

Fördelning av underhållsansvaret för lägenhet inom Brf Körveln

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavaren ansvarar för alt underhåll inne i lägenheten med undantag för stamledningar för vatten, avlopp och el. Till underhållsansvaret hör även skada som uppkommer på grund av försumlighet eller slarv. Till lägenheten hör också förråd och nyttjande av balkong.

Undantag från underhållsansvaret gäller reparationer efter en brand som drabbar det som bostadsrättshavaren normalt är ansvarig för om inte skadan har uppkommit på grund av vårdslöshet eller försummelse från honom själv eller någon som hör till hans hushåll eller gästar honom.

Samma ansvar har bostadsrättshavaren även för någon som han inrymt i sin lägenhet eller som i lägenheten utför arbete för hans räkning.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för underhåll av föreningens fastigheter och utrustning samt värme och ventilation och annat som inte tillhör bostadsrättshavarens ansvar.

Utdrag ur föreningens stadgar

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

10 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner och svarar för det löpande och periodiska underhållet av lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar för underhåll av uteplats eller liknande som är ansluten till lägenheten.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparation av stamledningar som ansluter till lägenhetens avlopp, el och vatten samt underhåll av värmeutrustning som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- *alla egna installationer som avviker från lägenhetens standard samt rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt i våtrummen.*
- *inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten samt driftsatt brandvarnare i erforderligt antal.*
- *ledningarna och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa inte är föreningens ansvar.*
- *dörrar, glas och bågar i fönster; dock ej målning av lägenhetens fönster på utsidan och ytterdörrars utsidor.*

11 § Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Med väsentlig förändring menas:

- *byte av ytskiktet i våtrummen till kakel eller klinkers.*
- *ingrepp i vatten och avlopp samt ändrad placering av fast installerad utrustning.*
- *flytta eller ta bort innervägg samt annan påverkan av sandbädd.*

Alla förändringar skall alltid utföras på ett yrkesmässigt sätt.

Styrelsen Brf Körveln

Fördelning av underhållsansvaret för lägenhet	Bostads rätts föreningens ansvar	Bostads rätts havarens ansvar	Tillstånd erfordras från Styrelsen	Not.
Kök				
Vitvaror såsom spis och kylskåp.		☀		
Köksskåp, stomme och luckor.		☀		
Diskbänk.		☀		
Diskmaskin, om sådan finns.		☀		Installation skall göras på ett yrkesmässigt sätt.
Blandare, byte och underhåll.		☀		Arbetet skall utföras på ett yrkesmässigt sätt.
Köksfläkt, spis-kåpa.		☀		Tät anslutning av fläkt till imkanal får ej göras.
Avlopp och vattenlås.		☀		
Avlopp stamledning.	☀			Till de delar som den serverar mer än en lägenheter.
Badrum				
Vägg och golvmatta inkl. fuktisolerande skikt.		☀	☀	Skriftligt avtal erfordras vid renovering. Arbetet skall utföras på ett yrkesmässigt sätt.
Kakel och klinkers inkl. fuktisolerande skikt.		☀	☀	Skriftligt avtal erfordras vid renovering. Arbetet skall utföras på ett yrkesmässigt sätt.
Värmeslingor i golv.		☀	☀	Skriftligt avtal erfordras. Arbetet skall utföras på ett yrkesmässigt sätt.
Hand fat, WC-stol & badkar		☀		
Blandare, byte och underhåll		☀		Arbetet skall utföras på ett yrkesmässigt sätt.
Avlopp stamledning	☀			Till de delar som den serverar mer än en lägenheter.
Installation av tvättmaskin		☀		Arbetet skall utföras på ett yrkesmässigt sätt.
Kök, rum och hall				
Ytbehandling av vägg och innertak		☀		
Golvbeklädnad och golvlister		☀		
Underhåll av fönsterbåge och den inre glasrutan.		☀		
Underhåll av karm och ytbehandling av fönstrets utsida.	☀			
Trasig yttre glasruta.	☀			Trasig glasruta betalas av den som orsakat skadan. Om gärningsmannen är okänd bekostas reparationen av föreningen.
Radiator med rör och anslutningar	☀			Vid flyttning eller ändring av radiator erfordras alltid skriftligt tillstånd och arbetet skall alltid utföras av <u>behörig person</u> . Ska verifieras efteråt.
Målning av radiator och rör		☀		
Byte av trossbotten		☀	☀	Ingrepp i befintlig trossbotten (sandbädd) får inte göras utan att först erhåll skriftligt tillstånd från styrelsen.
Flytta/ta bort innevägg av gipsskiva.		☀	☀	Innan ändring av befintlig vägg sker ska tillstånd för ändringen erhållas från styrelsen
Balkong				
Målning av balkonggolv.		☀		
Målning av balkong- sida och front	☀			Balkongbrädorna ska ej målas utan bevaras i natur tills föreningen beslutar om annat
Vädringsställning och beslag		☀		
Skärmtak	☀			

Fördelning av underhållsansvaret för lägenhet	Bostads rätts föreningens ansvar	Bostads rätts havarens ansvar	Tillstånd erfordras från Styrelsen	Not.
Innerdörrar				
Dörrblad, karm, tröskel och foder		☀		
Låskista, beslag och handtag		☀		
Ytterdörr & balkongdörr				
Dörrblad, karm, tröskel, foder och tätningslist		☀		
Ytbehandling insida		☀		
Ytbehandling utsida, foder utsida	☀			
Låskista, handtag och beslag		☀		
Sliten låscylinder & trasig nyckel		☀		Ta med låscylinder alt. trasig nyckel till låsmeden för omläggning alt. göra ny nyckel.
Extra nyckel		☀	☀	Kontakt tas med fastighetsskötaren för erhållande av rekvisition.
Extra tillhållarlås		☀		
Dörrklocka, brevinkast		☀		
Namnskylt på dörr och i trapphus	☀			
Bokningscylinder tvättstuga.		☀		Inklusive nyckel till nyckelskåp i tvättstuga
Vatten				
Vattenledning efter huvudkran		☀		Med huvudkran menas den Balofix i badrum varefter varm och kall vatten ansluter till lägenheten.
Vattenledning fram t.o.m lägenhetens huvudkran.	☀			
Ventilation				
Underhåll av ventilation	☀			
Rengöring av ventiler		☀		
Rengöring och underhåll av överluftningsventil ovan fönster		☀		Samtliga ventiler ska vara öppna för bästa luftbyte.
El				
El-matning till lägenhet	☀			Till och med lägenhetens elmätaren i el-nisch.
Lägenhetens elinstallationer		☀		Från elmätaren i el-nisch in i lägenheten.
Uteplats				
Uppförande av uteplats		☀	☀	Uppförande av uteplats erfordrar tillstånd. Uteplatsen skall uppföras i enlighet med föreningens anvisningar.
Underhåll av uteplats		☀		Upplåtelseavtal krävs för upplåten markyta som tecknas efter godkänt bygge.
Försäkringar				
Fastighetsförsäkring	☀			
Hemförsäkring med ansvar & Bostadsrättstillägg.		☀		Skyddar lös egendom och ytskikt i lägenheten hos bostadsrättsinnehavaren.

Angående uppkommen vattenskada.

- ❖ Om vattenskada orsakats av slarv från föreningen eller försumlighet eller brister i föreningens underhållsansvar enligt föreningens stadgar eller bostadsrättslagen ska bostadsrättshavaren hållas skadeslös för de kostnader som orsakats av den uppkomna skadan.
- ❖ Om vattenskadan orsakats av slarv, försumlighet eller brister i bostadsrättshavarens underhållsansvar enligt föreningens stadgar eller bostadsrättslagen kommer ansvarig bostadsrättshavare att hållas ansvarig för föreningens kostnader som orsakats av den uppkomna skadan.

När en vattenskada uppstår i en lägenhet orsakas i regel även skador på föreningens fastighet. Om uppkomsten till skadan beror på slarv, försummelse eller uteblivet underhåll från bostadsrättshavaren, ställs bostadsrättshavaren alltid ansvarig för följskadorna på fastigheten.

Försummelse kan bl.a. vara trasig ytbeklädnad i badrum, läckande koppling på vattenledning, översvämning på grund av igensatt vattenlås eller annat. Föreningen ansvarar för stamledningar och värmeanläggning under förutsättning att bostadsrättshavaren inte gjort egna ändringar utan föreningens medgivande.

Med stamledning menas en ledning som servar mer än en lägenhet.