



Vem svarar för underhållet?



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

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ansvarar bostadsrättshavaren för underhållet av sin lägenhet 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 vårdslöshet av besökare i din bostad.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren dock endast om skadan uppkommit genom egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet 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 vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

I föreningens stadgar regleras närmare vad som ingår i din skyldighet att underhålla och reparera. Du ska till exempel 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 med mera.

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 installation eller ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, vatten, installation eller ändring av anordning för ventilation, installation eller annan påverkan på brandskyddet, krävs styrelsens godkännande. För att göra andra ändringar i lägenheten krävs styrelsens godkännande om ändringen är väsentlig. Vid tveksamhet ta alltid kontakt med styrelsen. I detta dokument följer en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för. Detta dokument är speciellt anpassat för att gälla för vår förening.

Om styrelsen nekar en ombyggnation kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden, som kan överpröva styrelsens beslut. Förändringar i lägenheten 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 värsta fall kan du till och med bli av med lägenheten. Otillåtna ändringar kan leda till förverkande.

Bostadsrättshavarens ansvar, Brh - X		Bostadsrättsföreningens ansvar, Brf - X	
Lägenhetsdörrar och innerdörrar		Brh	Brf
Ytterdörren med tillhörande karm och tätningslister som är en del av brandskyddet. Gångjärn vilka är en integrerad del av dörrkonstruktionen.			X
Till ytterdörren hörande list och foder, handtag, dörrklocka, tätningslister samt låsanordning. Nycklar.		X	
Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrind.		X	
Utvändig och invändig ytbehandling av ytterdörr, karm och foder, namnskylt.			X
Golv, väggar, innerväggar och innertak m.m.		Brh	Brf
Ytskikt, underliggande skikt samt i förekommande fall tätskikt (fuktisolerande skikt) som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak.		X	
Underliggande stomme.			X
Socklar.		X	
Icke bärande innerväggar.		X	
Fönster samt balkong- och altandörrar		Brh	Brf
Balkong- och altandörr med tillhörande karm och tätningslister som är en del av brandskyddet. Gångjärn vilka är en integrerad del av dörr- eller fönsterkonstruktionen.			X
Glas i fönster och fönsterdörrar, inglasningspartier, tillhörande låsanordningar, handtag och beslag inkl. spanjoletter. Tätningslister. Hakar, brytskydd, barnskyddsspärrar och isolerglaskasset.		X	
Fönsterbågar och fönsterkarmar.			X
Foder och lister.		X	
Invändig målning av balkong- och altandörrar samt fönstrens karmar och bågar.		X	
Utvändig målning av balkong- och altandörrar samt fönstrens karmar och bågar.			X
VVS-artiklar (Värme, ventilation, sanitet (vatten och avlopp))		Brh	Brf
Sanitetsporslin till exempel tvättställ, bidé, badkar, duschkabin.		X	
Blandare, dusch, duschslang och kranar.		X	
WC-stol inkl. spolanordning.		X	
Inredning och belysningsarmaturer.		X	
Packningar.		X	
Tvättmaskin och diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen. Övriga vitvaror.		X	
Spiskåpa och ventilationsdon. Spiskåpan ingår i fastighetens ventilationssystem. Brh svarar endast för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av fettfilter. Köksfläkt får inte installeras. Installation som påverkar ventilationen kräver styrelsens tillstånd.		X	X
Elektriska radiatorer.		X	
Vattenradiatorer samt eventuell vattenburen handdukstork med ventiler, termostat och värmeledningar. Brh svarar dock för målning.			X
Golvbrunn.			X
Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås. Bostadsrättshavaren svarar även för klämring runt golvbrunn.		X	
Elektrisk handdukstork.		X	
Ledningar		Brh	Brf
Ledningar för avlopp, vatten och ventilation vilka endast tjänar lägenheten och är synliga.		X	
Ledningar för avlopp, vatten, elektricitet och ventilation som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.			X
Ledningar för avlopp, vatten och ventilation som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg.			X
Ledningar och anordningar för informationsöverföring som är synliga.		X	
Ledningar och anordningar för informationsöverföring som inte är synliga. Även eventuellt synliga ledningar fram till fibermotagaren och fibermottagaren får inte modifieras eller bytas ut av annan än IP-Only, enligt avtal.			X
Ledningar för elektricitet, såväl synliga som icke synliga.		X	

Köksutrustning	Brh	Brf
Inredning, diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen, kyl- och frysskåp, spis, mikrovågsugn.	X	
Spiskåpan ingår i fastighetens ventilationssystem. Brh svarar endast för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av fettfilter. <u>Köksfläkt får inte installeras.</u>		X
Förråd med mera	Brh	Brf
Lägenhetsförråd som tillhör lägenheten. För dessa utrymmen gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning med mera.		
Avskiljande nätvägg i förråd och garage.		X
Gemensamma sopotrymmen.		X
El-artiklar	Brh	Brf
Lägenhetens elcentral (säkringsskåp), strömbrytare, eluttag och armaturer. Erforderlig behörighet krävs för att utföra elarbeten.	X	
Samtliga elledningar, såväl synliga som icke synliga i lägenheten fr.o.m. huvudbrytaren i lägenhetens elcentral (säkringsskåpet).	X	
Elektrisk golvvärme.	X	
Balkong, altan, takterrass, uteplats	Brh	Brf
Ytbehandling insida av sidopartier och fronter. Golvets ytskikt, trätrallar, klinkers med mera.	X	
Vädringsställ, beslag och odlingslådor.	X	
Renhållning och snöröjning.	X	
Underhåll och ytbehandling av utsida av sidopartier, fronter samt tak.		X
Skärmväggar som brh har tillfört lägenheten, styrelsens tillstånd krävs för detta.	X	
Markiser som brh har tillfört lägenheten. Styrelsens tillstånd krävs för att sätta upp markiser.	X	
Mark (till exempel grönytor) som ingår i upplåtelse.	X	
Övrigt	Brh	Brf
Inredningssnickerier, skåp och lådor, kryddställ/-skåp, badrumsskåp, hatthylla, invändiga trappor i lägenhet, trösklar, socklar, foder, lister, gardinstänger, torkställning, beslag, brandvarnare, brandsläckare - pulver 6 kg samt brandfilt. Persienner.	X	
Vattensäng. Styrelsens tillstånd krävs p.g.a. eventuell begränsad bärighet för bjälklagen i vissa hus.	X	
Postanordningar såsom fastighetsboxar, brevlådor, tidningsklämmor.		X
Inredning och utrustning som brh tillfört lägenheten.	X	

Mer i ämnet finns att läsa i stadgar för RBF Östersundshus 26. Ämnesområdet behandlas i stadgarna § 26 t.o.m. § 36. Dessa handlar om underhåll av lägenhet och där regleras även din rätt att göra förändringar i lägenheten. För att göra ingrepp i en bärande konstruktion eller ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, ventilation 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 styrelsen.

För mer info:

["Regler för balkonger, altaner, uteplatser och föreningens mark" \(pdf\) »](#)

["Regler för renovering" \(pdf\) »](#)

["Begäran om tillstånd för ändring i lägenheten" \(pdf\) »](#)