



**Rättigheter & skyldigheter  
för en bostadsrättsinnehavare i BRF  
Erikshöjd**

<https://www.erikshöjd.se/>

**2018-04-04**

Detta dokument är ett förtydligande av vem ansvaret ligger på när det gäller underhåll/renovering av en lägenhet. Detta är ett levande dokument som kan komma att revideras efterhand.

Alla fastighetstillbehör som är gemensamma för fler än en lägenhet står föreningen för. Detta gäller t.ex. ventilation/värme, vattenledningar, varmvattenberedare, avloppssystem, elledningar, trapphus, fastighetsskötsel, gräsklippning etc. Föreningen ansvarar dock enbart för detta fram till lägenhetens vägg. Allt inom lägenhetens väggar är bostadsrättsinnehavarens ansvar.

## **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter (12§\*)**

Bostadsrättshavaren har själv ansvaret för lägenhetens inre underhåll och skick. Detta inkluderar om målning, tapetsering, etc.

Bostadsrätten är förverkad om lägenheten vanvårdas (27§) eller om bostadsrättshavaren eller de han/hon ansvarar för inte iakttar vad som krävs för god ordning, sundhet och skick i fastigheten.

Bostadsrätten är också förverkad om bostadsrättshavaren utan giltig ursäkt inte ger föreningen tillträde till lägenheten för reparationer m.m.

Du som bor med bostadsrätt har en utökad underhållsplikt för din lägenhet i jämförelse med den som bor med hyresrätt. Det gäller både det vanliga underhållet på grund av ålder och slitage, och om t.ex. en inbrottstjuv förstör lägenheten. Underhållsskyldigheten omfattar lägenhetens ytskikt, inredning och hushållsmaskiner, såsom målning, tapetsering, golvbeläggning, spis, kyl, sanitetsgods m.m. Här ingår även den till varje lägenhet hörande ventilationsfläkten.

## **Interiört och exteriört**

Vid all byggnation och förändring av lägenheternas inre såväl som yttre utseende, skall styrelsens skriftliga tillstånd alltid inhämtas genom ansökan (se tekniska riktlinjer bilaga 2).

Eventuella träd på tomten, och som inte planterats av bostadsrätthavaren, är föreningens egendom och får därför absolut inte beskäras eller dylikt på egen hand.

## **Tolkning av bostadsrätthavarens underhållsskyldighet**

*med beaktande av ändringar i bostadsrättslagen (SFS 1995:1464)*

Bostadsrättsinnehavaren har *nyttjanderätten till sin lägenhet utan tidsbegränsning*.

Föreningens mark, hus, 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 husen. Innebörden av bostadsrätthavarens underhållsskyldigheter är dock att han dels skall vidta de *reparationer och det underhåll som behövs*, dels *svara för kostnaderna* för åtgärderna.

Bostadsrätthavaren skall vidare åtgärda de skador som uppstår i lägenheten oavsett om skadorna uppkommit genom hans eget vållande eller på annat sätt, exempelvis genom en olyckshändelse eller genom vållande av utomstående. Han/hon är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer så att lägenheten hålls i gott skick.

Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller i bostadsrättsföreningens stadgar. Frågan får bedömas efter en allmän värdering med hänsyn till husets ålder mm.

I 12§ samt i bilaga 1 regleras närmare vad som ingår i bostadsrättshavarens underhållsskyldigheter. Det har också markerats att det inte endast avser underhåll utan också en reparationsskyldighet för bostadsrättshavaren. Bilaga 1 ska ses som en sammanställning över gränsdragningen mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningens åtagande. Stadgarna är det styrande dokumentet vid oklarheter.

\*Stadgar för Bostadsrättsföreningen Erikshöjd

Vidare framgår att föreningen har ett ansvar för föreningens fastigheter och att dessa skall vara väl underhållna och i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar för den inredning som föreningen försett lägenheten med samt den inredning som bostadsrättshavaren själv tillför lägenheten.

I 12§ samt i bostadsrättsföreningens tekniska riktlinjer (bilaga 2) regleras bostadsrättshavarens rätt att göra förändringar i lägenheten. En bostadsrättshavare måste ha styrelsens tillstånd för att göra väsentliga förändringar i lägenheten. Bedömning av om en förändring är väsentlig, skall endast göras i förhållande till ingreppets art och i förhållande till kostnaden.

Om en bostadsrättshavare vidtagit åtgärder som innebär att han/hon överskridit sin befogenhet att ändra i lägenheten kan han/hon åläggas att återställa lägenheten i dess tidigare skick.

**Styrelsen Bostadsrättsföreningen Erikshöjd**

# **Tekniska riktlinjer för Brf Erikshöjd**

## **1. Bärande väggar**

- 1.1. Inom Brf Erikshöjd får under inga omständigheter, bärande väggar rivas eller ändras.
- 1.2. Icke-bärande väggar får, efter styrelsens godkännande, rivas eller ändras, se punkt 5.

## **2. Badrum**

- 2.1. Väggar och golv får inte ändras/utökas.
- 2.2. Golvbrunn och anslutningar får inte ändras från den fasta installationen.
- 2.3. Kakelbyte kan, efter styrelsens godkännande bytas, se punkt 5.

## **3. Fläkt**

- 3.1. Köksfläkt får bytas till kolfilterfläkt, men får under inga omständigheter kopplas in mot befintligt ventilationssystem. Ventilationen får inte pluggas igen utan avslutas med liknande ventil som finns i badrum (koöga). Vid fläktbyte måste beaktas att det inte får finnas fläktmotor utan bara tidsstyrt spjäll i fläkt som skall kopplas in till ventilationssystemet.

## **4. El**

- 4.1. Elcentralen får inte flyttas.

## **5. Vid utbyggnad eller ändring skall följande lämnas in till styrelsen**

- Namn, telefonnummer, adress och lägenhetsnummer.
- Byggnadsritning.
- Ansvarig byggherre och dess kontaktuppgifter.
- Bostadsrättsinnehavaren tar alla eventuella kostnader som kan uppstå med anledning av ansökan.

**Styrelsen Bostadsrättsföreningen Erikshöjd**

<b>UTRUSTNING</b>	<b>BRF*</b>	<b>BRH*</b>	<b>ANM</b>
<b>Lägenhetsdörr</b>			
Dörrblad, karm foder yttersida	X		
Dörrblad, karm foder innersida		X	
Ytbehandling- utsida	X		Yttre åverkan ej tillåten
Ytbehandling- insida		X	
Låscylinder, låskistor och beslag		X	
Dörrhandtag, ringklocka och brevinkast		X	Ringklockan BRF*
Tätninglister		X	
Namnskylt dörr, nyinflyttning och hyresgäster	X		
Namnskylt dörr, ändringar		X	
Namnskylt entrén	X		
<b>Golv i lägenhet</b>			
Ytbehandling, samt underliggande tätskikt		X	
Underliggande stomme	X		
<b>Innerväggar i lägenhet</b>			
Ytskikt t.ex. tapeter, målning samt underliggande tätskikt		X	
Underliggande konstruktioner eller stomme	X		
<b>Innertak i lägenhet</b>			
Ytskikt och ytbehandling samt underliggande tätskikt samt ev. undertak		X	
Underliggande konstruktioner eller stomme	X		

BRF\* Bostadsrättsföreningen

BRH\* Bostadsrättshavaren

<b>UTRUSTNING</b>	<b>BRF*</b>	<b>BRH*</b>	<b>ANM</b>
<b>Fönster och fönsterdörrar</b>			
Invändig målning av karmar bågar samt mellan bågar		<b>X</b>	
Utvändig målning av karmar och bågar	<b>X</b>		
Fönsterglas, låsmekanism (spanjolett) inkl. handtag och beslag		<b>X</b>	
Persienner	<b>X</b>	<b>X</b>	Egendom BRF*, underhåll BRH*
Fönsterbänk		<b>X</b>	
Vädringsfilter och tätningslister		<b>X</b>	
<b>VVS-artiklar</b>			
Tvättställ, badkar, duschkabin, blandare, dusch, duschslang, kranar		<b>X</b>	
Packningar		<b>X</b>	
Torkskåp med inredning, torkrum, torktumlare, diskbänksbeslag, tvättbänk och tvättmaskin, mm		<b>X</b>	Allmänt utrymme, tvättstuga BRF*
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	<b>X</b>		
Kall -och varmvattenledningar	<b>X</b>		
Avloppsledning - rensning	<b>X</b>		
Golvbrunn och sil, vattenlås	<b>X</b>	<b>X</b>	Allmänt underhåll BRH*
Wc-stol inkl. spolordning		<b>X</b>	

<b>UTRUSTNING</b>	<b>BRF*</b>	<b>BRH*</b>	<b>ANM</b>
<b>Köksutrustning</b>			
Diskmaskin, kyl-och frysskåp, spis, mikrovågsugn		<b>X</b>	
Köksventilation		<b>X</b>	Endast självdrag
<b>Förråd mm.</b>			
Källare-och vindsförråd samt fristående förråd som tillhör lägenheten, sopskåp eller liknande som tillhör enskild medlem. Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak inredning, mm	<b>X</b>		
Avskiljande nätvägg i förråd och garage	<b>X</b>		
Hänglås	<b>X</b>	<b>X</b>	Yttre åverkan BRF*, slarv BRH*
<b>El-artiklar</b>			
Eluttag, strömbrytare, armaturer		<b>X</b>	Fackmannamässigt utfört
Övriga el-artiklar, allmänna utrymmen.	<b>X</b>		

UTRUSTNING	BRF*	BRH*	ANM
<b>Balkong</b>			
Balkonggolv, sidopartier, tak	X		Under förutsättning golvet hålles fritt.
Konstruktion. Ytbehandling av utsida	X		
Ytbehandling insida	X		
Inglasningspartier			Pga bevarande plan ej tillåtet.
Extra utrustning tillförd (parabol)		X	Styrelsens tillstånd krävs
<b>Övrigt</b>			
Inredningssnickerier, skåp och lådor, kryddställ/skåp, badrumsskåp, hatthylla, innerdörrar, trösklar, socklar, foder, lister, beslag, brandvarnare.		X	
Balkong skydd, endast befintlig modell och färg är godkänd.		X	Färg enligt tidigare ordningsregler.
Husdjur, ormar, spindlar liksom andra exotiska djur.		X	Styrelsens tillstånd krävs
Tvättstuga, maskinerna fungerar inte.	X		Felanmälan till Riksbyggen.
Vattensäng, akvarium		X	Styrelsens tillstånd krävs

**Alla husdjur, akvarium och vattensängar ska anmälas till styrelsen för kännedom och godkännande.**