

Brf Garberget i Öregrund

Ansvarsfördelning för underhållet av lägenheter och hus

Underhållet av föreningens lägenheter, hus, garage och uteplatser är en gemensam angelägenhet som syftar till att upprätthålla det ekonomiska värdet på fastigheten samt att skapa en trivsamt boendemiljö.

Principen i ansvarsfördelningen är att *bostadsrättsföreningen (Brf)* ansvarar för det yttre underhåll som krävs för att husen ska ”må bra”, och *bostadsrätts-havaren (Brh)* ansvarar för övrigt underhåll samt för att hålla lägenheten, garaget och uteplatsen i gott skick.

Det som anges som Brf ansvar gäller generellt endast för sådan utrustning som föreningen försett lägenheten med samt endast om Brh ej orsakat skada genom eget vållande, vårdslöshet eller försummelse.

Väsentliga förändringar i lägenheterna och uteplatser ska godkännas av styrelsen (t.ex. inredning av vind eller andra om- eller tillbyggnader, ute eller inne). Vid utbyte av utrustning etc. som Brh ansvarar för ska utbytesenheterna hålla minst samma prestanda och kvalité som den ursprungliga utrustningen.

Om problem uppstår som är inom Brf ansvarsområde ska styrelsen snarast underrättas, för beslut om lämplig åtgärd. Underlåtenhet att vårda föreningens egendom (t.ex. värmepumparna) eller underlåtenhet att till styrelsen anmäla fel eller brister på föreningens egendom kan innebära att Brh själv får stå för kostnaderna för avhjälpande av fel eller brist.

Styrelsen förbehåller sig rätten att en gång per år, samt alltid i samband med försäljning, besiktiga lägenheter, hus, garage och uteplatser.

Notera att det inte är tillåtet att skymma utsikten för någon annan genom att uppföra permanenta installationer utanför vindskydden vid uteplatserna. Träd, buskar och häckar utanför vindskydden ska hållas tuktade.

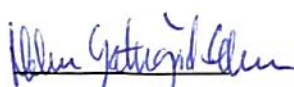
Tidplan för större underhållsåtgärder (underhållsplan) tas fram av styrelsen och utgör underlag för bland annat budget.

Styrelsen för Brf Garberget fastställer härmed utgåva 9 av Ansvarsfördelning för underhållet av lägenheter och hus (som ersätter tidigare utgåvor). Dokumentet korresponderar mot föreningens stadgar från 2018.

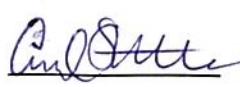
Öregrund i maj 2023



Ulf Borgvald



Helen Gatugård
Edvinsson



Emelie Stendahl



Henrik Bohlin

Bygghet	Brf-ansvar	Brh-ansvar	Noteringar
---------	------------	------------	------------

1. Ytterdörr och fönsterdörr

Dörrblad, karm och foder	•		
Ytbehandling av insida dörrblad, karm och foder		•	
Handtag, låskista och beslag		•	
Nycklar och låscylinder		•	Se not nedan.
Handtag och beslag		•	
Ringklocka		•	
Spanjolett med handtag, beslag		•	
Fönsterglas		•	Brf ansvarar vid åverkan av okänd gärningsman.
Trösklar och tätningslister		•	

Not. Brf har avtal med ASSA via Låsservice i Östhammar avseende registerhållning och tillverkning av nycklar och cylindrar. Beställning av nya nycklar och cylindrar måste alltid gå via styrelsens låsansvarige.

2. Golv

Ytbeläggning och ytbehandling		•	
Parkett		•	
Tätskikt i våtutrymme		•	Med tätskikt avses t.ex. tråd- eller kemsvetsad golv- och väggmatta samt keramiska plattor med bakomliggande tätskikt.
Betongplatta mot mark samt mellanbjälklag	•		

3. Innerväggar

Hela innerväggar inkl. tapeter, målning eller annan ytbehandling		•	Även insida lägenhetsskiljande vägg, vägg mot det fria och källarvägg.
Tätskikt i våtutrymme		•	Se punkt 2. Golv, tätskikt i våtutrymme.

4. Ytterväggar

Stomme, isolering och yttre träpanel	•		Brh ansvarar för att isoleringen på kallvinden, ovan köket, är hel och hålls i gott skick.
Källarväggar	•		
Intagsgaller för tilluft	•		Brh ansvarar för rengöring.

5. Innertak

Ytbeläggning och ytbehandling		•	
Gipsskivor och träpanel		•	

6. Yttertak

Takpannor med tätskikt, isolering, stomme och takstolar	•		
Plåtarbeten samt hängrännor, stuprör, stegar och grabbräcken	•		Brh ansvarar för rensning av hängrännor, stuprör och silar.
Skorsten, takfläkt och takhuvar	•		Frånluftsfläkten på taket ska alltid vara igång.

Byggdelen	Brf-ansvar	Brh-ansvar	Noteringar
-----------	------------	------------	------------

7. Fönster

Karmar och bågar	•		
Fönsterbleck	•		
Ytbehandling av insida karmar och bågar samt mellan bågar		•	
Fönsterglas		•	Brf ansvarar vid åverkan av okänd gärningsman samt vid eventuell sättning i huskroppen.
Spanjoletter med handtag, beslag		•	
Fönsterbänkar		•	
Tätningsslister		•	
Persienner och markiser		•	Inte ordinarie utrustning.

8. Värmeanläggning

Drift och driftövervakning		•	Brh kontrollerar med avseende på onormala ljud och/eller läckage samt enligt skötselanvisningarna.
Funktionskontroll	•		Genomförs vid påkallat behov av auktoriserad serviceman.
Reparationer	•		Reparation bör vara utförd senast tre månader efter felanmälan.
Utbyte	•		Utbyte bör ske om värmepumpen är äldre än 10 år och om reparationskostnaden överskrider 15 kkr.
Till- och frånluftfilter	•		Brh ansvarar för rengöring och byte av filter. Brf tillhandahåller nya filter till värmepumpar.
Ventilationskanaler	•		Rengöring vart 20:e år (senast utförd år 2010).
Till- och frånluftdon	•		Luftdonens inställningar (luftflödet) får inte ändras.

9. VVS

Tvättställ och tvättbänk		•	
Blandare, dusch, duschslang, kranar, packningar, silar		•	
WC-stol		•	
Badkar		•	
Tvättmaskin och torktumlare		•	
Vattenreningsfilter		•	Filtret får demonteras om det utförs av yrkesman.
Självdrenerande vattenutkastare		•	OBSERVERA! Slang eller koppling får inte vara ansluten då det föreligger risk för minusgrader.
Golvbrunnar med sil och vattenlås		•	
Klämring		•	(För fixering av golvmatta till golvbrunn.)
Kall- och varmvattenledningar	•		
Avloppsledningar	•		
Vattenradiatorer och termostater	•		
Vattenmätare		•	Brh ansvarar för att avstängningsventilerna motioneras 2 gånger per år samt att dessa alltid hålls öppna.

Bygghet	Brf-ansvar	Brh-ansvar	Noteringar
---------	------------	------------	------------

10. Köksutrustning

Spis		•	
Kyl- och frysskåp		•	
Köksfläkt, spiskåpa		•	
Imkanal		•	
Diskbänk, arbetsbänkar och kakel		•	
Diskmaskin		•	Inte ordinarie utrustning.

11. Elartiklar (Observera att särskild behörighet krävs för att utföra vissa elarbeten!)

Elcentral och elledningar i lägenhet		•	
Eluttag, strömbrytare och belysningsarmaturer, inne		•	
Teleuttag och teleledningar i lägenhet		•	
TV/radiouttag i lägenhet		•	
Elhanddukstorkar		•	
Bastuaggregat med manöverpanel		•	
Elcentral på garagegavel		•	
Eluttag och belysningsarmaturer, ute	•		
Värmekabel i stuprör	•		Brh ansvarar för att värmekabeln är spänningssatt då det finns risk för isbildning.

12. Diverse

Inredningssnickerier, innerdörrar, trösklar, socklar, foder och lister		•	
Skåp, lådor, garderober och hyllor		•	
Glober till förråd-, badrum- och toalettbelysning		•	
Utrustning för centraldammsugare		•	
Invändig trappa, ledstänger, räcken		•	
Gardinstänger		•	
Bastu med lavar och dörr		•	
Braskamin med manöverpanel		•	
Vindstrappa		•	
Soptunna		•	
Brevlåda		•	
Garage	•	•	Samma principiella regler som för lägenhet avseende golv, väggar, tak, inredning, dörrar mm. Brh ansvarar för yttre målning av fasader och dörrar. Brf tillhandahåller färg och penslar.

Byggdelen	Brf-ansvar	Brh-ansvar	Noteringar
-----------	------------	------------	------------

13. Uteplats

Grönytor och planteringar		•	Syrenbuskar m.m. vid vindskydden får vara max 170cm höga och 70cm breda (se protokoll nr 130).
Plattläggningar		•	
Asfalteringar	•		
Dagvattenbrunn, dräneringsledningar	•		Brh ansvarar för rengöring.
Staket och vindskydd	•		Brh ansvarar för rengöring och ytbehandling. Tillbyggnad av vindskydden är tillåten under vissa förutsättningar (se protokoll nr 109).
Yttertrappor	•		Brh ansvarar för rengöring och ytbehandling.
Trärallar vid entréer		•	
Flaggstång	•		Brf tillhandhåller en svensk flagga och en dito vimpel.

14. Säkerhet

Brandsläckare (6kg pulver)	•		Brh ansvarar för regelbunden tillsyn samt att kontrollera att manometern visar på grönt fält.
Brandvarnare på övervåning	•		Brh ansvarar för funktionskontroll och batteribyte. Brandvarnare bör bytas efter ca 10 år.

15. Löpande kostnader

Uppvärmning		•	
Elström		•	Brf ansvarar för elström till ytterbelysning på garage.
VA-avgifter		•	
Sophämtning		•	
Telefon, bredband etc.		•	
Snöröjning		•	Gäller även tak.
Hemförsäkring för bostadsrätt		•	
Sotning och Brandskyddskontroll		•	
Radonmätning	•		Utfört på samtliga lgh utan anmärkning år 2010/2011.

Tidigare utgåvor:

Utgåva 1	2000-12-15
Utgåva 2	2004-11-10
Utgåva 3	2006-08-24
Utgåva 4	2009-11-26
Utgåva 5	2010-04-26
Utgåva 6	2014 april
Utgåva 7	2016 juni
Utgåva 8	2019 april

For HE
EB