

## Ansvarsfördelning mellan bostadsrättsförening och medlem beträffande våtrum (badrum, extra toalett och kök).

[Fastställd av Brf Stormens föreningsstämma 1996 och uppdaterade av Brf Stormens styrelse 2014-10-07] Ändrad 2019-01-28, Ändrad 2020-11-20, Ändrad 2021-04-06

### Grunder

- 1 Brf Stormens stadgar §§ 27, 28 och 29. (se *Bilaga 1*)
- 2 Av föreningen gällande, tecknad försäkring och tilläggsförsäkring, samt medlemmens försäkring.
- 3 Vid helrenovering av badrum, innefattande omläggning av golv, byter föreningen och ansvarar för kostnaden för avloppet i golvet och rör enligt nedanstående.  
Förutsättningen för föreningens kostnadsansvar är att arbetet utförs av en av styrelsen godkänd entreprenör med våtrumsbehörighet (Säker vatten).  
Ansvaret för ytskiktet (klinkers eller plastmatta) åvilar medlemmen.
- 4 Vid arbete med våtrum ska fackkunnig entreprenör anlitas, som efter utfört arbete lämnar 2 års garanti på utfört arbete (rör ,bygg ,ventilation och el).
- 5 Styrelsen ska informeras och godkännande ske av entreprenör innan arbetet med våtrum påbörjas. Se checklista för upphandling av entreprenör (*Bilaga 2*).  
Styrelsen bör närvara för genomgång med entreprenör och lägenhetsinnehavare före arbetets påbörjande.
- 6 Arbete för den del styrelsen ansvarar ska debiteras direkt till brf Stormen.

### Ansvarsfördelning

Artikel	Medlems ansvar	Brf:s ansvar
Synliga kall- och varmvattenrör inom lägenhet (standard)	x	
Dolda kall- och varmvattenrör inom lägenhet (standard)		x
Synliga värmerör och element (standard).		x
Dolda värmerör (standard).		x
Dolda avloppsrör inom lägenhet, golvbrunn (standard)		x
Sanitetsporslin, blandare	x	
Golv (ytskikt och tätskikt)	x	
Väggar (ytskikt och tätskikt)	x	
Elinstallationer	x	

### Anmärkning

- 1 Styrelsens ansvar enligt ovan avser grundinstallation vid våtrumsrenovering.  
Inte installation av tvättmaskin, diskmaskin m.m.
- 2 Föreningen ansvarar för underliggande golvarbete inklusive spackling.  
Medlem ansvarar för fuktspärr och plastmatta alternativt klinkergolv.
- 3 Medlem ansvarar för fuktspärr på väggar bakom kakel, samt allt målningsarbete.

## **Bilaga 1**

Ur Brf Stormens stadgar

### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

#### **27 §**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, eller balkong, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren ansvarar bl. a för

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl. proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet,
- glas och bågar i lägenhetens ytterfönster, innanfönster och på eventuellt inglasad balkong
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- svagströmsanläggningar
- målning av radiatorer, kall- och varmvattenledningar

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans/hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - a. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom/henne som gäst
  - b. någon annan som han/hon har inrymt i lägenheten eller
  - c. någon som för hans/hennes räkning utför arbeten i lägenheten

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han/hon brustit i omsorg eller tillsyn. Detta stycke gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister avseende sådant underhåll som föreningen svarar för.

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl. a för

- ventilationsdon
- vattenradiatorer med ventiler och termostat dock ej målning
- målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar
- springventiler
- ledningar som tjänar fler än en lägenhet och inte befinner sig inne i lägenhet

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrätthavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter tillsägelse avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

#### **28 §**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av eller anslutning till befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

**29 §**

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han/hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen kan tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa ålägganden fullgörs också av dem som han/hon svarar för enligt 27 § 3 stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

## Bilaga 2

### Checklista för upphandling av entreprenör vid reovering av badrum

- Att lämnas av medlem till entreprenör vid anbudsinfördran

- 1 Nytt avlopp i golv (ej PVC) t.ex.Uponor , dras från stamledning (stam av gjutjärn) till våtenheter i badrum och kök. Stam är förlagd i öppningsbar slits i trapphus. Avlopp utförs så att ingrepp i badrum inte behöver göras vid framtida stambyte. Vid byte av avlopp i separat toalett tas ny slitslucka upp i trapphus för att komma åt avloppsstam samt kall- och varmvattenstammar. Slitslucka bekostas av brf. I övrigt gäller samma regler som för badrum.
- 2 Nya kall- och varmvattenrör i koppar (ev. kromade), dras synligt inom våtrum till tvättställ, WC, bad- eller duschblandare från stam i trapphus. Till diskbänk dras nya kall- och varmvattenrör (prisol) direkt från slits i trapphus.  
**OBS! brandcellsgräns.**  
Nya ettgreppsblandare monteras i erforderlig omfattning (MORA, FMM eller likvärdigt) samt efter överenskommelse med bostadsrättsinnehavare.
- 3 Föravstängningar (t.ex. Moralink) monteras på kall- och varmvattenrör.
- 4 Om tvättmaskin finns, monteras separat avlopp och kallvatten för denna.
- 5 Golv avjämnas och våtrumsmatta(klinker) förläggs på golv så att vattenskadesäkert utförande erhålls.
- 6 Nytt kakel med våtrumsisolering monteras, våtrumsmatta dras upp bakom kakel. Alternativt om klinker på golv väljs görs anslutning mot vägg på vattenskadesäkert sätt.
- 7 Kakel och våtrumsmatta(klinker) väljs i samråd med bostadsrättsinnehavaren.
- 8 Ny golvbrunn, t.ex. Oden, RSK 711 80 82, med lös vattenlåsinsats ansluts mot plastmatta (klinker)enligt fabrikantens anvisningar. Rostfri sil med erforderliga uttag monteras.
- 9 Ommålning av tak, snickerier m.m. inom våtrum görs enligt överenskommelse med bostadsrättsinnehavare.
- 10 Demontering och montering av befintliga eller nya hängare, badrumsskåp m.m. görs enligt överenskommelse med bostadsrättsinnehavare.
- 11 Befintligt porslin demonteras och återmonteras, alternativt byts enligt överenskommelse med bostadsrättsinnehavare.
- 12 Befintlig radiator demonteras och återmonteras för kakling.
- 13 Nya rördragningar som inte är standard betalas av bostadsrättsinnehavaren.
- 14 Eventuella elåtgärder ska betalas av bostadsrättsinnehavaren.

- 15 Ventilation återställs så att ursprunglig funktion erhålles.  
Om fläkt (typ PAX) önskas bekostas denna av bostadsrättshavaren.
- 16 Om något av betydelse för korrekt utförande har förbisetts i denna beskrivning förutsätts att entreprenören påtalar denna brist innan arbetet påbörjas.
- 17 Ritning som visar befintligt avlopp erhålls vid förfrågan från bostadsrättsföreningen.  
Avlopp från WC-stol dras med 45-gradersböjar i golv.
- 18 Fuktmätning av badrum görs i erforderlig omfattning innan ny installation påbörjas.
- 19 Eventuell installation av golvvärme ska vara elektriskt. Får inte vara vattenburen.
- 20 Två års garanti ska ingå på utfört arbete. Garantin ska omfatta materialfel, utförande, bakfall i avlopp, tätskikt m.m.
- 21 Innan arbetet påbörjas görs genomgång med bostadsrättsföreningen samt tilltänkt entreprenör och lägenhetsinnehavaren tillsammans.