

## **Rättigheter och Skyldigheter**

### **Vem svarar för underhåll av Gåshaga Pirar 3:s lägenheter?**

#### **Underhållsskyldighet enligt § 35 i bostadsrättsföreningens stadgar.**

Innebörden av bostadsrättshavarens skyldighet att hålla det inre av lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick är att han eller hon dels ska vidta de reparationer som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna.

Bostadsrättshavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller i bostadsrättsföreningens stadgar. Frågan får bedömas efter en allmän värdering med hänsyn till husets ålder m.m.

För samtliga byggdelar, utrustning, installationer mm, som föreningen enligt § 35 i stadgarna ansvarar för, gäller att föreningen svarar för enheter inom ramen för grundstandard, d v s den grundstandard lägenheten hade då huset byggdes (eller byggdes om). Allt därutöver svarar medlemmen för. För tillval och extra utrustning i samband med nybyggnad (och ombyggnad) svarar medlemmen.

Om medlemmen byter ut enheter, där föreningen delvis ansvarar för underhållet bör detta ske i samråd med styrelsen. Jämför § 43 i stadgarna som slår fast att bostadsrättshavaren inte får företa avsevärd förändring i lägenheten utan att först ha fått styrelsens medgivande.

Med anledning av förfrågan om vem som har ansvaret vid rensning av avloppsledningar vill vi informera om att ansvaret ligger hos medlemmen för de delar av ledningarna som ligger inom lägenheten d.v.s. fram till stamledningen.

Medlemmar ansvarar för att avrinning av dagvatten inte hindras från såväl inglasade balkonger, uterum som takterrasser. Det är således inte bara där lägenheterna är försedda med takterrasser som medlemmarna ska se till att dräneringen fungerar genom brunnar samt i förekommande fall genom vattenutkastare.

Bilagt finns en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrätthavaren respektive bostadsrättsföreningen i tillämpliga delar ansvarar för. I medlems ansvar ligger också att eventuella fakturor, som lägenhetsinnehavaren ska svara för, ska sändas direkt till medlemmen och inte till föreningen.

| <b>Byggdela</b>  | <b>Brf:s ansvar</b> | <b>Medlems ansvar</b> | <b>Anmärkningar</b>  |
|--|---------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>1. Lägenhetsdörr</b>                                  |                     |                       |                      |
| Dörrblad, karm, foder, utsida                            | x                   |                       | Ytbehandling         |
| Dörrblad, karm, foder, insida                            |                     | x                     | Ytbehandling         |
| Dörrblad   |                     | x                     |                      |
| Låscylinder, låskistor, beslag                           |                     | x                     |                      |
| Handtag och beslag                                       |                     | x                     |                      |
| Ringklocka   |                     | x                     |                      |
| Tidningshållare  |                     | x                     |                      |
| Namnskylt  |                     | x                     | I port ansvarar Brf. |
| Tätningsslister  |                     | x                     |                      |
| <b>2. Golv i lägenhet</b>                                |                     |                       |                      |
| Ytbehandling, ytbeläggning                               |                     | x                     |                      |
| Fuktisolerande skikt                                     |                     | x                     |                      |
| Underliggande beläggning                                 | x                   |                       | Undergolv            |
| <b>3. Innerväggar i lägenhet</b>                         |                     |                       |                      |
| Ytskikt, t.ex. tapeter, målning eller annan ytbeläggning |                     | x                     |                      |
| Fuktisolerande skikt                                     |                     | x                     |                      |
| Underliggande beläggning                                 | x                   |                       |                      |
| <b>4. Innertak i lägenhet</b>                            |                     |                       |                      |
| Ytbeläggning och ytbehandling                            |                     | x                     |                      |
| Överliggande stomme                                      | x                   |                       |                      |
| <b>5. Fönster/fönsterdörrar</b>                          |                     |                       |                      |
| Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar.  |                     | x                     |                      |

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| Yttre målning                               | x |   |   |
| Fönsterbågar                                |   | x |   |
| Fönsterglas                                 |   | x |   |
| Spanjolett inkl. handtag                    |   | x |   |
| Beslag                                      |   | x |   |
| Fönsterbänk                                 |   | x |   |
| Persienner                                  |   | x |   |
| Markiser                                    |   | x | Styrelsens tillstånd krävs för uppsättande av markiser.         |
| Invändiga och utvändiga tätningslister      |   | x |   |
| <b>6. VVS-artiklar / ventilation</b>        |   |   |   |
| Tvättställ och bidé                         |   | x |   |
| Blandare, dusch, duschslangar och kranar    |   | x |   |
| Vattenlås, bottenventil                     |   | x |   |
| WC-stol                                     |   | x | Porcelain, sits, spolknapp, flottör m.m.                        |
| WC-stol                                     | x |   | Anordning för vattentillförsel                                  |
| Badkar                                      |   | x |   |
| Duschkabin                                  |   | x |   |
| Torkskåp med inredning                      |   | x |   |
| Torktumlare                                 |   | x |   |
| Diskbänksbeslag                             |   | x |   |
| Tvättbänk och tvättlåda                     |   | x |   |
| Tvättmaskin                                 |   | x |   |
| Ventilationsfilter                          |   | x | Byte/rengöring av t.ex. filter i köksfläkt och bakom radiatorer |
| Ventilationsdon                             | x |   | Från och tilluftsventiler                                       |
| Vattenradiatorer med ventiler och termostat | x |   |   |
| Kall- och varmvattenledning                 | x |   | Medlem svarar för målning                                       |

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| Handdukstork   | x |   | Del av vattenburet rörsystem  |
| <b>7. Rensning</b>   |   |   |   |
| Avloppsledningar   |   | x | Ej för stamledning  |
| Golvbrunn och sil  |   | x |   |
| Vattenlås  |   | x |   |
| <b>8. Köksutrustning</b>                                       |   |   |   |
| Diskmaskin   |   | x |   |
| Kyl-, sval- och frysskåp                                       |   | x |   |
| Spis   |   | x |   |
| Mikrovågsugn   |   | x |   |
| Köksfläkt inkl. filter   |   | x |   |
| <b>9. Förråd m.m</b>   |   |   |   |
| Källar- och vindsförråd/fristående förråd som tillhör lägenhet |   | x | Samma regler som för lägenhet betr. golv, vägg, tak, dörr, inredning m.m. |
| Avskiljande nätvägg förråd                                     | x |   |   |
| Gemensamma soputrymmen   | x |   |   |
| <b>10. Övrigt</b>  |   |   |   |
| Inredningssnickerier   |   | x |   |
| Badrumsskåp  |   | x |   |
| Hatthylla  |   | x |   |
| Glober till köks-, badrums-, och toalettbelysning              |   | x |   |
| Innerdörrar  |   | x |   |
| Invändiga trappor i lägenhet                                   |   | x |   |
| Trösklar, socklar, foder och lister                            |   | x |   |
| Torkställning  |   | x |   |
| Gardinstänger  |   | x |   |
| Beslag   |   | x |   |

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <b>11. Elartiklar</b>                                       |   |   |  |
| Strömbrytare  |   | x | Särskild behörighet krävs för elarbeten.     |
| Eluttag   |   | x |  |
| Armatyr   |   | x |  |
| Brandvarnare  |   | x |  |
| Termostat för golvvärme                                     |   | x |  |
| Värmslingor för golvvärme                                   |   | x |  |
| Handdukstork El   |   | x |  |
| <b>12. Inglasade balkonger och uterum samt takterrasser</b> |   |   |  |
| Balkonggol/trall  |   | x | Balkonggol bör ej målas                      |
| Betonggol/betongplattor                                     | x |   | Medlem om egna plattor                       |
| Vädringsställning och beslag                                |   | x |  |
| Snöröjning  |   | x | Anmälningsplikt vid isbildning, ex istappar. |
| Balkonginglasning med tillbehör och skjutdörrar,            |   | x |  |
| Avrinning av dagvatten                                      |   | x |  |

### 13. Mark

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Mark som ingår i upplåtelsen  | x |
| Altan som ingår i upplåtelsen | x |