

Vem underhåller vad?

Brf Herrestads Mosse, februari 2025

En vanlig fundering är vem som ansvarar för vad i en bostadsrätt. Man kan säga att det mesta innanför de yttre väggarna i lägenheten är bostadsrättshavarens ansvar och allt som är gemensamt, eller delas, är bostadsrättsföreningens ansvar. Tabellen nedan tar upp detta punkt för punkt baserat på HSB normalstadgar.

Innebörden av underhållsansvaret är att den ansvarige, oavsett om det är bostadsrättshavarens eller föreningen, ska vidta de reparationer och det underhåll som behövs samt svara för kostnaderna för åtgärderna.

- BRF = Bostadsrättsföreningens ansvar
- BRH = Bostadsrättshavarens ansvar

Bygghet	BRF	BRH	Anmärkning
Vägg i lägenhet			
Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	X		
Icke bärande innervägg		X	
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		X	Insidan av lägenhetsavskiljande vägg och bärande vägg, t.ex. tapet och puts, inkl fuktisolerande skikt i badrum.
Bygghet	BRF	BRH	Anmärkning
Golv			
Ytskikt på golv inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		X	T.ex. tråd- eller kemsvetsad golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inkl underliggande sand.
Bygghet	BRF	BRH	Anmärkning
Innertak i lägenhet			
Innertak inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		X	T.ex. puts och stuckatur.

Byggdel	BRF	BRH	Anmärkning
Dörrar			
Målning av utsidan av ytterdörr	X		Om fönsterdörr (balkongdörr) se särskild rubrik.
Insidan av ytterdörr inklusive ytbehandling samt beslag, handtag, gångjärn, tätningsslistor, brevinkast, lås inkl låscylinder, låskista, nycklar, ringklocka, m.m.		X	
Innerdörr inklusive lister, foder, karm och tätningsslistor		X	
Byggdel	BRF	BRH	Anmärkning
Fönster och fönsterdörr m.m.			
Karm och båge	X		
Yttre målning och yttre kittning	X		
Glas, spröjs, kitt och isolerglaskassett		X	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätningsslistor m.m.		X	
Inre målning samt målning mellan bågarna		X	
Byggdel	BRF	BRH	Anmärkning
VVS-artiklar m.m.			
Golvbrunn		X	
Klämring		X	
Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning. Badkar, duschkabin och duschslang och WC-stol		X	

Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och tvättbänk		X	
Kall- och varmvattenledning inklusive armatur		X	Till de delar som försörjer den egna lägenheten.
Avloppsledning		X	Till de delar som försörjer den egna lägenheten. Reparationer, byte och rensning.
Avloppsledning	X		Delar som tjänar fler än en lägenhet. Reparationer, byte och rensning.
Byggdel	BRF	BRH	Anmärkning
Ventilation och värme			
Hela ventilationssystemet inklusive ventilationskanaler och ventilationsdon	X		Ventilationsdon och ventilationsfläkt om de är en del av husets ventilation.
Ut- och tilluftsdon		X	
Kolfilter till köksfläkt och spiskåpa		X	
Vattenradiator, värmeledning, ventil och termostat	X		Målning svarar BRH för.
Elektrisk golvvärme och elektrisk handdukstork		X	Som BRH försett lägenheten med.
Byggdel	BRF	BRH	Anmärkning
Köksutrustning			
Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn.		X	
Byggdel	BRF	BRH	Anmärkning
Elartiklar			

Säkringsskåp och elledningar i lägenhet		X	
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare		X	
Byte av säkring		X	I lägenheten och tillhörande utrymmen.
Byggdel	BRF	BRH	Anmärkning
Förråd, gemensamma utrymmen m.m.			
Gemensamma utrymmen	X		
Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenheten		X	Samma regler som för underhåll av lägenheten.
Byggdel	BRF	BRH	Anmärkning
Mark, uteplats m.m.			
Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt	X		Om BRH har nyttjanderättsavtal till viss del av föreningens mark svarar BRH för löpande skötsel.
Snöskottning och renhållning		X	Gäller balkong/takterass.
Avrinning av dagvatten från takterrass/balkong		X	
Byggdel	BRF	BRH	Anmärkning
Balkong			
Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront	X		
Ytbehandling av balkonggolv samt insidan av balkongfront		X	Ytbehandling och målning utföres enligt föreningens instruktioner
Byggdel	BRF	BRH	Anmärkning
Övrigt			

Braskamin, eldstad, öppen spis och kakelugn		X	
Rensning av rökgång för öppen spis m.m.	X		
Inredningssnickerier, socklar, foder, lister		X	
Porttelefon	X		Skada orsakad av BRH bekostas av denne.
Brandvarnare, brandsläckare och brandfilt.		X	