

Brf Valhall  
Tullgarnsgatan 23  
75317 Uppsala

Ansvar för underhåll  
2017

### Styrelsen Brf Valhall tolkning av underhållsskyldighet enligt § 32 i Bostadsrättsföreningens stadgar.

I en Bostadsrättsförening delas ansvaret för underhåll mellan Bostadsrättsföreningen och bostadsrätthavaren.

Bostadsrätthavaren har nyttjanderätten till sin lägenhet . Föreningens mark, hus och därmed och därmed också de enskilda lägenheterna, ägs dock av bostadsrättsföreningen. Utan särskild lag och stadgebestämmelse skulle det därför vara bostadsrättsföreningens uppgift, att svara för underhållet av såväl lägenheterna som övriga utrymmen i huset. Innebörden av bostadsrätthavarens skyldighet att ”hålla det inre av lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick” är att han dels ska vidta de reparationer som behövs och dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Bostadsrätthavaren 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 bostadsrättsföreningens stadgar. Frågan får bedömas efter en allmän värdering med hänsyn till husets ålder m.m. För samtliga byggdelar, utrustning, installationer m.m. som föreningen enligt § 32 ansvarar för, gäller att föreningen svarar för enheter inom ramen för originalutförande, d.v.s. den grundstandard lägenheten hade då huset byggdes (eller byggdes om). Allt därutöver svarar bostadsrätthavaren för. Om bostadsrätthavaren byter ut enheter, där föreningen delvis ansvarar för underhållet – t.ex. tvättställ med blandare – bör detta ske i samråd med styrelsen. Jämför med § 27 som slår fast att bostadsrätthavaren inte får företa avsevärd förändring i lägenheten utan att först ha fått styrelsen medgivande. På följande sidor finns en förteckning över byggdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som Bostadsrättsföreningen (Brf) respektive Bostadsrätthavare (Brh) ansvarar för.

Byggdel	Brf ansvar	Brh ansvar	Anmärkning
<b>1. Lägenhetsdörr</b>			
Dörrblad, karm, foder, utsida	x		Ytbehandling
Dörrblad, karm, foder, insida		x	Ytbehandling
Dörrblad		x	
Låscylinder, låskistor och beslag		x	
Handtag och beslag		x	
Ringklocka		x	
Brevinkast		x	Tidningshållare
Namnskylt		x	
Tätninglistor		x	

Bygghedel	Brf ansvar	Brh ansvar	Anmärkning
<b>2. Golv i lägenhet</b>			
Ytbehandling, ytbeläggning		x	Parkett, klinker
Fuktisolerande skikt		x	Fuktspär badrum/toalett
Underliggande beläggning	x		Undergolv

Bygghedel	Brf ansvar	Brh ansvar	Anmärkning
<b>3. Innerväggar i lägenhet</b>			
Ytskikt, t.ex. tapeter, målning eller annan ytbeläggning		x	Även kakel
Fuktisolerande skikt		x	Fuktspär badrum/toalett
Underliggande beläggning	x		Undergolv

Bygghedel	Brf ansvar	Brh ansvar	Anmärkning
<b>4. Innertak i lägenhet</b>			
Ytbehandling, ytbeläggning		x	
Överliggande stomme	x		

Bygghedel	Brf ansvar	Brh ansvar	Anmärkning
<b>5. Fönster och innerdörrar</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	
Persiennor och markiser		x	Styrelsen godkännande krävs för uppsättning
Vädringsfilter		x	Enstaka justering
Tätninglistor		x	
Springventil	x		

Bygghedel	Brf ansvar	Brh ansvar	Anmärkning
<b>6. VVS-artiklar</b>			
Tvättställ och bidé		x	
Blandare, dusch, duschslang & kranar		x	
Vattenlås, bottenventil	x		
WC-stol		x	Porslin och sits
WC-stol	x		Anordning för vattentillförsel
Badkar		x	
Duschkabin		x	
Torktumlare		x	
Diskbänksbeslag		x	
Tvättbänk och tvättlåda		x	
Tvättmaskin		x	Inklusive tillförsel och utspolning av vatten (från vägg till tvättmaskin, från tvättmaskin till avlopp).
Ventilationsfilter		x	
Ventilationsdon	x		
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	x		
Kall- och varmvattenledningar	x		
Frånluftsvärmepump	x		
Handukstork	x		

Bygghedel	Brf ansvar	Brh ansvar	Anmärkning
<b>7. Rensning</b>			
Avloppsledningar	x		Ledningar under golvnivå, brunnar och silar
Golvbrunn och sil		x	
Vattenlås		x	

Bygghedel	Brf ansvar	Brh ansvar	Anmärkning
<b>8. Köksutrustning</b>			
Diskmaskin		x	
Kyl, sval och frysskåp		x	
Spis		x	
Mikrovågsugn		x	
Köksfläkt		x	

Bygghedel	Brf ansvar	Brh ansvar	Anmärkning
<b>9. Förråd m.m.</b>			
Förråd		x	Samma regler som för lägenhet betr. Golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m.
Gemensamma soputrymmen	x		
Garage		x	Samma regler som för lägenhet betr. Golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m.
Avskiljande nätvägg i förråd		x	

Bygghedel	Brf ansvar	Brh ansvar	Anmärkning
<b>10. Övrigt</b>			
Inredningssnickerier		x	
Badrumsskåp		x	
Hatthylla		x	
Glober till köks-, badrums- och toalettbelysning		x	
Invändiga trappor i lägenhet		x	
Innerdörrar		x	
Trösklar, socklar, foder och lister		x	
Gardinstänger		x	
Torkställning		x	
Beslag		x	

Bygghedel	Brf ansvar	Brh ansvar	Anmärkning
<b>11. Elartiklar</b>			
Strömbrytare		x	Särskild behörighet krävs för att få utföra elarbeten
Eluttag		x	
Armatyr		x	
Brandvarnare		x	Batteri byts 1 gång/år
Elpannor	x		

Byggdel	Brf ansvar	Brh ansvar	Anmärkning
<b>12. Balkong</b>			
Balkonggolv samt insida på balkongfronter		x	Balkonggolv bör ej målas
Vädringsställ och beslag		x	
Övrigt, t.ex. sidopartier av trä eller betong	x		Målning av utsida balkongtak, balkongsida och balkongskärm
Snöröjning		x	
Inglasning av balkong	x		Projekterat och utfört av Brf
Inglasning av balkong		x	Tillval (skall godkännas av styrelsen)

Byggdel	Brf ansvar	Brh ansvar	Anmärkning
<b>13. Mark</b>			
Mark som ingår i upplåtelsen		x	
Altan som ingår i upplåtelsen		x	