Brh ansvarar för låsanordningen.

Garage

Komponenter	Brf	Brh	
Garage och garageportar inklusive nyckel och låscylinder.	X		Brh ansvarar för inredningen
Nätväggar i garage	X		

El

Komponenter	Brf	Brh	
Lägenhetens elcentral, elledningar belysningsarmaturer, eluttag och strömbrytare		X	
Byte av säkring i lägenhet och tillhörande utrymmen		X	
Belysningsarmatur på balkong		X	
Belysningsarmatur ovanför ytterdörr		X	

(Brf = Bostadsrättsförening, Brh = Bostadsrättshavare)



Ventilation

Komponenter	Brf	Brh	
Fläktsystem	X		Våra fläktsystem betjänar vardera minst åtta (8) lägenheter och kräver en riktig inställning i varje enskild lägenhet.
Frånluftsventiler	X		Finns i kök, klädkammare och badrum. Brh ansvarar för rengöring.
Uteluftsdon, springventil	X		Finns ovan fönster och brh ansvarar för rengöring.
Köksfläkt		X	Köksfläkten är en väsentlig del av ventilationen och måste uppfylla föreningens krav på funktion, d v s spjällfunktion & vara anpassad för centralventilation

Övrigt

Komponenter	Brf	Brh	
Inredningssnickerier, innerdörrar, socklar, foder och lister		X	
Badrumsskåp		X	
Klädhylla		X	
Invändig trappa i lägenhet		X	
Även invändig steg till vind		X	
Gardinstång		X	
Brevlåda		X	
Anordningar för informationsöverföring		X	Fiberkonverter kontakter och annan utrustning för överföring av TV, telefoni och bredband.
Snöröjning av trappa eller gång från ytterdörr till yta som röjs av brf.		X	
Torkställning		X	

Uteplats

Brh har ansvar för underhåll av uteplatserna inom ramen för sidoavtal.

Inredd vind

Brh har ansvar för underhåll av inredd vind regleras i stadgar

(Brf = Bostadsrättsförening, Brh = Bostadsrättshavare)