

BRF L21

Information om vem som ansvarar för tillsyn, skötsel och underhåll i lägenheten.

Dokumentslag *Type of document*

Instruktion

Reg-nr *Reg. No*

2022-Bygg-006

Utfärdare (namn) *Issued by*

Telefon *Phone*

Datum *Date*

Utgåva *Issue* Sida *Page*

Byggruppen Brf L21

2023-03-01

3

1 (5)

Vad betyder det att bo i bostadsrätt?

Många brukar säga att de har köpt en bostadsrättslägenhet. Sanningen är den att man inte köper själva lägenheten, utan bostadsrätten. Det handlar om rätten att bo i lägenheten under obegränsad tid, under förutsättning att man följer bostadsrättsföreningens stadgar och ordningsregler.

Lägenheten ägs av bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsinnehavarna äger i sin tur en del av föreningen. Du som har en bostadsrätt äger alltså en andel i bostadsrättsföreningen tillsammans med dina grannar. En bostadsrätt är juridiskt sett att betrakta som lös egendom, medan en villa är att betrakta som fast egendom.

Du har rätten att sälja, eller överlåta som det egentligen heter, din bostadsrätt när du vill.

Bostadsrättsföreningens stadgar fastställer gränsen för vad du som bostadsrättshavare ska bekosta och underhålla i lägenheten samt vad bostadsrättsföreningen ska svara för. I princip svarar du normalt sett för allt underhåll i lägenheten utom värmeelement och värmeledningar.

I en hyresfastighet är det däremot fastighetsägaren som ansvarar för allt underhåll i lägenheterna. Varje månad betalar du en avgift till bostadsrättsföreningen. Den som bor i hyresrätt betalar istället hyra för sin bostad.

Detta dokument informerar om vem som ansvarar för vad, medlem eller föreningen.

Enligt ovan innebär ansvaret även att medlem ska vidta de reparationer som behövs samt svara för kostnaderna. De ska även åtgärda skador som uppstår i lägenheten, oavsett om skadan uppkommit genom ditt eget vållande, olyckshändelse eller på annat sätt, exempelvis genom vårdslöshet av besökare i din bostad.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av:

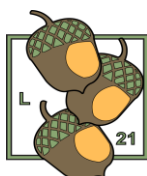
1. någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst
2. någon annan som är inrymd i lägenheten
3. någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning

För reparation på grund av brandskador som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brutit i omsorg och tillsyn.

I § 30 och § 31 i föreningens stadgar regleras närmare vad som ingår i din skyldighet att underhålla och reparera.

I § 32 alt § 33 regleras din rätt att göra förändringar i lägenheten. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt!

Listan på kommande sidor ”Vem svarar för tillsyn, skötsel och underhåll” ska vara en hjälp att bringa klarhet i vem som ansvarar vad inom föreningen.



Information om vem som ansvarar för tillsyn, skötsel och underhåll i lägenheten.

Dokumentslag *Type of document*
Instruktion

Reg-nr *Reg. No*
2022-Bygg-006

BRF L21

Utfärdare (namn) *Issued by*

Telefon *Phone*

Datum *Date*

Utgåva *Issue* Sida *Page*

Byggruppen Brf L21

2023-03-01

3

2 (5)

Brf = Bostadsrättsföreningen

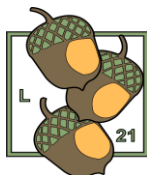
Lägenhetsdörrar och innerdörrar	Medlem	Brf
Ytter-/lägenhetsdörren med tillhörande karm, list och foder avser insidan mot lägenhet	✓	
Till ytterdörren hörande handtag, dörrklocka samt tätninglister.	✓	
Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm, handtag och låsanordningar.	✓	
Dörrkamera		✓
Batteri till dörrkamera	✓	
Fastighetsbox i trapphuset		✓
Tidningshållaren och namnskylten i trapphuset på respektive trappavsats		✓
Utvändig ytbehandling av ytterdörr/lägenhetsdörren, karm och foder avser utsidan		✓
Lås i ytterdörren som tillhör föreningen avser ej tillhållarlås etc.		✓
Befintligt tillhållarlås	✓	

Golv i lägenhet	Medlem	Brf
Ytskikt samt underliggande skikt och tätskikt i våtrum som krävs för att applicera ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt.	✓	
Underliggande stomme.		✓
Trösklar och lister i lägenheten.	✓	

Innertak i lägenhet	Medlem	Brf
Ytskikt samt underliggande skikt som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.	✓	
Underliggande stomme.		✓

Innerväggar i lägenhet	Medlem	Brf
Ytskikt samt underliggande skikt som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt. Medlem svarar även för ev. under- och innertak	✓	
Underliggande stomme.		✓

Golv och väggar i våtutrymmen och kök	Medlem	Brf
Ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt).	✓	
Underliggande stomme.		✓
Ytskikt i våtutrymmen så som badrum, toalett etc. ska vara utförd av en GVK eller av Byggkeramikrådet godkänd och auktoriserad hantverkare.	✓	
Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt, som ska vara utförd av GVK eller av Byggkeramikrådet godkänd och auktoriserad hantverkare.	✓	
Utrymme under tvätt-/diskmaskin samt kyl/frys ska vara säkrat mot fukt och vatten.	✓	
Om skada uppstår på golv med elvärme. (vattenburen värme ej tillåten).	✓	



BRF L21

Information om vem som ansvarar för tillsyn, skötsel och underhåll i lägenheten.

Dokumentslag *Type of document*

Instruktion

Reg-nr *Reg. No*

2022-Bygg-006

Utfärdare (namn) *Issued by*

Telefon *Phone*

Datum *Date*

Utgåva *Issue* Sida *Page*

Byggruppen Brf L21

2023-03-01

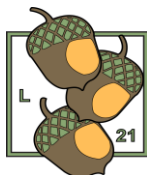
3

3 (5)

Fönster och fönsterdörrar	Medlem	Brf
Invändig målning av fönstrens karmar och bågar.	✓	
Invändiga glas i fönster/dörrar med tillhörande handtag/beslag.	✓	
Utvändig målning av fönstrens karmar och bågar.		✓
Springventil/Klickventil	✓	
Persiener och solfilm monterade på fönster.	✓	
Ytterglas vid åverkan av okänd gärningsman samt då ytterglas skadats till följd av ev. sättningar i huskroppen.		✓
Byte av fönster och fönsterkarm		✓

VVS-artiklar	Medlem	Brf
Sanitetsporlin t.ex. WC-stol, tvättställ, bidé, badkar, duschabin, jacuzzi, etc.	✓	
Avstängningsventiler, kranar ex kulventiler, blandare, dusch, duschslang och kranar.	✓	
Inredning och belysningsarmaturer.	✓	
Vitvaror (tvättmaskin, torktumlare, diskmaskin, etc.)	✓	
Packningar som förhindrar att vattenkranar och armaturer står och droppar (läcker).	✓	
Ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningar.	✓	
Köksfläkt, fläktkåpa och ventilationsdon, armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter. Installationerna ska vara fackmannamässigt utförda.	✓	
Rensning av golvbrunn		✓
Rensning av vattenlås och sil tillhörande tvättställ, vask i kök	✓	
Klämring runt golvbrunnen. Sil till golvbrunnen	✓	
Elektriska radiatorer och handdukstork.	✓	
Vattenradiatorer med ventiler, termostat och värmeledningar. OBS tillhör föreningen! Medlem svarar endast för målning.		✓
Ledningar för avlopp, värme, gas, vatten och ventilation som BRF försett lägenheten med förutsatt att ledningarna tjänar mer än en lägenhet samt att de inte är synliga i lägenheten. Övrigt underhåll av till avloppsledningen hörande golvbrunn, sil och vattenlås.		✓

Köksutrustning	Medlem	Brf
Installation av utrustning och inredning såsom; diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen, kyl- och frysskåp, spis, mikrovågsugn, godkänd typ köksfläkt/spiskåpa. Arbetet skall vara fackmannamässigt utfört.	✓	
Skåp, hyllor, diskbänk, bänkar och bänkskivor. Inredning och utrustning i kök.	✓	



BRF L21

Utfärdare (namn) / Issued by

Byggruppen Brf L21

Telefon / Phone

Dokumentslag / Type of document

Instruktion

Reg-nr / Reg. No

2022-Bygg-006

Datum / Date

2023-03-01

Utgåva / Issue Sida / Page

3 4 (5)

Information om vem som ansvarar för tillsyn, skötsel och underhåll i lägenheten.

Förråd m.m.	Medlem	Brf
Garage med eget upplåtelseavtal. För garage gäller regler enligt särskild tecknat avtal.	✓	
Avskiljande nätvägg i förråd och garage.		✓
Dörrar till förråden inkl. låsögla.		✓

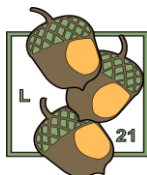
El-artiklar	Medlem	Brf
Säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer.	✓	
Ledningar för elektricitet som BRF L 21 försett lägenheten med, förutsatt att de inte är synliga i lägenheten.		✓
Medlem är skyldig för att löpande se till att elutrustning och synliga delar av den fasta elinstallationen är säker	✓	
Medlem är ansvarig för att kontrollera elinstallationerna i lägenheten.	✓	

OBS! Elinstallationer får enbart utföras av behörig installatör hos Elsäkerhetsverket!

Balkong, altan, takterrass	Medlem	Brf
Ytbehandling fronter, väggar samt tak. Balkonggolvens ytskikt.	✓	
Vädringsställ, beslag och odlingslådor.	✓	
Renhållning och snöröjning av balkong.	✓	
Uteplats	✓	
Underhåll av sidopartier, fronter samt tak.		✓
Markiser, inglasningar, solavskärmning, etc.	✓	
Invändig dörr till balkong inkl. handtag och vred samt tätninglistor	✓	
Utvändig dörr till balkong samt handtag		✓
All ändring av mur till altan så som grind/överliggare.	✓	

Inglasningspartier (om dylika finnes)	Medlem	Brf
Tillval. Inglasning bör ha likartad utformning. OBS bygglovspliktigt!	✓	
Bygglovsavgiften för balkonginglasning		✓
Extra utrustning som tillförts av bostadsrättshavaren se § 30 alt. § 31 i stadgarna.	✓	

Trädgårdstäppa och uteplats	Medlem	Brf
Grönytor som ingår i upplåtelse. Se § 2 st. 2 och § 30 alt § 31 i stadgarna.	✓	
Spaljéer, staket, avskärmningar etc. kräver styrelsens skriftliga tillstånd och ska vara utförda enligt föreningens standard	✓	
Nedmontering/återställande av spaljéer och staket vid dränering eller andra	✓	



BRF L21

Information om vem som ansvarar för tillsyn, skötsel och underhåll i lägenheten.

Dokumentslag *Type of document*

Instruktion

Reg-nr *Reg. No*

2022-Bygg-006

Utfärdare (namn) *Issued by*

Telefon *Phone*

Datum *Date*

Utgåva *Issue*

Sida *Page*

Byggruppen Brf L21

2023-03-01

3

5 (5)

fasadarbeten.

Övrigt	Medlem	Brf
Inredningssnickerier, skåp och lådor, kryddställ/-skåp, badrumsskåp, hatthylla, trösklar, socklar, foder, lister, gardinstänger, torkställning, beslag.	✓	
Låsöppning av lägenhetsdörr, ytterdörr i trapp, etc. Se anslag vid entrén	✓	
Låsöppning för avstängning av vatten etc.	✓	
Prover och undersökningar beställda av styrelsen ex asbest, vattenprover, PCB prover, radonundersökningar, etc.		✓
Vattenskador ska alltid anmälas till styrelsen och till felanmälan för undersökning.	✓	
Åtgärdande av vattenskador som anmälts till styrelsen		✓
Skadedjursbekämpning enligt fastighetsförsäkringen		✓
Brandvarnare (trasig bytes av brf)		✓
Batteri till brandvarnare. (där så går att byta)	✓	

Nomenklatur:

Tillsyn Se över, inspektera installationen.

Skötsel Åtgärda.

Underhåll Att återställa funktion på en apparat eller installation.

GVK GVK är en stiftelse av ett flertal fastighetsägare och företag ingår. De har utarbetat branschregler för tätskikt i våtrum

Bygg- Keramikrådet En branschsamverkan som utarbetar regler för hela golv- och väggbeklädnader.

Fackmanna- Mässigt Innebär bl.a. att en entreprenör ansvarar för att tjänsten utförs på ett sätt som man kan kräva av en normalt kunnig och skicklig fackman. Av byggbranschens allmänna bestämmelser (AB/ABT) och av Konsumenttjänstlagen 1985:716 framgår att näringsidkare ska utföra arbetet fackmannamässigt

Brf : Bostadsrättsföreningen : Den ekonomiska föreningen Brf L21 Ekholmen