

# ANSVARSFÖRDELNING

MELLAN BOSTADSRÄTTSHAVARE OCH FÖRENING

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR OCH SKYLDIGHETER

”Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation i lägenheten samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.”

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVARSLISTA

Bostadsrättshavarens ansvar för underhåll och reparationer i lägenheten omfattar bland annat:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ytskikten på väggar, golv och tak samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar (nya och ursprungliga)
- till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande gångjärn, beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätninglistor
- målning av ytterdörr, balkong- eller altandörr, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar undantaget utvändigt målning
- ytterdörr med karm och gångjärn som installerats eller tillförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten
- innerdörrar med tillhörande karmar, gångjärn och säkerhetsgrindar
- lister, foder och socklar
- glas i fönster och dörrar
- till balkong och uterum tillhörande inglasningspartier
- markiser tillhörande lägenheten (ska vara infästa enligt våra ordningsregler)
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga i lägenheten och endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- målning av vattenfyllda värmeradiatorer (kontrolleras först med förvaltningens underhållsrutiner)
- golvvärme som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur
- ledningar och uttag för bredband till de delar dessa är åtkomliga i lägenheten och endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- brandvarnare (avser såväl inköp, installation som underhåll).

I badrum, duschrum, wc eller annat våtrum svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för:

- ytskikt samt underliggande fuktisolerande skikt på golv och väggar
- falluppsyggnad på golv
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- kranar och blandare
- anslutningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil
- handdukstork (eldrivna alt. kopplade på bergvärmes)

- tvättmaskin inklusive ledningar (el, vatten och avlopp) samt anslutningskopplingar på vatten- och avloppsledning
- torktumlare/torkskåp inklusive ledningar (el, avlopp) samt anslutningskopplingar på avloppsledning.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för:

- köksskåp
- vitvaror
- diskmaskin inklusive ledningar (el, vatten och avlopp) samt anslutningskopplingar på vatten- och avloppsledning
- läckageskydd under kyl, frys och diskmaskin
- kökskåpa
- motordriven köksfläkt (direktanslutning på ventilationskanal är inte tillåten)
- kranar och blandare
- anslutningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil
- vattenlarm/varnare under diskbänk (avser såväl inköp, installation som underhåll)
- rensning av sil och vattenlås.

### **Ytterligare installationer**

Bostadsrättshavaren har även ansvar samt underhålls- och reparationsskyldighet för samtliga installationer och konstruktioner i lägenheten som installerats eller tillförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten (inklusive ev. avlägsnande).

### **BALKONG, ALTAN, TERRASS OCH UTEPLATS**

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, terrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavaren skall se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

#### **Altan/uteplats**

Altanen/uteplatsen tillhör formellt föreningen men bostadsrättsinnehavaren har besittningsrätt till altanen/uteplatsen. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för renhållning, snöskottning samt skötsel av blomlådan, men inte klippning av eventuell häckväxt.

### **TILLSTÅND OCH BEHÖRIGHETER**

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Utförda El & VVS-arbeten ska skriftligen dokumenteras av den som utfört arbetet.

Vid ingrepp i våtutrymmen kräver föreningen att arbetet utförs av behörigt företag enligt ”Byggkeramikrådets branschregler för våtrum”, BBV, eller ”Branschregler för tätskikt i våtrum”, GVK. Före arbetets igångsättning skall intyg om företagets behörighet lämnas till fastighetskontoret.

Krav på behörighet hos elektriker = AL Auktorisation lågspänning, utöver arbeten som endast kräver B = Begränsad auktorisation.

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor och liknande får endast sättas upp efter skriftligt godkännande från styrelsen. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad. Man får under inga omständigheter montera eller fästa något, någonstans på tegelfasaden.

## **LÄGENHETSSYN**

Vid överlåtelse av lägenheten utförs, av styrelsen utsedd person, syn av lägenheten. Vid denna syn kontrolleras att inga otillåtna förändringar utförts enligt dessa regler.

## **FÖRENINGENS ANSVAR OCH SKYLDIGHETER**

Bostadsrättsföreningen svarar för att fastigheternas yttre och alla gemensamma ytor underhålls. För underhåll och reparationer av inredning och installationer som anges nedan gäller följande, förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa:

- ledningar, kanaler och installationer för vatten, avlopp, elektricitet och ventilation vilka tjänar mer än en lägenhet
- ledningar, kanaler och installationer för vatten, avlopp och elektricitet som inte är åtkomliga i lägenheten
- golvbrunn (s.k. "grodan" är föreningens ansvar men rensning/rengöring av denna är medlemmets ansvar)
- samtliga kanaler och installationer för ventilation vilka tjänar mer än en lägenhet
- samtliga kanaler och installationer för ventilation som föreningen försett lägenheten med
- ledningar, kanaler och uttag för kabel-tv och bredband vilka tjänar mer än en lägenhet
- ledningar, kanaler och uttag för kabel-tv och bredband som föreningen försett lägenheten med (dock ej nätverkskabeldragning till TV som utförts av Telia)
- värmepanna, värmepump, värmeväxlare som föreningen försett lägenheten med
- vattenfyllda värmeradiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med (bostadsrättshavaren svarar dock för målning)
- ytterdörr i original, balkong- eller altandörr med tillhörande karmar (särskilda regler för målning)
- fönsterbågar och fönsterkarmar
- målning eller ändring/byte av ytskikt, av utsidan av ytterdörr, balkong- eller altandörr, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar
- fastighetsboxar, brevlådor, brevinkast
- trätrall, betongplattor, ursprungliga staket samt klippning av ev. häck i blomlådan på uteplats/altan.