

Vem svarar för underhållet?



för Bostadsrättsföreningen Björnroten
organisationsnummer 719000-3488

Bref
Björnroten

Att bo i bostadsrätt

Lite information som kan vara bra att veta när man flyttar till bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt innebär ett större eget ansvar än när man bor i en hyresrätt. I en bostadsrättsförening äger medlemmarna gemensamt föreningens byggnader och mark. Medlemmarna är gemensamt ansvariga för att sköta föreningen.

När det gäller bostadsrättsföreningar är styrelsen ansvarig för att se till att intäkterna täcker kostnaderna för att få föreningens ekonomi att gå ihop.

Därför har styrelsen rätt att t ex höja avgifterna med 10% eller mer om det behövs för att hålla ekonomin i balans. Detta går inte att överklaga till hyresnämnden som man kan göra om man bor i hyresrätt.

Månadsavgiften som betalas till föreningen styrs av föreningens gemensamma kostnader, som till exempel värme, vatten och fastighetsunderhåll.

Därför är det viktigt att alla drar sitt strå till stacken för att hålla kostnaderna nere. Lyckas vi med det kan vi undvika avgiftshöjningar.

Som föreningsmedlem är du skyldig att se till att miljöhuset sköts efter de föreskrifter som gäller. Du betalar ju sophämtningen via din avgift till föreningen. Ju mer sopor vi slänger desto högre blir räkningen för sophämtning till kommunen. Det i sin tur kan göra att föreningen behöver höja avgiften för att klara kostnaderna för sophämtning.

Så det är alltid bra att vara så noga som möjligt med det man slänger i återvinningskärlen. Alla större sopor, typ stora kartonger och säckar slängs på den stora återvinningen på Krukmakargatan eller på kommunens återvinningscentral vid Björshults sopstation.

Vem svarar för underhållet?

Som bostadsrättshavare har du nyttjanderätten till din lägenhet utan tidsbegränsning.

Föreningens mark, 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. Du ska även åtgärda skador som uppstår i lägenheten, oavsett om skadan uppkommit genom ditt eget vållande, olycks-händelse eller på annat sätt, exempelvis genom vårdslöshet av besökare i din bostad.

I § 34–42 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 i stadgarna. Det får bedömas efter en allmän värdering 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 § 42 regleras din rätt att göra förändringar i lägenheten. För att göra väsentliga förändringar krävs styrelsens godkännande. Bedömning av om en förändring är väsentlig, ska endast göras i förhållande till ingreppets art och i förhållande till kostnaden. Om du vidtagit åtgärder som innebär att du överskridit din rätt att ändra i lägenheten kan du tvingas att återställa den i tidigare skick.

Här bredvid följer en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för.



BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 34 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

Lägenhetsdörr

Bostadsrättshavarens ansvar

- Rengöring in- och utsida av dörrblad, karm och foder dörrhandtag.

Bostadsrättsföreningens ansvar

- Låscylinder, låskistor, dörrhandtag, beslag, ringklocka, tätningslistor.
- Namnskylt.

Golv i lägenhet

Bostadsrättshavarens ansvar

- Ytbehandling, ytbeläggning samt underliggande tätskikt.

Bostadsrättsföreningens ansvar

- Underliggande stomme.

Innerväggar i lägenhet

Bostadsrättshavarens ansvar

- Ytskikt, t ex tapeter, målning samt underliggande tätskikt.

Bostadsrättsföreningens ansvar

- Underliggande konstruktioner eller stomme.

Innertak i lägenhet

Bostadsrättshavarens ansvar

- Ytskikt och ytbehandling samt underliggande tätskikt. Bostadsrättshavaren svarar även för eventuellt undertak.

Bostadsrättsföreningens ansvar

- Underliggande konstruktioner eller stomme.

Fönster och fönsterdörrar

Bostadsrättshavarens ansvar

- Fönsterglas, fönsterbänk, persiennor.

Bostadsrättsföreningens ansvar

- Spanjolett inkl handtag och beslag.
- Bostadsrättsföreningen svarar för ytterglas vid åverkan av okänd gärningsman samt vid eventuella sättningar i huskroppen.
- Tätningslistor.
- Springventil.

VVS-artiklar

Bostadsrättshavarens ansvar

- Tvättställ, bidé, badkar, duschkabina. Blandare, dusch, duschslang, kranar. Stämman kan besluta att Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll av grundstandard och normalt antal blandare m m i lägenheten.
- WC-stol.
- Tvättmaskin, torkskåp med inredning, torktumlare och tvättbänk.
- Ventilationsfilter.
- Rengöring och byte av filter i köksfläkt, byte av lampor.
- Ventilationsdon. Från- och tilluftsventiler.
- Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås.
- Målning av element.

Bostadsrättsföreningens ansvar

- Blandare/pip utförs ompackning, kägelbyten, fräsning, utbyte kranbröst och rattar. Föreningen betalar endast material till standardprodukter av fabrikaten FMM, Mora och Vårgårda. Övriga fabrikat betalas av respektive bostadsrättsinnehavare.
- Spolanordning, ventiler mm i wc justeras samt byte av ventilboll och membran.

- Bostadsrättsföreningen svarar för rensning av avloppsledningar samt övrigt underhåll av avloppsledningen med golvbrunn, sil och vattenlås.
- Vattenradiatorer med ventiler och termostat, kall- och varmvattenledningar.
- Ledningar för avlopp, värme, vatten och ventilation som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.

Köksutrustning

Bostadsrättshavarens ansvar

- Diskmaskin, kyl- och frysskåp, spis, spisfläkt och mikrovågsugn.

Förråd mm

Bostadsrättshavarens ansvar

- Källar- och vindsförråd som tillhör lägenheten. Samma regler som för lägenhet betr golv, väggar, tak, dörrar, inredning m m.

Bostadsrättsföreningens ansvar

- Avskiljande nätvägg i förråd.
- Gemensamma sopotrymmen.

Elartiklar

Bostadsrättshavarens ansvar

- Eluttag, strömbrytare, armatur. Särskild behörighet krävs för att få utföra elarbeten.

Bostadsrättsföreningens ansvar

- Elpannor.
- Ledningar för elektricitet som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.

Balkong

Bostadsrättshavarens ansvar

- Rengöring insida balkongsidor.
- Vädringsställ och beslag, odlingslådor, snöröjning.
- Extra utrustning tillförd av bostadsrättshavaren. Se §35 i stadgarna.

Bostadsrättsföreningens ansvar

- Konstruktion. Ytbehandling av utsida.

Övrigt

Bostadsrättshavarens ansvar

- Inredningssnickerier, skåp och lådor, kryddställ/skåp, badrumsskåp, hatthylla, innerdörrar, trösklar, socklar, foder, lister, gardinstänger, torkställning och beslag.
- Markiser. Styrelsens tillstånd krävs för att sätta upp markiser.
- Vattensäng. Styrelsens tillstånd krävs på grund av eventuell begränsad bärighet för bjälklagen i vissa hus.
- Värmeåtervinningsaggregat. Styrelsen kan besluta att bostadsrättsföreningen svarar för underhåll. Bostadsrättshavaren skall dock alltid rengöra enligt skötselinstruktion. (Minst 2 ggr per år.)

Bostadsrättsföreningens ansvar

- Brandvarnare.
- Varmvattenberedare.