

Föreningens gränsdragningsregler

Denna ansvarsfördelning är styrelsens tolkning av föreningens stadgar, framförallt §27 och §32, samt Bostadsrättslagen enligt bestämmelserna i 7 kap 2 §, 4 § och 12 §.

Gränsdragningslistan klargör vad som är föreningens ansvar och vad som är medlemmens, den boendes, ansvar vad gäller skötsel och underhåll av lägenheter och fastigheten. Listan ska ses som en övergripande inriktning och avvikelser kan beslutas av styrelsen i enskilda fall. Allt som inte är uppräknat är föreningens ansvar.

Generell beskrivning av ansvarsfördelningen mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningen

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavaren ansvarar för reparationer och underhåll i den egna bostaden medan bostadsrättsföreningen ansvarar för resten.

Lite förenklat kan man säga att **allt som finns och syns inne i lägenheten är bostadsrättshavarens ansvar**, hit räknas lägenhetens väggar, golv och tak samt övrig fast inredning (t ex i kök och badrum) medan allt utanför är föreningens och styrelsens ansvar.

Gränsdragningslista

Eftersom gränsdragning ibland kan vara svår att göra, är syftet med detta regelverk att ge en mer detaljerad beskrivning av vad som gäller i vår bostadsrättsförening.

Förkortningar:

Brh = Bostadsrättshavaren

Brf = Bostadsrättsföreningen

1. Dörrar i bostad

Byggnadsdel	Brh	Brf	Anmärkningar
1.1. Ytterdörr (bostadsdörr)	X		I vår förening är alla bostadsdörrar säkerhetsdörrar med ljud och brandklassning. Vid byte av dörr ska Brh säkerställa att gällande normer för ljud och brandklassning samt färg uppfylls.
Ytterdörr utsida inklusive; - ytbehandling (ex. målning) - Dörrblad, karm, foder utsida		X	Om fönsterdörr (balkongdörr) se särskild rubrik. Ytbehandling, normalt slitage

Ytterdörr insida inklusive; - Dörrblad, karm, lister/foder insida - ytbehandling insida, - dörrhandtag och beslag, - lås inkl låscyliner, låskista, beslag och nycklar, - ringklocka, - tröskel, tätninglist	X		Bostadens lås är ett "låst/skyddat" låssystem och låscyliner inklusive nycklar beställs hos Brf (styrelsen)
1.2. Balkongdörr (fönsterdörr)	X		
Balkongdörr utsida inklusive; - ytbehandling (ex. målning) - Dörrblad, karm, foder utsida		X	Om ytterdörr (bostadsdörr) se särskild rubrik. Ytbehandling, normalt slitage
Balkongdörr insida inklusive; - Dörrblad, karm, lister/foder insida - Glas och bågar - ytbehandling insida, - dörrhandtag och beslag, - lås inkl låscyliner, låskista, beslag och nycklar, - tröskel, tätninglist	X		Bostadens lås är ett "låst/skyddat" låssystem och låscyliner inklusive nycklar beställs hos Brf (styrelsen)
1.3. Innerdörrar	X		

2. Fönster i bostad

Byggnadsdel	Brh	Brf	Anmärkningar
Karm		X	
Utvändig ytbehandling (ex. målning)		X	Omfattar även fönsterbleck och täckplåtar. Ytbehandling, normalt slitage
Invändig ytbehandling (ex. målning) samt mellan bågar	X		Inklusive invändig målning av karm och båge samt målning mellan bågarna
Fönsterglas, båge, spröjs, kitt	X		
Fönsterbänk	X		
Beslag, gångjärn	X		
Espanjolett (fönsterlås) med handtag och beslag	X		Bostadens lås är ett "låst/skyddat" låssystem och låscyliner inklusive nycklar beställs hos Brf (styrelsen)
Tätning-/dammlister	X		
Persienn, markis eller annat yttre fast monterat solskydd	X		Styrelsens tillstånd krävs för uppsättning av markiser eller annat yttre fast monterat solskydd

3. Väggar i bostad

Byggnadsdel	Brh	Brf	Anmärkningar
3.1. Ytterväggar			
Yttervägg och bärande konstruktion		X	Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten som innefattar: - ingrepp i en bärande konstruktion - ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten
3.2. Innerväggar			
Lägenhetsavskiljande vägg	X		Insidan, t.ex. tapeter och puts, inkl. ev. tätskikt i våtrum, in till byggnadens stomme.
Icke bärande innervägg	X		Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten som innefattar: - ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet	X		Insidan av bostadsavskiljande och bärande vägg, t ex tapet målning, puts. Brh ansvarar för fuktisolerande skikt (fuktspärr) i våtrum

4. Golv i bostad

Byggnadsdel	Brh	Brf	Anmärkningar
Ytskikt på golv inkl underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet.	X		Exempel på underskikt som hör till bostadsrättshavarens ansvar; gipsskiva, spånskiva, sand
Golv inkl. ev. tätskikt intill byggnadens stomme (t.ex. bärande bjälklag)	X		Med golv avses t.ex. tråd- eller kemsvetsad golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande (fuktisolerande) (tät)skikt, parkettgolv inkl underliggande sand.
Underliggande stomme		X	Ex. bärande bjälklag

5. Innertak i bostad

Byggnadsdel	Brh	Brf	Anmärkningar
Ytbehandling, ytbeläggning byte, målning samt underliggande tätskikt (ev. undertak)	X		Ytskikt och underskikt som t ex målning, puts, och stuckatur. Inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet
Underliggande stomme		X	

6. VVS-artiklar

Byggnadsdel	Brh	Brf	Anmärkningar
Kall- och varmvattenledning inkl armatur		X	Till de delar som inte är synliga i lägenheten. Brh svarar för underhåll av ytskikt. Brh ansvarar för kopplingsledningar efter avstängningsventiler
Avloppsledning med golvbrunn och sil, inkl. armaturer		X	Föreningen ansvarar för rensning av avloppsledning. Brh svarar för rensning av golvbrunn Brh svarar för underhåll av ytskikt.
Avstängningsventiler/anslutningskopplingar		X	
Kopplingsledningar	X		
Rensning av vattenlås	X		Brh svarar för normal rengöring
Klämring	X		För fixering av golv (matta eller klinker) till golvbrunn
WC-stol; porslin och sits	X		Porslin och sits samt rengöring
WC-stol, övrigt		X	Anordningar för vattentillförsel
Blandare, kall- och varmvattenarmaturer, vattenlås samt bottenventil och packningar	X		
Badrumsskåp inkl. belysning	X		
Badkar, dusch, duschkabin/hörn och duschslang	X		
Tvättmaskin, torktumlare	X		Viktigt att korrekt installation gjorts/görs!
Vattenburen golvvärme	X		Som Brh har försett lägenheten med

7. Ventilation och värme

Byggnadsdel	Brh	Brf	Anmärkningar
Ventilationskanaler som utgör del av husets ventilation		X	Om den tjänar fler än den egna lägenheten
Ventilationsdon!		X	Från- och tilluftsventiler. Inställningen får inte ändras. Brh ansvarar för rengöring. Brh Obs! Var noga så att inställning ej rubbas.
Utluftsdon, springventil!		X	Brh Obs! Var noga så att inställning ej rubbas.
Vädringsfilter (i radioatorer) samt filter till köksfläkt och spiskåpa!	X		Brh svarar för byte och rengöring efter behov
Vattenradiatorer med ventiler och termostater		X	Brh svarar för målning & luftning. Får ej stängas av
Handdukstork	X		

Elektrisk golvvärme	X		Som Brh har försett lägenheten med
---------------------	---	--	------------------------------------

8. Köksutrustning

Byggnadsdel	Brh	Brf	Anmärkningar
Diskmaskin, diskmaskinsmatta	X		Förstärkt fuktskydd krävs
Diskbänk inklusive beslag	X		
Kyl- och frysskåp	X		
Spis, ugn och mikrovågsugn	X		
Köksfläkt och spiskåpa	X		Brh utför byte och rengöring av filter. Installation som påverkar husets ventilation är inte tillåtet, kolfilter är endast tillåtet.
Annan köksinredning	X		

9. El-artiklar

Byggnadsdel	Brh	Brf	Anmärkningar
Elförsörjning till lägenheten		X	Brf ansvarar för elledning fram till elcentral
Elcentral/säkringsskåp	X		Inklusive byte av grupsäkringar i bostaden.
Elledningar	X		De delar som bara försörjer den egna lägenheten. Särskild behörighet krävs oftast för att få utföra elarbeten, dessa behörighetsregler skall följas
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare	X		Särskild behörighet krävs oftast för att få utföra elarbeten, dessa behörighetsregler skall följas
Byte av säkring och lampor	X		
Kåpor eller glober till belysningsarmatur	X		

10. Kommunikationsutrustning (Bredbandsanslutning, TV och Telefoni)

Byggnadsdel	Brh	Brf	Anmärkningar
Grundutrustning		X	Brf ansvarar för anslutning av nätverkskabel fram till elcentral. Brh ansvarar för nätverksuttag i elcentral.
Kablage och uttag (dubbla RJ45)	X		Från nätverksuttag i elcentral till uttag i bostaden.
Parabolantenn	X		Styrelsens tillstånd krävs. Får ej sitta på fasad eller utsida av balkong/terrass.

11. Balkong och terrass

Byggnadsdel	Brh	Brf	Anmärkningar
Balkong, terrass	X		Underhåll såsom snöskottning och renhållning.

Ytbehandling (ex. målning) av väggar och tak samt utsida av balkong- eller terrassfront		X	
Ytbehandling av balkong- eller terrassgolv samt insidan av balkong- eller terrassfront	X		Ytbehandling och målning utföres enligt föreningens instruktioner
Balkonginglasning	X		För inglasning gäller att typgodkänd konstruktion krävs och att godkänd entreprenör anlitas för uppsättningen samt att Sollentuna kommun gett bygglov.
Målning av utsida till tak, sida och skärm		X	

12. Uteplats, mark m.m.

Byggnadsdel	Brh	Brf	Anmärkningar
Uteplats	X		Underhåll såsom snöskottning och renhållning. Brh får ej utföra egna installationer utan styrelsens godkännande.
Mark som ingår i upplåtelsen	X		Brh är skyldig att följa vad som specificerats i stadgarna om detta
Staket och grindar	X		Trävirket, Rengöring och målning. Brh får ej utföra egna installationer utan styrelsens godkännande.

13. Förråd, gemensamma utrymmen m.m.

Byggnadsdel	Brh	Brf	Anmärkningar
Gemensamma utrymmen		X	T.ex. soprum, källsorteringsrum, cykel- och barnvagnsrum samt förrådsutrymmen (gångar inklusive förrådsnät och dörrar).
Förråd inklusive lås	X		Samma regler som för lägenhet avseende golv, väggar, innertak, inredning, etc, Brh ansvarar för rengöring och underhåll.
Dörr- och låsbeslag till lägenhetsförråd		X	

14. Övrigt och extra utrustning i och vid bostad

Byggnadsdel	Brh	Brf	Anmärkningar
Inredningssnickerier, socklar, foder och lister	X		
Garderober	X		
Gardinstänger	X		
Badrumsinredning	X		
Köksinredning	X		

Klädhylla och annan fast inredning	X		
Torkställning i badrum	X		
Anordning av informationsöverföring, t.ex. bredband och kabel-TV	X		Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Brandvarnare	X		
Vattensäng och akvarium	X		Vid eventuell skada på fastigheten ansvarar Brh för detta.
All extra utrustning ombyggnad mm Som Brh själv gjort eller ev. tillval.	X		Således ej erhållit från föreningen.
Ohyra i bostaden	X	X	Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenskada.

15. Trapphus

Byggnadsdel	Brh	Brf	Anmärkningar
Städning av trapphus		X	Trappstädning utlagd på entreprenör
Tidningshållare inklusive namnskylt		X	Namnskylten ändras/underhålls av Brf
Postbox		X	

16. Fasader

Byggnadsdel	Brh	Brf	Anmärkningar
Rengöring, renovering och målning av skada		X	Gäller vid normalt slitage, <u>ej vid skada orsakad av Brh</u> . Medlem får ej placera utrustning på fasad eller balkong utan styrelsens medgivande
Stuprör		X	

Nedan ges utdrag ur tillämpliga delar från bostadsrättslagen och föreningens stadgar vad gäller inre underhållet.

Utdrag ur Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) 7 kap, § 12**Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick**

12 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra eller tredje stycket. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Andra stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Utdrag från föreningens stadgar

§27

Bostadsrättshavaren svarar i sådant fall för underhållet av inglasning och markis ävensom för eventuell skada på föreningens egendom eller på tredje man. Skulle behov föreligga att demontera inglasning eller markiser på grund av föreningens underhåll eller ombyggnad av huset eller beslut av myndighet, åligger det bostadsrättshavaren att på egen kostnad demontera och eventuellt återmontera anordningarna.

Vad bostadsrättshavare anbringat på fastigheten - och som inte utgör tillbehör till fastigheten - är bostadsrättshavarens egendom.

32 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt svagströmsanläggningar

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för annat underhåll än målning av radiatorer, anordningar för värme, vattenarmaturer eller ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten som föreningen försett lägenheten med. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler om dessa tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast omskadan uppkommit genom hans eller hennes vårdslöshet eller försummelse eller vårdslöshet eller försummelse av

- a) någon som hör till hans hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
- b) någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller
- c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.