Vem har ansvar för vad i en bostadsrätt?

Ibland kan det vara svårt att veta vem som ansvarar för vad i en bostadsrättsförening. Här kommer en kortfattad beskrivning av ansvarsförhållandena. Vill ni ha en fördjupning så kan ni läsa §2, 4 och 12. kapitel 7 i bostadsrättslagen. Bostadsrättslagen handlar om bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenhetens skick.

Det är viktigt att poängtera att alla bostadsrättsägare också är föreningen och att fastighetens skötsel och ekonomi ligger i alla medlemmars intresse. Hittills har vi lyckats hålla kostnaderna och därmed avgifterna nere tack vare att vi hjälpts åt.

Grundregler och undantag

I en bostadsrätt är grundregeln att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för underhåll och reparationer av skador i lägenheten och att bostadsrättsföreningen har ansvar för de gemensamma ytorna.

Undantag från denna regel är att bostadsrättsföreningen ansvarar för vissa ledningar och andra sammanhörande anordningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation. Läs mer i föreningens stadgar.

Ett annat undantag är att lägenhetsinnehavaren inte ansvarar för lägenhetens inre vid reparation efter brand eller vattenledningsskada. Enda gången innehavaren ansvarar för dessa skador har uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon i hushållet, en gäst eller någon som utför ett arbete i lägenheten för bostadsrättsinnehavarens räkning. Med vattenledningsskada menas skada till följd av att stamledningen för vatten läckt. Andra fel eller reparationer står alltså bostadsrättsinnehavaren själv för.

Privat ombyggnad

Om en bostadsrättsinnehavare planerar att göra privata ombyggnader av vattenledning, avlopp, el, bärande väggar eller dylikt ska styrelsen kontaktas innan bygget påbörjas. För att fastighetsförsäkringen ska gälla måste vissa ombyggnadsregler följas. Självrisken - som medlemmen själv kommer att få betala - kan uppgå till mycket höga belopp. Självklart måste hantverkare som anlitas vara behöriga.

Föreningens ansvar i lägenheterna

Bostadsrättsföreningen har ansvaret för ledningar och andra sammmanhörande anordningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation. I vår förening gäller följande:

Radiatorer och värme

Bostadsrättsföreningen bytte alla trasiga radiatorer och alla ventiler under 2002. De nya ventilerna reglerar värmen via en termostat.Termostatventilen fungerar som en vanlig ventil där man kan höja och sänka värmen genom att vrida på vredet. Termostaterna är inställda på max 21 grader. Är temperaturen högre i rummet sänks värmen. Värmen sänks också om radiatorerna är täckta av gardiner eller elementskydd och då blir det kallare i rummet.

Ventilation

Fastigheten ventileras genom självdrag. Självdrag innebär att det inte är tillåtet att installera elektriska fläktar i kök och badrum. Inga köksfläktar får kopplas till ventilationen i köket.

Köksfläkt som är tillåtna är kolfilterfläktar. Information och rengöringsanvisningar gällande ventilation till dig som bor i BRF-Kungshuset tre portaler finns i ett separat dokument.

Vatten

Varmvatten är föreningens största kostnad. För att hjälpa till att få ner föreningens kostnader så bör du tänka på hur du använder vattnet.

Avlopp

Avloppsstammarna byttes 2003 i samband med stamrenoveringen. Sedan dess har ett flertal stamspolningar genomförts.

Gemensamma utrymmen

Grovsopor

Föreningen har inget soprum för grovsopor. Närmaste pappers- och glasinsamling finns på Östgötagatan ner mot vattnet. Andra sopor ska lämnas på kommunens avfallsstationer. Den närmsta finns i Årsta. Det är alltså inte tillåtet att ställa grovsopor, tidningar och glasflaskor mm. på innergården eller på gatan. Det är inte heller tillåtet att slänga tidningar och glasflaskor i sopnedkastet.

Tvättstugan

Tvättstugan ligger i källaren, uppgång Rutger Fuchsgatan1. I tvättstugan finns tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare och en mangel. Bokning av tvättstugan sker på bokningstavlan som finns i tvättstuga.

Vi vill uppmana alla som nyttjar tvättstugan att iaktta de få och enkla regler som finns.

Följande tvättider gäller: Alla veckodagar kl: 07-10, 10-13, 13-16, 16-19 samt 19-22

- Bokade maskiner, som inte tagits i bruk inom en halvtimme, kan utnyttjas av någon annan. Bokning kan endast ske med cylinder.
- Torkning i torktumlare och torkskåp kan ske en timme efteravslutad tvättid.
- Använd alltid påse när du tvättar bh med stålbåge.
- Se till att alla fickor är tömda innan tvätt.
- Alla som nyttjat tvättstugan ska göra rent efter sig. Det finns anslag i tvättstugan som tydligt beskriver vad du ska rengöra.

Trappstädning

Trappstädning sker en gång i veckan.

Rökning

Det är inte tillåtet att röka i trapphuset, på gården eller på vädringsbalkongerna.

Rökning av droger är inte tillåtet någonstans i fastigheten.

BRF Kungshuset Tre Portaler, 2025-06-17