

Innehållsförteckning

Till läsaren	3
I INLEDNING	8
1 Fördelningen av underhållsansvaret mellan aktieägaren och bolaget.....	8
1.1 Huvudregel gällande underhållsansvar	8
1.1.1 Bolagets ansvar	8
1.1.2 Aktieägarens ansvar	9
1.1.3 Basnivå.....	9
1.2 Avvikelser från den lagenliga ansvarsfördelningen	9
1.3 Grundläggande system.....	10
1.4 Uthyrd lägenhet	10
2 Underhålls- och ändringsarbeten.....	11
2.1 Bolagets underhålls- och ändringsarbeten.....	11
2.2 Aktieägarens underhålls- och ändringsarbeten	11
2.3 Underhållsansvaret för ändringsarbeten som aktieägaren har utfört.....	12
3 Skadeståndsskyldighet.....	13
4 Försäkringar.....	13
II ANSVARFÖRDELNINGSTABELLEN FÖR BOSTADSAKTIEBOLAG	14
1 Konstruktioner.....	14
1.1 Yttertak	15
1.2 Taksäkerhetsprodukter	15
1.3 Golv och innertak	15
1.4 Yttervägg, innerväggar, stolpar och balkar	15
1.5 Grund, socklar, täckdiken och källarväggar	15
1.6 Inomhustrappor, räcken och ledstänger	16
1.7 Nedsjunkningar och sprickor i konstruktionerna.....	17
1.8 Balkonger	17
1.9 Värme-, vatten- och ljudisolering samt ångspärrar	18
1.9.1 Värmeisolering.....	18
1.9.2 Vattenisolering.....	18
1.9.3 Lutande gjutning/ytplatta.....	18
1.9.4 Ljudisolering	18
2 Ytbeläggningar	22
2.1 Ytmaterial i torra utrymmen.....	22
2.2 Ytmaterial i våtutrymme	22
2.3 Invändiga rappningar, spackelytor och sänkta tak.....	22
3 Dörrar	23
3.1 Lägenheternas ytterdörrar och yttre dörren av en tvåbladig balkongdörr.....	23
3.2 Tätningar i ytterdörrar och balkongdörrar	24
3.3 Målning av ytterdörrar	24
3.4 Lägenhetens mellandörrar och innerdörrar	24
3.5 Trösklar	24
3.6 Brevinkast	25
3.7 Namnskylten på lägenhetens ytterdörr.....	25
3.8 Låset på lägenhetens ytterdörr och balkongdörr och nycklar	25
3.9 Lägenhetens extra lås på ytterdörren = "säkerhetslås"	25

3.10	Dörrpump och dörrhållare	25
3.11	Dörrstoppare och dörrhållare (på utsidan)	25
3.12	Dörrklocka (mekanisk)	25
3.13	Tittöga.....	25
3.14	Automatisk ytterdörr.....	25
4	Fönster.....	26
4.1	Ytterbåge och karm	26
4.2	Innerbåge och mellanbåge.....	26
4.3	Underhåll och målning av fönster.....	26
4.4	Fönstrets ytterglas.....	26
4.5	Fönstrets inre glas	26
4.6	Vädringslucka.....	29
4.7	Ett värmeglaselement som är fastmonterat i väggkonstruktionen.....	29
4.8	Ytterbågarnas funktion och beslag.....	29
4.9	Innerbågarnas funktion och beslag.....	29
4.10	Fönsterhållare.....	30
4.11	Tätning av fönstrets innerbåge.....	30
4.12	Balkongglas, markiser, plasttak, skåp o. dyl. konstruktioner, anordningar och utrustning	30
4.13	Persienner	31
5	Fasta inredningar och anordningar	32
5.1	Fasta skåp och garderober	33
5.2	Spegelskåp jämte lampor och uttag.....	33
5.3	Fönsterbräde och skyltfönstrets fönsterbänk.....	33
5.4	Gardinstång och gardinbräda.....	33
5.5	Bastupaneler, bastulavar och bastuugn	33
5.6	Eldstäder, öppen spis och ugnar	34
5.7	Sotning	34
6	Vatten- och avloppsanordningar samt anordningar för vattenburen värme.....	35
6.1	Kar och bassänger	35
6.2	Vattenkranar och blandare	35
6.3	Ledningar och anslutningsrör samt duschar och handduschar	35
6.4	Duschkabin, duschvägg och duschgardinstång	35
6.5	Lägenhetsbastu, ångbastu och ångkabin	35
6.6	Ventiler	37
6.7	Toalettstol, kar, tank och spolventil	37
6.8	Anslutning av en tvättmaskin	38
6.9	Rör och ledningar	38
6.10	Lägenhetsspecifik vattenmätare.....	38
6.11	Lägenhetsspecifik vattencirkulationspump.....	38
6.12	Vattenlås	38
6.13	Golvbrunn.....	40
6.14	Simbassäng.....	41
6.15	Varmvattenberedare	41
6.16	Anordningar för vattenburen värme	42
6.17	Sand-, fett-, bensin- och oljeseparator.....	42
6.18	Luftvärmepump	43
6.19	Frånluftsvärmepump	43
6.20	Jordvärmepump, kollektorrör	43
6.21	Solfångare	44
6.22	Solpanel	44
7	Ventilationssystem	45
7.1	Friskluftsventil	45
7.2	Filter.....	46
7.3	Frånluftsentil.....	46

7.4	Spiskåpens fettfilter.....	46
7.5	Spiskåpa.....	46
7.6	Spisfläkt.....	46
7.7	Frånluftskanal.....	46
7.8	Till- och frånluftskanaler med utrustning.....	46
7.9	Till- och frånluftsmaskiner.....	46
7.10	Lägenhetsspecifik ventilationsanordning.....	48
7.11	Radiatorer för värmeåtervinning, uppvärmning och kylning av tilluft.....	48
7.12	Ventilationens automatik och styranordningar samt strömbrytare, även eldstadsbrytare.....	48
7.13	Rökgasfläkt.....	48
8	Eltekniska system.....	49
8.1	Det fasta nätets el- och dataöverföringskablar i lägenheten.....	49
8.2	Gruppcentral/distributionscentral.....	49
8.3	Elmätare.....	49
8.4	Strömbrytare och eluttag.....	50
8.5	Armatyrernas kopplingspunkter.....	50
8.6	Lampa, led, fiberbelysning, lysrör, säkring och transformatorer.....	50
8.7	Fast belysningsarmatur.....	50
8.8	Lägenhetsspecifika elvärmeapparater och värmekablar med reglage.....	50
8.9	Hushållsmaskiner.....	52
8.10	Kylrum med kylningsanordning i lägenheten.....	52
8.11	Varmvattenberedare.....	52
8.12	Bastuugn och styrcentral.....	52
8.13	Centraldammsugare.....	52
8.14	Bilvärmarruttag med utrustning.....	52
8.15	Laddningsstolpe för elbil med utrustning.....	52
8.16	Underhålls- och larmsystem.....	52
8.17	Ringlocks-, dörrsummer- och passersystem samt dörrtelefon.....	52
9	Datakommunikationssystem.....	54
9.1	Fastighetscentral/telefoncentral.....	54
9.2	Lägenhetscentral.....	54
9.3	Telefonnät.....	54
9.4	Allmänt kabelnät.....	54
9.5	Optofibernät.....	54
9.6	Trådlöst nät.....	54
9.7	Datakommunikations- och telefonuttag.....	54
10	Antennsystem.....	55
10.1	Centralantenn.....	55
10.2	Antennuttag.....	55
11	Gasanordningar.....	55
11.1	Gasspis.....	55
11.2	Gasrör.....	55
11.3	Gasmätare.....	55
12	Brandskydd.....	56
12.1	Utrymningsvägs- och säkerhetsbelysningssystem.....	56
12.2	Brandlarms- och brandvarnarsystem.....	56
12.3	Brandvarnare.....	56
12.4	Spisvakt.....	56
12.5	Brandpost.....	56
12.6	Handsläckare.....	56
12.7	Sprinkleranordningar.....	56
12.8	Rökutsugningssystem.....	56

13	Övriga apparater och utrymmen.....	57
13.1	Brevlåda.....	57
13.2	Avfallshantering.....	57
13.3	Namnskyltar och infotavlor	57
13.4	Kylrum och förråd.....	57
13.5	Källar- och vindsförråd.....	57
14	Gård	58
14.1	Gräsklippning.....	58
14.2	Skötsel av planteringar.....	58
14.3	Träd	58
14.4	Gränsstaket.....	58
14.5	Utomhusförråd och utetak.....	58
14.6	Utebelysning.....	58
14.7	Altan.....	58
15	Skadedjur.....	60
15.1	Getingar.....	60
15.2	Myror.....	60
15.3	Vägglöss	60
15.4	Pälsängrar.....	60
15.5	Silverfiskar.....	60
15.6	Musar och råttor	60