

Arbetsgrupp med uppdrag från Föreningsstämma BRF Husaren 2014.

Till styrelsen lämnas följande synpunkter från arbetsgruppen gällande motion Nr 3 från protokollet över "Föreningsstämman 2014.04.28".

"Underhållsansvar för balkonger som modifierats från ursprungligt utförande..."

Ewy Sahlen	Husarvägen 29
Solveig Lindvall	Husarvägen 33
Gunnar Svensson	Husarvägen 21 Sammankallande

Arbetsgruppen har haft följande möten:

BRF Husaren Gemensamhetslokal	2014-10-22	Närv. ES, SL, GSn
	2014-10-29	Närv. ES, SL, GSn
	2014-11-19	Närv. ES, GSn

Gruppen har utgått från att BRF ansvarar för balkonger i originalutförande, byggnadsdelar som modifierats av medlem, där tar också medlemmen över underhållsansvaret för dessa. Om underhåll försvåras genom medlems modifiering, ansvarar medlemmen för framtida underhåll av denna byggnadsdel. (t.ex trallvirket, panel och fasadytor ovanför monterade plasttak).

Balkonger som enbart försetts med plasttak med en monterad hängränna, där skyddas underliggande byggnadsdelar. Balkongens räcke som ej modifierats och fasaden är mer skyddad men fortsatt utsatt för väder/vind varför det är viktigt att underhållet sköts fackmannamässigt.

Därför anser vi att BRF fortsatt bör ha underhållsansvaret för dessa delar, förutsatt att modifieringen ej förvärat underhållsarbetet.

Virke där plasttaket är fäst vid, räknas som modifierad del varför medlem ansvarar för dessa delar.

För balkonger som helt inglasats, ansvarar medlem för hela modifieringen samt fasad och golv som är inom inglasningen.

Arbetsgruppen menar att föreningen har ett ansvar i att byggnader bevaras i önskat skick, samt att personsäkerhet ej äventyras vid vistelse på balkonger.

Även om medlem har underhållsansvaret för modifierad yttre byggnadsdel, har BRF ett ansvar i att föreningens egendom underhålls på ett sätt som innebär att värdet bibehålls. Medlem som undlåter att sköta yttre underhållet, kan debiteras kostnad för underhållsarbete som då kommer att genomföras genom styrelsens försorg.

Vidare anser arbetsgruppen vikten av att det vid överlåtelse, är av yttersta vikt att ny medlem informeras om vad som ingår i medlemmens underhållsansvar. Detta gäller modifieringar utvändigt men även avvikelser från standard inomhus.

Enligt ett tidigare odaterat dokument ansvarar medlem för underhåll (inljning) av balkongers trallvirke, samt balkongers insida. Ett uppdaterat dokument skulle kunna vara

till hjälp för medlemmarna för att känna till vad medlem har ansvar för. Troligen har enbart ett fåtal kännedom om detta dokument, men skulle kunna vara ett komplement till stadgarna eller finnas åtkomligt på hemsidan.

Kopia på detta dokument bifogas i arbetsgruppens rapport.

Följande tabell beskriver i stort hur gruppens förslag ser ut vad gäller ansvaret. Utöver dessa olika utförande finns fler varianter, samt en kombination av nedanstående. Till denna tabell bifogas även en skiss som visar ansvarsfördelningen för respektive rubrik.

Del av byggnaden	Vem som ansvarar	Syfte
------------------	------------------	-------

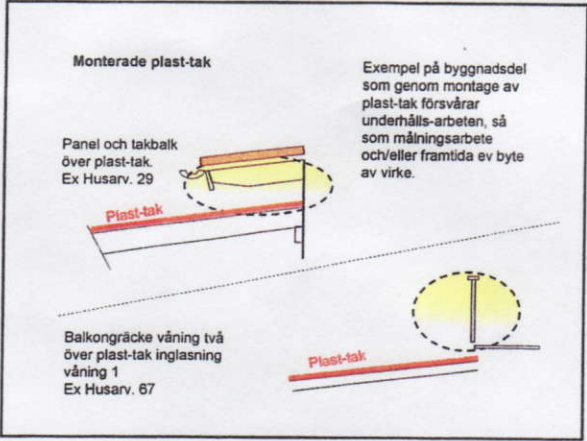
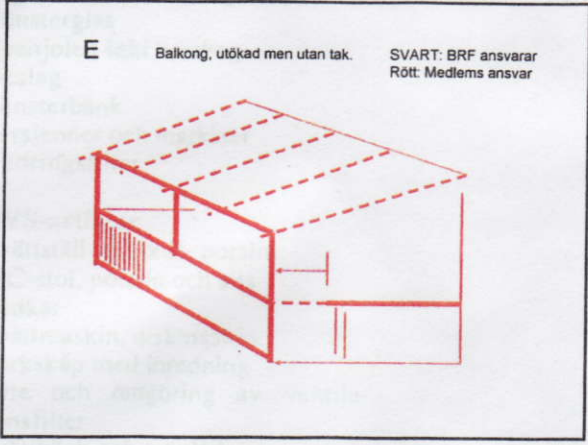
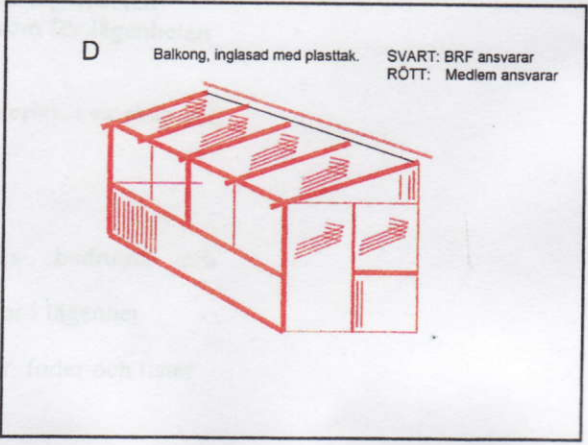
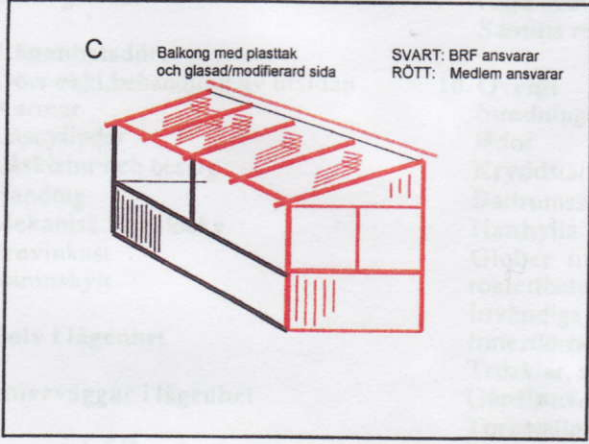
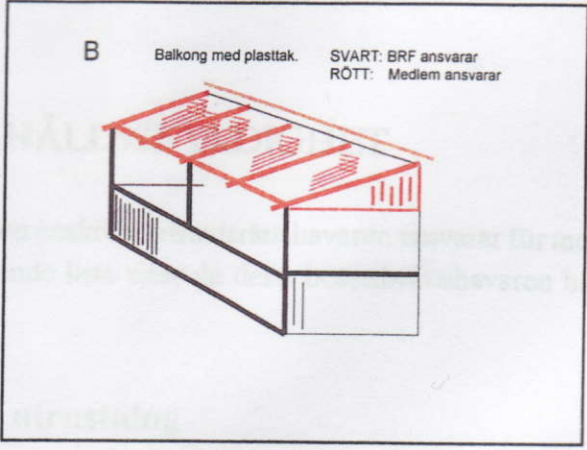
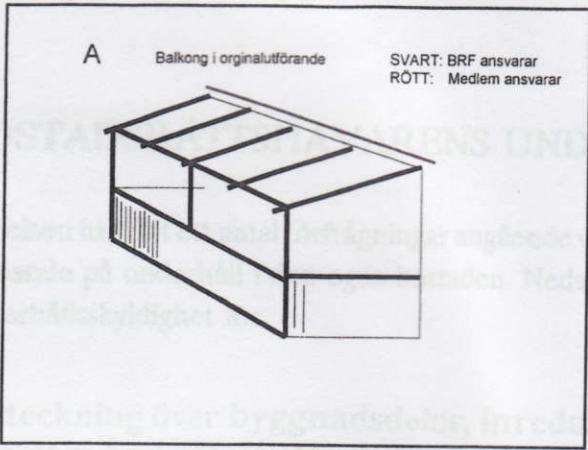
A Balkong i orginalutförande		
Underhåll av fasad/fönsterfoder	BRF	Fasadunderhåll
Underhåll av räcke	BRF	Säkerhet
Underhåll av överliggande regelverk	BRF	Säkerhet
Underhåll av golv (trallvirke)	Medlem reng. olja / BRF ev byte	Säkerhet

B Balkong enbart kompletterad med plasttak		
Underhåll av fasad/fönsterfoder	BRF	Fasadunderhåll
Underhåll av räcke	BRF	Säkerhet
Underhåll av överliggande regelverk	Medlem	Säkerhet
Underhåll av golv (trallvirke)	Medlem reng. olja/ BRF ev byte	Säkerhet

C Balkong kompletterad med plasttak och en inglasad sida		
Underhåll av fasad/fönsterfoder	BRF	Fasadunderhåll
Underhåll av räcke	BRF	Säkerhet
Underhåll av överliggande regelverk samt modifierad sida	Medlem	Säkerhet
Underhåll av golv (trallvirke)	Medlem reng. olja / BRF ev byte	Säkerhet

D Balkong, helt inglasad med tak		
Underhåll av fasad/fönsterfoder	Medlem	Fasadunderhåll
Underhåll av räcke	Medlem	Säkerhet
Underhåll av överliggande regelverk	Medlem	Säkerhet
Underhåll av golv (trallvirke)	Medlem	Säkerhet

E Balkong, enbart utökad yta utan tak		
Underhåll av fasad/fönsterfoder	BRF	Fasadunderhåll
Underhåll av räcke	Medlem	Säkerhet
§Underhåll av överliggande regelverk	Medlem	Säkerhet
Underhåll av golv (trallvirke)	Medlem	Säkerhet





BOSTADSRÄTTSHAVARENS UNDERHÅLLSSKYLDIGHET

Styrelsen har fått ett antal förfrågningar angående vad den enskilde bostadsrättshavaren ansvarar för med avseende på underhåll i den egna bostaden. Nedanstående lista visar de delar bostadsrättshavaren har underhållsskyldighet för.

Förteckning över byggnadsdelar, inredning, utrustning m m som bostadsrättshavaren ansvarar för

- 1. Balkonger**
Målning av balkonggolv samt insida på balkongfront
Vädringsställning och beslag
Odlingslådor
- 2. Lägenhetsdörr**
Dörr exkl. behandling av utsidan
Karmar
Låscylinder
Låskistor och beslag
Handtag
Mekanisk ringklocka
Brevinkast
Namnskylt
- 3. Golv i lägenhet**
- 4. Innerväggar i lägenhet**
- 5. Innertak i lägenhet**
Ytbeläggning och ytbehandling
- 6. Fönster och fönsterdörrar**
Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar
Fönsterglas
Spanjolett inkl handtag
Beslag
Fönsterbänk
Persienner och markiser
Vädringsfilter
- 7. VVS-artiklar**
Tvättställ och bidé, porslin
WC-stol, porslin och sits
Badkar
Tvättmaskin, diskmaskin
Torkskåp med inredning
Byte och rengöring av ventilationsfilter
Tvättbänk och tvättlåda
Diskbänksbeslag
- 8. Kyl- och frysskåp, spis**
- 9. Förråd i källare och vindar, fristående förråd, soprum och garage som tillhör lägenheten**
Samma regler som för lägenheten
- 10. Övrigt**
Inredningssnickerier, t ex skåp och lådor
Kryddställ
Badrumsskåp
Hatthyllå
Glober till köks-, badrums- och toalettbelysning
Invändiga trappor i lägenhet
Innerrörrar
Trösklar, socklar, foder och lister
Gardinstänger
Torkställning
Beslag
Uteplatsen, om sådan ingår i uppåtelsen