

# Gränsdragningslista för Brf Ronnebygården i Malmö

Gränsdragningslistan är styrelsens tolkning av stadgar §35-43 och bostadsrättslagen kap 7. Den klargör vad som är bostadsrättsföreningens ansvar och vad som är den boendes ansvar vad gäller skötsel och underhåll av lägenheter och fastigheten. Listan skall ses som en övergripande inriktning och avvikelser kan beslutas av styrelsen i enskilda fall.

Listan fastställdes av föreningen vid extrastämman den 19.11.2024

Listan uppdateras av styrelsen vid behov. Senast uppdaterad av styrelsen den 14.3.2025.

Malmö den 14 mars 2025.

Allt som gäller Brf:s ansvar skall anmälas till styrelsen i fastighetsfrågor i första hand, som tar vidare kontakt.

Brf = Bostadsrättsföreningen, Bri = Bostadsrättsinnehavaren

Gråmarkerat är reglerat i stadgarna.

Byggsdel	Brf:s ansvar	Bri:s ansvar	Anmärkingar
<b>1 Fasader</b>			
1.1 Eventuell rengöring och underhåll	X		
<b>2 Väggar i lägenhet</b>			
2.1 Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	X		
2.2 Icke bärande innerväggar		X	
2.3 Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet. Inklusive fuktisolerande skikt i våtrum		X	För bärande och icke bärande konstruktion
<b>3 Golv i lägenhet</b>			
3.1 Bärande konstruktion	X		
3.2 Ytskikt på golv inklusive underliggande behandling/konstruktion som krävs för att anbringa ytskiktet. Inklusive fuktisolerande skikt i våtrum		X	
<b>4 Innertak i lägenhet</b>			
4.1 Bärande konstruktion	X		
4.2 Innertak inklusive underliggande behandling/konstruktion som krävs för att anbringa ytskiktet		X	Inklusive stuckatur etc.
<b>5 Dörrar</b>			
5.1 Ytterdörr till trapphuset	X		Inklusive karm och foder. Om fönsterdörr (balkongdörr) se särskild rubrik.
5.2 Ytterdörr till lägenhet: Dörrblad, karm och utvändig foder, brevinkast. Inklusive utvändig målning	X		Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning, ljuddämpning samt utseende likt övriga ytterdörrar. Byte av dörr ska godkännas av styrelsen och bekostas av Bri
5.3 Ytterdörr till lägenhet: Foder insidan, beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, lås inkl. nycklar. Inklusive invändig målning		X	Byte ska godkännas av styrelsen.
5.4 Tätninglistor		X	

5.5	Innerdörr inklusive lister, foder, karm med mera		X	Samtliga dörrar mellan rum- köks- och våtutrymmen måste vara utrustade med springa eller överluftsdon för att inte hindra självdraget
5.6	Skada på lägenhetsdörr genom inbrott eller annan åverkan, motsvarande gäller för balkongdörrar.		X	
<b>6</b>	<b>Fönster och fönsterdörrar</b>			
6.1	Fönsterkarm och -bågar	X		
6.2	Beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning med mera		X	
6.3	Tätninglist		X	
6.4	Fönsterbänk		X	
6.5	Fönsterglas, in- och utvändigt		X	Får endast ersättas med glas av samma kvalitet och typ, inget isolerglas.
6.6	Inre målning och mellan fönsterbågar, invändig kittning		X	
6.7	Utvändiga markiser, solskydd, inkl. skötsel och underhåll		X	Får endast sättas upp efter styrelsens skriftliga godkännande
6.8	Utvändiga fönsterbräda, karm och foder på utsidan, inklusive utvändig målning och kittning	X		Bri ansvarar för rengöring
6.9	Skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan		X	
<b>7</b>	<b>VA- och VVS-anläggningar</b>			
7.1	Avloppsledningar utanför lägenhet	X		
7.2	Avloppsledningar inne i lägenhet som betjänar fler än en lägenhet, och avloppsledningar som inte är åtkomliga i lägenheten	X		
7.3	Avloppsledningar inne i lägenheten som är åtkomliga och endast betjänar endast Bri		X	
7.4	Golvbrunn med sil		X	
7.5	Rensning och underhåll av golvbrunn och vattenlås inklusive klämring		X	
7.6	Kall- och varmvattenledningar, utanför lägenhet	X		
7.7	Kall- och varmvattenledningar, inne i lägenheten som betjänar fler än en lägenhet, och vattenledningar som inte är åtkomliga i lägenheten	X		

7.8	Kall- och varmvattenledningar inne i lägenheten som är åtkomliga och betjänar endast Bri		X	
7.9	Diskbänk, tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning. Badkar, duschkabin och duschslang och WC-stol		X	
7.10	Kranar och avstängningsventiler		X	
7.11	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och tvättbänk, inklusive anslutningskopplingar		X	
<b>8</b>	<b>Ventilation och värme</b>			
8.1	Hela ventilationssystemet inklusive ventilationskanaler, uteluftsventiler och ventilationsdon	X		Bri svarar för rengöring av uteluftsventiler och ventilationsdon.
8.2	Kökskåpor och -fläktar: Det är enbart tillåtet att använda kolfilterfläktar.		X	För att självdragssystem fungerar optimalt och uppfyller gällande regler, är det inte tillåtet att koppla spiskåpor till ventilationssystemet.
8.3	Målning av ventiler och luftinsläpp		X	Funktionaliteten får inte påverkas.
8.4	Vattenradiatorer, värmeledning, ventil och termostat	X	(X)	Bri ansvarar själv för luftning av element.
8.5	Målning av radiatorer		X	Funktionaliteten får inte påverkas.
8.6	Elektrisk handdukstork		X	
<b>9</b>	<b>Elanläggning-/artiklar</b>			
9.1	Gruppcentral	X		Avser underhåll. Byte av grupsäkring kopplad till egen lgh ansvarar Bri för.
9.2	Elledningar (grundutrustning) i huset till undercentral (säkringsskåp) i lgh	X		Avser underhåll av befintliga elledningar.
9.3	Undercentral (säkringsskåp) i lägenhet, inklusive byte av säkring		X	Behörighetsregler för elarbeten ska följas.
9.4	El- och informationsledningar i lägenheten som utgår från undercentral (säkringsskåp) i lägenheten		X	Behörighetsregler för elarbeten ska följas.
9.5	Eluttag, fasta armaturer, strömbrytare med mera		X	Behörighetsregler för elarbeten ska följas.
<b>10</b>	<b>Tv-anläggning och bredband</b>			
10.1	Kabel-TV och Bredband	X		Gruppavtal Brf, avser funktionen
10.2	Koaxialkabel och dosa		X	

10.3	Parabolantenn, inklusive skötsel och underhåll		X	Får endast sättas upp efter styrelsens skriftliga godkännande
<b>11</b>	<b>Köksutrustning</b>			
11.1	Diskmaskin, inkl. ledningar och anslutningskopplingar till vatten- och avloppsledningar		X	Installation/reparation skall göras fackmannamässigt. Läckageskydd krävs.
11.2	Kyl- och frysskåp		X	Installation/reparation skall göras fackmannamässigt. Golvskydd krävs.
11.3	Mikrovågsugn		X	
11.4	Spis		X	OBS fackmannamässigt plombering av gasledning (om inte längre använt) ansvarar Bri för.
11.5	Kökskåpor och -fläktar		X	Det är enbart tillåtet att använda kolfilterfläktar. För att självdragssystem fungerar optimalt och uppfyller gällande regler, är det inte tillåtet att koppla spiskåpor till ventilationssystemet.
<b>12</b>	<b>Övrigt invändigt</b>			
12.1	Inredningssnickerier, fast inredning		X	
12.2	Trösklar, socklar, foder och lister		X	
12.3	Invändig trappa i lägenhet		X	
12.4	Brandvarnare		X	
<b>13</b>	<b>Ytterligare installationer</b>			
13.1	Installationer som installerats av Bri		X	
13.2	Installationer som installerats av tidigare Bri		X	
<b>14</b>	<b>Förråd, gemensamma utrymmen</b>			
14.1	Gemensamma utrymmen	X		Inklusive lokalvård
14.2	Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenheten		X	Samma regler som för underhåll av lägenheten. Förråd måste vara låsta.
<b>15</b>	<b>Balkong</b>			
15.1	Bärande konstruktion och alla fasta installationer som räcket. Inklusive underhåll och målning	X		
15.2	Renhållning och snöskottning av balkong		X	Avledning av dagvatten får ej förhindras

<b>16</b>	<b>Övrigt utvändigt lgh</b>			
16.1	Porttelefon och kodlås vid ingångarna	X		Nytt system 2024
16.2	Nycklar till huset		X	Nytt system 2024. Bri kontaktar direkt låsservice.
16.3	Gemensamma ytor utomhus	X		Trädgårdsskötsel genom SBC + trädgårdsgrupp Brf.
<b>17</b>	<b>Felanmälan</b>			
17.1	Felanmälan till Brf om fel och brister i utrustning som Brf ansvarar för		X	Mail till styrelsen
17.2	Felanmälan som gäller din lägenhet		X	Bri står för kostnader

### **Grundläggande information / grunder till gränsdragningslista:**

Både föreningen och innehavare av lägenheten har skyldigheter att vårda och reparera. Särskilt viktigt är reglerna kring underhåll och förändringar av lägenheter samt gränsdragningen.

Bostadsrättslagen säger att föreningen kan låta stadgarna bestämma om vem som ansvarar för vad. Det finns fördelar med att precisera ansvaret i stadgarna. På så sätt blir det tydligt för medlemmarna och styrelsen vad som gäller.

### **Underhåll**

Enligt 7 kap 12 § bostadsrättslagen har innehavare skyldighet att reparera och hålla lägenheten i gott skick på egen bekostnad. Det betyder att innehavaren blir ansvarsskyldig vid vårdslöshet eller försummelse.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

Föreningen svarar för huset, marken och den del av lägenheten som inte omfattas av det som ligger på innehavarens ansvar enligt 7 kap 12 § bostadsrättslagen.

### **Förändringar av lägenheten**

Enligt 7 kap 7 § bostadsrättslagen får bostadsrättshavaren inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- installation eller ändring av anordning för ventilation,
- installation eller ändring av eldstad eller röckanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
- någon annan väsentlig förändring av lägenheten.