



Information vem svarar för tillsyn, skötsel och underhåll

B 7

Utfärdare (namn) *Issued by*
Claes Konradsson

Telefon *Phone*
0723 561 000

Datum *Date*
2018-03-13

Utgåva *Issue* Sida *Page*
8 1 (5)

Vem svarar för tillsyn, skötsel och underhållet? Regelverk inom BRF L 21 Ekholmen Linköping.

Som bostadsrättshavare har du nyttjanderätten till din lägenhet utan tidsbegränsning. Föreningens mark, byggnader, hus och även de enskilda lägenheterna ägs av bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ansvarar bostadsrättshavaren för underhållet av sin lägenhet och 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

- a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
- b) någon annan som är inrymd i lägenheten,
- c) 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 brustit i omsorg och tillsyn.

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

Du ska t.ex. tapetsera, måla och reparera så att lägenheten hålls i gott skick.

Föreningen ansvarar för fastigheterna och ska se till att de är väl underhållna och i gott skick. Vad som är att betrakta som ”gott skick” preciseras inte i lagen eller stadgarna.

Det får bedömas med hänsyn till husets ålder m.m. Du ansvarar dels för den inredning som föreningen försett lägenheten med, dels den inredning som du själv tillfört den.

I § 32 alt § 33 regleras din rätt att göra förändringar i lägenheten.

För att göra ingrepp i en bärande konstruktion eller ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, el eller vatten, krävs styrelsen godkännande.

För att göra andra ändringar i lägenheten krävs styrelsens godkännande om ändringen är väsentlig. Vid tveksamhet ta alltid kontakt med styrelsen.

Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Om du vidtagit åtgärder som innebär att du överskridit din rätt att ändra i lägenheten kan du tvingas att återställa den i tidigare skick.

Se vad som gäller i förteckningen över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för.

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



BRF L21

Bostadsrättsföreningen L 21
Ekholmen i Linköping

Dokumentslag *Type of document*

Information vem svarar för tillsyn, skötsel och underhåll

Reg-nr *Reg. No*

B 7

Utfärdare (namn) *Issued by*
Claes Konradsson

Telefon *Phone*
0723 561 000

Datum *Date*
2018-03-13

Utgåva *Issue* Sida *Page*
8 2 (5)

	Brh	Brf
Lägenhetsdörrar och innerdörrar		
Ytter-/lägenhetsdörren med tillhörande karm, list och foder.	X	
Till ytterdörren hörande handtag, dörrklocka, dörrkamera/batteri samt tätningsslister.	X	
Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm handtag och låsanordningar.	X	
Fastighetsbox i trapphuset		X
Tidningshållaren och namnskylten i trapphuset på respektive trappavsats		X
Utvändig ytbehandling av ytterdörr, karm och foder		X
Lås i ytterdörren som tillhör föreningen avser ej tillhållarlås etc.		X
Extralås i form av tillhållarlås etc.	X	
Golv i lägenhet		
Ytskikt samt underliggande skikt och tätskikt i våtrum som krävs för att applicera ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt.	X	
Underliggande stomme.		X
Trösklar och lister i lägenheten.	X	
Innerväggar i lägenhet		
Ytskikt samt underliggande skikt som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.	X	
Underliggande stomme.		X
Innertak i lägenhet		
Ytskikt samt underliggande skikt som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt. Brh svara även för ev. under- och innertak	X	
Underliggande stomme.		X
Golv och väggar i våtutrymmen och kök		
Ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt).	X	
Underliggande stomme.		X
Ytskikt i våtutrymmen så som badrum, toalett etc. ska vara utförd av en GVK eller av Byggkeramikrådet godkänd och auktoriserad hantverkare.	X	
Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt, som ska vara utförd av GVK eller av Byggkeramikrådet godkänd och auktoriserad hantverkare.	X	
Utrymme under tvätt-/diskmaskin samt kyl/frys ska vara säkrat mot fukt och vatten.	X	
Om skada uppstår på golv med elvärme. (vattenburen värme ej tillåten).	X	
Förkortningar:		
Bostadsrättshavare (Brh)	X	
Bostadsrättsföreningen (Brf)		X



Information vem svarar för tillsyn, skötsel och underhåll

B 7

Utfärdare (namn) *Issued by*
Claes Konradsson

Telefon *Phone*
0723 561 000

Datum *Date*
2018-03-13

Utgåva *Issue* Sida *Page*
8 3 (5)

Fönster och fönsterdörrar	Brh	Brf
Invändig målning av fönstrens karmar och bågar.	X	
Invändiga glas i fönster/dörrar med tillhörande handtag/beslag.	X	
Utvändig målning av fönstrens karmar och bågar.		X
Springventil.		X
Filter, beslag i vädringsfönster, persienner och solfilm monterade på fönster.	X	
Brf svarar för ytterglas vid åverkan av okänd gärningsman samt då ytterglas skadats till följd av ev. sättningar i huskroppen.		X
Byte av fönster och fönsterkarm		X

VVS-artiklar

Sanitetsporlin t.ex. tvättställ, bidé, badkar, duschkabin, jacuzzi, etc.	X	
Avstängningsventiler, kranar ex ballofix, blandare, dusch, duschslang och kranar.	X	
WC-stol	X	
Spolanordning till WC stolen, avser endast flottören.		X
Inredning och belysningsarmaturer.	X	
Vitvaror (tvättmaskin, torktumlare, etc.)	X	
Packningar som förhindrar att vattenkranar och armaturer står och droppar (läcker).		X
Tvättmaskin och diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen.	X	
Köksfläkt, fläktkåpa och ventilationsdon, armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter. Installationerna ska vara fackmannamässigt utförda.	X	
Rensning av golvbrunn, vattenlås och sil tillhörande tvättstätt, vask i kök o golvbrunn.		X
Klämring runt golvbrunnen. Sil till golvbrunnen	X	
Elektriska radiatorer och handdukstork.	X	
Vattenradiatorer med ventiler, termostat och värmeledningar. O B S tillhör föreningen Bostadsrättshavaren svarar endast för målning.		X
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.		X

Köksutrustning

Installation av utrustning och inredning så som diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen, kyl- och frysskåp, spis, mikrovågsugn, köksfläkt, spiskåpa skall vara fackmannamässigt utfört.	X	
Skåp, hyllor, diskbänk, bänkar och bänkskivor. Inredning och utrustning i kök.	X	

Förkortningar:

Bostadsrättshavare (Brh)	X	
Bostadsrättsföreningen (Brf)		X



Bostadsrättsföreningen L 21
Ekholmen i Linköping

Dokumentslag *Type of document*

Reg-nr *Reg. No*

Information vem svarar för tillsyn, skötsel och underhåll

B 7

Utfärdare (namn) *Issued by*
Claes Konradsson

Telefon *Phone*
0723 561 000

Datum *Date*
2018-03-13

Utgåva *Issue* Sida *Page*
8 4 (5)

Förråd m.m.	Brh	Brf
Garage med eget upplåtelseavtal. För garage gäller samma regler enligt särskild tecknat avtal		
Avskiljande nätvägg i förråd och garage.		X
Dörrar till källarförråden inkl. låsögla.		X
Närförråd i trapphus	X	
Gemensamma soputrymmen.	X	X

El-artiklar

Säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer.	X	
Ledningar för elektricitet som BRF L 21 försett lägenheten med, förutsatt att de inte är synliga i lägenheten.		X
Brh är skyldig för att löpande se till att elutrustning och synliga delar av den fasta elinstallationen är säker	X	
Brh är ansvarig för att kontrollera elinstallationerna i lägenheten.	X	
O B S elinstallationer ska utföras av en behörig installatör och utföras fackmannamässigt.	X	

Balkong, altan, takterrass

Ytbehandling insida av sidopartier, fronter, väggar samt tak.		
Balkonggolvens ytskikt.	X	
Vädringsställ, beslag och odlingslådor.	X	
Renhållning och snöröjning av balkong. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.	X	
Underhåll av utsida av sidopartier, fronter samt tak.		X
Markiser, inglasningar, solavskärmning, etc.	X	
Invändig dörr till balkong inkl. handtag och vred samt tätningslister	X	
Utvändig dörr till balkong samt handtag		X
All ändring av mur till altan så som grind/överliggare.	X	

Inglasningspartier

Tillval. Inglasning bör ha likartad utformning.	X	
Extra utrustning som tillförts av bostadsrättshavaren se § 30 alt. § 31 i stadgarna.	X	

Förkortningar:

Bostadsrättshavare (Brh)	X	
Bostadsrättsföreningen (Brf)		X



Information vem svarar för tillsyn, skötsel och underhåll

B 7

Utfärdare (namn) *Issued by*
Claes Konradsson

Telefon *Phone*
0723 561 000

Datum *Date*
2018-03-13

Utgåva *Issue* Sida *Page*
8 5 (5)

Trädgårdstäppa och uteplats

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

Övrigt

Inredningsnickerier, skåp och lådor, kryddställ/-skåp, badrumsskåp, hatthylla, trösklar, socklar, foder, lister, gardinstänger, torkställning, beslag, brandvarnare/batteri.	X	
Värmeåtervinningsaggregat. Styrelsen kan besluta att brf svara för underhåll. Bostadsrättshavaren skall dock alltid rengöra enligt skötselinstruktion.	X	
Låsöppning av lägenhetsdörr, ytterdörr i trapp, etc.	X	
Prover och undersökningar beställda av styrelsen ex asbest, vattenprover, PCB prover, radonundersökningar, etc.		X
Vattenskador ska alltid anmälas till styrelsen och föreningen felanmälan för undersökning.	X	
Åtgärdande av vattenskador som anmälts till styrelsen		X

Förkortningar:

Bostadsrättshavare (Brh)	X	
Bostadsrättsföreningen (Brf)		X
O B S anmäl vattenskador till föreningens styrelse	X	

Tillsyn	=	Se över, gå och titta på installationen
Skötsel	=	Åtgärda
Underhåll	=	Att återställa funktionen 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
Byggkeramikrådet	=	Är en branschsamverkan som utarbetar regler för hela golv- och väggbeklädnader
Fackmannamässigt	=	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.
Bostadsrättshavare	=	Medlem som har en andel i föreningen
Bostadsrättsföreningen	=	Den ekonomiska föreningen BRF L 21