

Fördelningen i listan nedan gäller för egendom som bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar alltid för egna installationer. Avser föreningar som har HSB Normalstadgar 2011 utan anpassningar.

Brf – bostadsrättsföreningen
Brh - bostadsrättsinnehavaren

Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkingar
Lägenhetsavskiljande bärande vägg	●		
Icke bärande innervägg		●	
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		●	Insidan a lägenhetsavskiljande och bärande vägg, till exempel tapet och puts, inklusive fuktisolerande skikt i våtrum
Golv			
Ytskikt på golv inklusive underliggande behandling som krävs för anbringa ytskiktet		●	Till exempel tråd- eller kemsvetsad golfmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inklusive underliggande sand
Innertak i lägenhet			
Innertak inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		●	Till exempel puts och stuckatur
Dörrar			
Ytterdörr	●		Om fönsterdörr (balkongdörr) se särskild rubrik. Inklusive karm och foder på utsidan.
Insidan av ytterdörr inklusive ytbehandling samt beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor, brevinkast, lås inklusive låscylinder, låskista, nycklar, ringklocka med mera		●	
Innerdörr inklusive lister, foder, karm och tätninglistor		●	
Fönster, balkongdörr, altandörr med mera			
Karm och båge	●		
Yttre målning	●		
Glas, spröjs, kitt och isolerglaskasett		●	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätninglistor med mera		●	
Inre målning samt målning mellan bågarna		●	
VVS-artiklar med mera			
Golvbrunn	●		Gäller golvbrunn på befintlig plats.
Klämring		●	
Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning. Badkar, duschkabin och duschslang och WC-stol		●	Brh svarar för rensning av vattenlås. Brf ersätter blandare som är ursprunglig, det vill säga installerad vid byggnadens uppförande.
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och tvättbänk		●	
Kall- och varmvattenledning inklusive armatur		●	Till de delar som är synliga i lägenheten och som enbart försörjer den egna lägenheten
Avloppsledning		●	Till de delar som är synliga i lägenheten och enbart försörjer den egna lägenheten. Brh svarar för rensning av avloppsledning inom lägenheten. Brf svarar för rensning av avloppsledning utanför lägenheten.
Ventilation och värme			
Hela ventilationssystemet. Inklusive ventilationskanaler och ventilationsdon	●		Ventilationsdon och ventilationsfläkt om de är en del av husets ventilation
Utluftsdon och springventil	●		
Köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilation	●		
Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa		●	
Vattenradiator, värmeledning, ventil och termostat	●		Brh svarar för målning
Elektrisk golvvärme och elektrisk handdukstork		●	Gäller sådant som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med

Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Köksutrustning			
Diskmaskin, diskbänk, kyl, frys, spis, mikrovågsugn		●	
EI-artiklar			
Säkringsskåp och elledningar i lägenheten		●	
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare		●	
Byte av säkring		●	Gäller i lägenheten och tillhörande utrymmen
Förråd, gemensamma utrymmen med mera			
Gemensamma utrymmen	●		
Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenheten		●	Samma regler gäller som för underhåll av lägenheten
Garage upplåtet med bostadsrätt		●	Samma regler gäller som för underhåll av lägenheten
Snöskottning av den egna parkeringsplatsen		●	
Mark, uteplats med mera			
Underhåll av mark som är upplåten med bostadsrätt		●	Samma regler gäller som för underhåll av lägenheten. Brh ska följa föreningens instruktioner om skötsel.
Snöskottning och renhållning		●	Gäller t ex balkong, altan och uteplats
Balkong och altan			
Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront	●		
Ytbehandling av balkonggolv samt målning av insidan av balkongfront		●	Ytbehandling och målning ska utföras enligt föreningens instruktioner
Övrigt			
Inredningssnickerier, socklar, foder och lister		●	
Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning		●	
Torkställning i badrum		●	
Invändig trappa i lägenhet, invändig trappa till vind		●	
Anordning för informationsöverföring		●	Gäller de delar som är synliga i lägenheten och som enbart försörjer den egna lägenheten
Brandvarnare	●		Brf svarar för 1 st brandvarnare per lägenhet. Brh svarar för eventuella ytterligare brandvarnare.
Markis våning 1 och 2		●	Brh svarar för allt som gäller markis; anskaffning, skötsel och alla kostnader. Färg och mönster ska följa föreningens instruktioner
Markis våning 3	●		Brh svarar för skötsel av markisen. Brh svarar för kostnaden om markisen går sönder på grund av oaktsamhet till exempel om den lämnas utrullad i stark blåst.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl&frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren ansvarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasett
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr
8. målning av radiatorer och värmeledningar
9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
13. säkrings-skåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
14. brandvarnare förutom 1 st som bostadsrättsföreningen förser lägenheten med
15. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även marks som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insidan av balkongfront/altanfront samt golv. Målning ska utföras enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelsen eller enligt lag.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, men undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer enligt följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenhetens med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet, så kallade stamledningar
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med

4. rökgångar och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation
5. ytterdörr samt i förekommande fall för fristående brevlåda, postbox och staket på allmänna ytor
6. 1 st brandvarnare per lägenhet

§ 37 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring i lägenheten

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

Utdrag från Bostadsrättslagens 7 kap

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR FÖR LÄGENHETENS SKICK

2 §

Är lägenheten, när den ska tillträdas för första gången efter bostadsrättsupplåtelsen, inte i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra enligt 1 §, får hen avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten.

Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt får uppsägning inte ske. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till skäligen nedsättning av årsavgiften.

Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om bristen beror på försummelse från föreningens sida.

4 §

Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Bestämmelserna i 2 § tillämpas om föreningen åsidosätter sin reparationsskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande.

12 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra-femte styckena. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenlednings-skada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. hens egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a. någon som hör till hens hushåll eller som besöker hen som gäst
 - b. någon annan som hen har inrymt i lägenheten eller
 - c. någon som för hens 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 hen brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket gäller i lämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.