



Fördelning av renoveringsansvar (= tolkning av § 30)

I stadgarnas § 30 sägs: ”Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet.” Föreningen har dock också underhålls- och reparationskyldigheter.

Som en tumregel för fördelningen av ansvaret kan man säga att bostadsrättshavaren (brh) är ansvarig för det han själv kan se, dvs. ytskikt på väggar, golv och tak (med ev. underliggande tätskikt) och liknande. Styrelsen kan dock besluta att bostadsrättsföreningen (brf) ska ta ett större ansvar än vad som krävs i bostadsrättslagen (7 kap).

En annan huvudregel är att brh ansvarar för underhåll och reparation av all utrustning, till exempel spis, kylskåp, tvättmaskin. Detta gäller oavsett vem som låtit installera utrustningen.

Följande tabell gör fördelningen lite tydligare:

Byggdela	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Lägenhetsdörr			
Dörrblad, karm, foder	x		Ytbehandling utsida
Dörrblad, karm, foder		x	Ytbehandling insida
Låscylinder, låskistor och beslag		x	
Dörrhandtag, ringklocka		x	
Namnskylt	x		
Tätningsslister		x	
Golv i lägenhet			
Ytbehandling, ytbeläggning samt underliggande tätskikt		x	Ansvaret gäller även i de fall brf försett lgh med golvbrunn i bad- eller duschrum. Stämman kan dock besluta att brf ska ansvara för underhåll av ytbeläggning och underliggande tätskikt i bad- och duschrum.
Underliggande stomme	x		
Innerväggar i lägenhet			
Ytskikt, t.ex. tapeter och målning, samt underliggande tätskikt		x	Stämman kan dock besluta att brf ska ansvara för underhåll av ytbeläggning och underliggande tätskikt i bad- och duschrum.
Underliggande konstruktioner eller stomme	x		

Byggdel	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Innertak i lägenhet			
Ytskikt och ytbehandling samt underliggande tätskikt		x	Brh svarar för ev. undertak*
Underliggande konstruktioner eller stomme	x		
Fönster och fönsterdörrar			
Målning av karmar och bågar	x	x	Brh svarar för målning av karmens och bågens insida; brf för övriga delar
Fönsterglas		x	Brf svarar för ytterglas vid åverkan av okänd gärningsman. Samma gäller vid ev. sättningar i huskroppen.
Spanjolett inkl. handtag		x	
Beslag		x	
Fönsterbänk		x	
Markiser		x	Styrelsens tillstånd krävs för uppsättande av markiser.
Tätninglistor		x	
Springventil	x		
VVS-artiklar			
se även beslut fattat vid stämma 2008 om kostnader för VVS-underhåll			
Tvättställ och badkar		x	Stämman kan dock besluta att brf svarar för utbyte av denna utrustning.
Blandare, dusch, duschslang, kranar inkl. kranbröst		x	Stämman kan besluta att brf svarar för underhåll av grundstandard och normalt antal blandare m.m. i lgh.
WC-stol inkl. spolanordning		x	Stämman kan dock besluta att brf svarar för utbyte av denna utrustning. Brf ansvarar för spolanordning som brf försett lägenheten med.
Packningar		x	
Tvättutrustning, t.ex. tvättmaskin, torkskåp med inredning, torktumlare		x	Ansvaret gäller även om brf försett lgh med utrustningen.
Diskbänksbeslag		x	
Ventilationsfilter		x	Byte och rengöring av t.ex. filter i köksfläkt
Ventilationsdon		x	Från- och tilluftsventiler
Vattenradiatorer med ventil och termostat	x		Brh svarar för målning

* Om du ska måla om innertaken (sandgrängade), rådgör då med expertis om lämplig målarfärg.

Byggdela	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärknin
Handduktork		x	
Golvvärme		x	Endast elektrisk golvvärme är tillåten.
Kall- och varmvattenledningar	x		Brh svarar för målning. Brh ansvarar för det som kopplats till vattenledningen, t.ex. tvätt- eller diskmaskin, liksom för armaturer som brh försett lägenheten med
Rensning:			
Avloppsledningar	x		
Golvbrunn och sil Vattenlås		x	Brh svarar för målning och rensning av golvbrunn. Brf svarar för övrigt underhåll av avloppsledning, stickledning liksom av golvbrunn som brf försett lägenheten med.
Köksutrustning			
Diskmaskin, kyl- och frysskåp, spis och övrig utrustning		x	Brh:s ansvar gäller även utrustning som brf försett lgh med
Spiskåpa		x	Brh ansvarar för regelbunden rengöring av filter och andra lösa delar även om brf försett lgh med spiskåpa
Köksfläkt		x	Brf om fläkten ingår i husets ventilationssystem
Förråd m.m.			
Gemensamma sputrymmen	x		
Källar- och vindförråd som tillhör lägenhet		x	Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m.
Garage tillhörande lägenheten och ingående i bostadsrättens upplåtelseavtal		x	Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m.
Avskiljande nätvägg i förråd och garage	x		
Övrigt			
Inredningssnickerier, t.ex. kryddställ, badrumsskåp, hatthylla		x	
Innerdörrar, trösklar, socklar, foder och lister		x	
Gardinstänger		x	
Beslag		x	
Torkställning		x	
Vattensäng		x	Styrelsens tillstånd krävs p.g.a. eventuell begränsad bärighet för bjälklagen.

Byggsdel	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Elartiklar			
Övriga elartiklar	x		Gäller sådan utrustning som föreningen försett lägenheten med, t.ex. kontaktdon, med nedanstående undantag
Eluttag, strömbrytare och armaturer		x	Särskild behörighet krävs för att få utföra elarbeten
Balkong			
Väggar, front och tak	x		Konstruktion. Ytbehandling av utsida, balkongtak och balkongsidor. Dörrar och fönster se ovan under Fönster och fönsterdörrar.
Balkonggolv och front		x	Ytbehandling av frontens insida. Balkonggolv bör av byggtekniska skäl ej målas.
Vädringsställ och beslag		x	
Snöröjning		x	
Inglasningspartier som tillhör brf	x		Projekterat och utfört av brf
Inglasningspartier som brh tillfört som extra utrustning		x	Inglasning kräver styrelsens tillstånd och bygglov från kommunen.

Renovering av badrum

När våra hus byggdes i början av 60-talet var bad- och duschvanorna annorlunda än idag och våra badrum byggdes för att man skulle bada i badkar. Av det skälet finns inget ordentligt tätskikt bakom respektive under de ursprungliga kakel- och klinkerplattorna, och man bör därför undvika att spruta vatten direkt mot golv och väggar. Det är således förenat med stora risker att slänga ut badkaret och inrätta en duschplats utan att samtidigt göra något åt golv och väggar.

För att uppmuntra badrumsrenovering och därmed minska risken för vattenskador lämnas ett renoveringsbidrag på 6000 kronor per lägenhet. Förutsättningen är att badrummet helrenoveras med borttagning av kakel och golvklinker, byte till ny godkänd golvbrunn samt montering av nytt kakel med tätskikt eller godkänd plastmatta på väggar respektive klinker med tätskikt eller plastmatta på golv. När arbetet är utfört ska det anmälas till styrelsen för besiktning. Är arbetet fackmannamässigt utfört, utbetalas bidraget till lägenhetsinnehavaren.

Den som tänker låta renovera sitt badrum bör i förväg meddela styrelsen detta så att vi kan passa på att ta prover på vatten- och avloppsstammar för att undersöka deras kondition.