

# Underhåll av lägenheten

## Vem svarar för underhållet?

Som bostadsrättshavare har du nyttjanderätten till lägenheten utan tidsbegränsning. Föreningens mark, hus och även de enskilda lägenheterna ägs av bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ansvarar bostadsrättshavaren för underhållet av lägenheten 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 vårdlöshet av besökare i din bostad.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren dock endast om skadan uppkommit genom egen vårdlöshet eller försummelse, eller vårdlöshet eller försummelse av

- a) någon som hör till hushållet eller som besöker bostadsrättshavaren 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 vårdlöshet 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 underhållsansvar enligt Brf Hästskon Jönköping stadgar. (Med beaktande av regler i bostadsrättslagen.)**

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 den.

I stadgarna regleras även din rätt att göra förändringar i lägenheten. För att göra ingrepp i en bärande konstruktion eller ändring av befintliga ledningar 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 förvaltningen. Förändringar i lägenhet 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 till tidigare skick.

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

**Kontakt med styrelsen/förvaltningen:**

Trapphusvärd (se informationstavlor i trapphus)  
HSB förvaltare: (se informationstavlor i trapphus)

## Underhåll av lägenheten (§ 23-25, § 33)

Utdrag ur föreningens stadgar registrerade av bolagsverket 2021-01-18.

### § 23 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han eller hon är skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar bl a:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- säkringsskåp, strömbrytare, eluttag, armaturer samt anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
- varmvattenberedare (förutsatt att den inte är integrerad med anordning som föreningen svarar för enligt § 26)
- brandvarnare
- eldstäder
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar
- lister, foder, socklar och stuckaturer
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier
- till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätninglister.

Bostadsrättshavaren svarar vidare för målning av insidan av ytterbalkong och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier.

## § 24 Balkong, altan, takterrass, uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättshavaren för golvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

## § 25 Våtutrymmen och kök

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl.a.:

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer
- elektrisk handdukstork
- vitvaror och sanitetsporlin
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
- vitvaror
- köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring av dessa och byte av filter).

## § 33 Ändring av lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

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

Styrelsen får bara vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Tolkning av underhållsansvaret enligt Brf Hästskons stadgar  
 Stadgar BRF HÄSTSKON JÖNKÖPING  
 Godkända på extra föreningsstämma 2020-12-09, Registrerade hos  
 Bolagsverket 2021-01-18

Bostadsrättshavarens ansvar, Brh 

Bostadsrättsföreningens ansvar, Brf 

	Lägenhetsdörrar och innerdörrar	Brh	Brf
1	Ytterdörr med tillhörande karm		
2	Till ytterdörren hörande list och foder, handtag, dörrklocka samt låsanordning		
3	Utvändig ytbehandling av ytterdörr, karm, foder och namnskylt		
4	Invändig ytbehandling av ytterdörr, karm, foder		
5	Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm		
6	Låscylinder ytterdörr ingår i Brf låssystem		
	Golv, Väggar, innerväggar och innertak mm	Brh	Brf
7	Ytskikt, underliggande skikt samt i förekommande fall tätskikt (fuktisolerande skikt) som krävs för att applicera ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt. Brf svara även för ev. undertak		
8	Underliggande stomme		
9	Socklar och stuckaturer.		
	Fönster samt balkong- och altandörr.	Brh	Brf
10	Balkongdörr med tillhörande karm Handtag och beslag inkl. spanjoletter tätningslist		
11	Glas i fönster och dörrar, inglasningspartier tillhörande låsanordningar.		
12	Handtag och beslag inkl. spanjoletter tätningslist i fasta fönster. Vådringsfilter.		
13	Fönsterkarmar, fönsterbågar.		
14	Foder och lister.		
15	Invändig målning av balkong- och altandörr samt fönstrens karmar och bågar		
16	Utvändig målning av balkong- och altandörr samt fönstrens karmar och bågar		
17	Springventil		
	VVS-artiklar	Brh	Brf
18	Sanitetsporlin t.ex. tvättställ, bidé, badkar, duschkabin, WC stol		
19	Blandare, dusch, duschslang och kranar (FM Mattson standardblandare)		

6(5)

20	WC stol spolanordning (IDO standard) Brh står för avvikande fabrikat		◆
21	Packningar (FM Mattson standarblandare) Brh står för avvikande fabrikat		◆
22	Tvätt- och diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning. Övriga vitvaror.	◆	
23	Köksfläkt och ventilationsdon.	◆	
24	Vattenradiatorer med ventiler, termostat och värmeledning. Brh svarar för målning		◆
25	Golvbrunn.		◆
26	Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås. Brh svarar även för klämring.	◆	
27	Elektrisk handukstork. (Endast elektrisk handukstork tillåten)	◆	

	Ledningar	Brh	Brf
28	Ledningar för avlopp, vatten, elektricitet och ventilation som brf försett lägenheten med vilka tjänar mer än en lägenhet		◆
29	Ledningar för avlopp, vatten, elektricitet och ventilation som brf försett lägenheten med och inte är synliga.		◆
30	Ledningar och anordningar för informationsöverföring som inte är synliga.		◆
	Köksutrustning	Brh	Brf
31	Inredning, diskmaskin inkl. ledningar, och anslutningskopplingar på vatten-ledning, kyl- och frysskåp, mikrovågsugn	◆	
	El-artiklar		
32	Säkringskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenhet, strömbrytare, eluttag, och armaturer. Erforderlig behörighet krävs för att utföra elarbeten.	◆	
33	El ledningar som Brf försett lägenheten med och som inte är synliga.		◆
	Balkong	Brh	Brf
34	Ytbehandlingen insida av sidopartier, fronter och tak. Golvens ytskikt. Färgtyp och kulör enligt gällande bygglov tillhandahålls av Brf.	◆	
35	Vädringsställ, beslag och odlingslådor.	◆	
36	Underhåll av utsida sidopartier och fronter.		◆
	Förråd m.m	Brh	Brf
37	Källar- och vindförråd som tillhör lägenheten. För dessa utrymmen gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar och inredning	◆	
38	Avskiljande nätvägg i förråd		◆
39	Gemensamma sopusrymmen		◆
	Övrigt	Brh	Brf
40	Inredningssnickerier, skåp och lådor, kryddställ/-skåp, badrumsskåp, hatthylla, trösklar, socklar, foder, lister, gardinstänger, torkställning, beslag, brandvarnare.	◆	
41	Inglasningar balkong. Enligt gällande bygglov (5 rutor, rökgästätt).	◆	

42	Vattensäng. Styrelsens tillstånd krävs p.g.a. eventuell begränsad bärighet i vissa hus.	◆	
43	Fastighetsboxar, tidningsklämmor		◆
44	TV box tillhörande Brf		◆
45	Inredning och utrustning som Brh tillfört lägenheten.	◆	

Tolkning av underhållsansvaret enligt Brf Hästskons stadgar  
Stadgar BRF HÄSTSKON JÖNKÖPING  
Godkända på extra föreningsstämma 2020-12-09,  
Registrerade hos Bolagsverket 2021-01-18

Bostadsrättshavarens ansvar, Brh ◆

Bostadsrättsföreningens ansvar, Brf ◆