

Regler och rutiner för ombyggnad och underhåll av lägenheter inom Brf Eldaren 10

Bakgrund

Bostadsrättshavare säger ofta att de äger sin lägenhet, vilket inte är formellt rätt. Det är föreningen som äger huset och som har upplåtit lägenheten med bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren innehar *nyttjanderätten* till lägenheten, vilken gäller utan tidsbegränsning.

Som bostadsrättshavare så disponerar du utan tidsbegränsning över din lägenhet och, tillsammans med övriga bostadsrättshavare, över gemensamma utrymmen.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter (stadgarna §26 - §33)

Du bestämmer i princip själv över din lägenhet och den mark som eventuellt ingår i upplåtelsen och du ansvarar för skötsel och underhåll av såväl lägenhet som mark. För att göra en "väsentlig" ändring i lägenheten måste du emellertid ha styrelsens tillstånd.

På mark som ingår i upplåtelsen får arrangemang av permanent natur endast utföras om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande, vilket ofta lämnas först sedan berörda grannar lämnat sitt medgivande.

Inre underhållet i lägenheten svarar du för. Brf Eldaren 10:s Stadgar föreskriver att bostadsrättshavaren svarar för lägenhetens golv, väggar och tak, glas och bågar i lägenhetens inner- och ytterfönster, ytter- och innerdörrar samt kakel, sanitetsporlin och köksutrustning samt ledningar och övriga installationer i lägenheten. Av praktiska och estetiska skäl brukar dock föreningen svara för underhåll av utsidor av dörrar och fönsterbågar.

Du är skyldig att på egen bekostnad vårda lägenheten och hålla den i gott skick. Detsamma gäller även den mark som eventuellt ingår i upplåtelsen. Sundhet, ordning och skick måste iakttas. Du ansvarar även för att bland annat hushållsmedlemmar, andrahandshyresgäster och gäster uppfyller dessa krav. Ordningsföreskrifter som utfärdats av föreningen måste följas.

När behöver jag fråga styrelsen om lov?

Som bostadsrättshavare har du rätt att göra om din lägenhet, även om du faktiskt inte äger din bostad utan bara har nyttjanderätt, men du måste fråga styrelsen om lov när byggnadsarbetena gäller:

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- ändring av befintliga ledningar för avlopp värme, vatten, el, TV, radio, bredband
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Vissa ingrepp kräver dessutom byggnämnan eller bygglov, till exempel ingrepp i bärande konstruktion.

Fråga alltid styrelsen om lov.

Ett bra råd är att fråga styrelsen först, om du känner osäkerhet, så slipper du problem i efterhand. Föreningen kan inför sitt beslut komma att ställa krav på underlag i form av ritningar och beskrivningar av de planerade ombyggnadsarbetena.

Om du får lov att utföra dina ändringar kan styrelsen ge tips och råd om vad som kan vara bra att tänka på.

Föreningen kan, vid omfattande förändringar, komma att kräva en besiktning av lägenheten före respektive efter ombyggnadsarbetenas genomförande. Dessa besiktningar bekostas då av lägenhetsinnehavaren.

Enligt lag är du skyldig att hålla bostaden i gott skick, men du avgör själv när det är dags att t ex måla om, byta vitvaror, lägga nytt golv, måla och tapetsera eller på andra sätt fräscha upp lägenheten.

Enligt bostadsrättslagen får inte styrelsen neka dig tillstånd om inte "åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen". Mycket är således tillåtet om det bara utförs på rätt sätt. Arbetet skall vara fackmässigt utfört och med god yrkesetik. Detta kräver som regel en fackman.

Begreppet fackmässigt innebär att om du utför arbetet själv så måste du följa de branschregler som finns, exempelvis vid våtrumsrenovering. Om du inte följer dessa anvisningar korrekt anses inte åtgärden som fackmannamässig.

Vid en skada kan försäkringsersättning helt utebli om du inte följt meddelade anvisningar eller om åtgärderna inte varit fackmässigt eller bristfälligt utförda. Vissa ingrepp kan även påverka de garantier som finns från totalentreprenörens sida gällande lägenhetens utförande.

Viktigt att tänka på om du planerar att göra större ändringar i lägenheten:

Du är tekniskt och ekonomiskt ansvarig för ombyggnaden och de konsekvenser den kan få på föreningens egendom.

Du är ansvarig för att arbetsmiljökrav och lagregler/förordningar efterlevs.

Tänk på att ventilationen i huset är speciellt justerad och anpassad för varje rum och kan därför påverkas negativt vid en ändring av planlösningen! Om ombyggnaden genomförs på ett felaktigt sätt och detta medför konsekvenser för övriga boende kommer du att bli betalningsansvarig för att rätta till felaktigheterna.

Några exempel på vad du får respektive inte får göra utan tillstånd från styrelsen:

NEJ - Kök

Att flytta på köket kräver både styrelsens tillstånd och bygganmälan.

JA - Köksutrustning

Det är du själv som ansvarar för att byta ut vitvaror, köksluckor och annan köksutrustning.

JA - Telefon, bredband och kabel-TV

Du får själv dra nya ledningar inne i lägenheten.

NEJ - Balkong/Terrass/Fasad

Om du vill sätta upp en vädringshängare, markis eller parabolantenn behöver du styrelsens tillstånd. Detsamma gäller inglasning av balkong, som även kräver bygglov. Alla åtgärder som medför ingrepp i fasad eller utsida av balkongskärmar kräver styrelsens medgivande.

JA - EI

Återställa säkring (efter avhjälpt fel), byta glödlampor, montera skarvsladdar (endast jordat!), byta fast installerade strömbrytare och jordade vägguttag.

NEJ - EI

Utförande av fasta installationer får endast utföras av behörig elinstallatör enligt Elsäkerhetsverket.

NEJ - Badrum

Du får inte flytta badrummet eller flytta om avloppsrören utan att söka tillstånd från föreningen. Ingreppen kräver dessutom bygganmälan. Tänk på att de flesta tvister som uppstår efter renoveringar gäller just vattenskador, vilket kan bli dyrt för hela föreningen.

JA - Badrumsporslin

Du bestämmer själv om du vill byta ut ditt badkar, din WC-stol eller annat porslin i badrummet.

NEJ - Ventilation

Du får inte göra ingrepp eller ändringar i lägenhetens ventilationssystem utan tillstånd från föreningen.

NEJ - Radiatorer (Element)

För att flytta element måste du begära tillstånd från styrelsen.

Efter ombyggnation/renovering

Skicka protokoll med slutbesiktning efter avslutat arbete till styrelsen för kännedom.

Stockholm 2024-09-03

Styrelsen i Brf Eldaren10

Bostadsrättsföreningen Eldaren 10

Checklista inför renovering

Innan en ägare av bostadsrätt i Brf Eldaren 10 påbörjar renovering skall följande beaktas. Vid all renovering som innebär mer än ytrenovering skall följande protokoll fyllas i och godkännas av styrelsen vid styrelsemöte innan renovering kan påbörjas.

Fyll i denna blankett på nästa sida

Signera med din underskrift

Skanna och skicka till: info@eldaren10.se

Lycka till!

Beskriv kort vad som avses utföras:

- Jag har tagit del av Brf Eldaren 10s stadgar. ([Klicka här för stadgar](#))
- Jag har tagit del av Brf Eldaren 10s information och regler om renovering och ombyggnad på hemsidan. Se dokument Byggregler Brf Eldaren 10 för mer utförlig information ovan.
- Jag är medveten om att alla stammar utom huvudstammar (lodrätta stammar) ej ersätts av Brf.
- Jag presenterar ritningar på ombyggnaden för styrelsen innan ombyggnation startas (Även rökkanaler, VVS, el ska framgå)
- Jag presenterar slutritningar på ombyggnaden för styrelsen samt kontrolldokument, garanti och növärdig dokumentation som styrker att renoveringen utförts fackmannamässigt.
- Jag tar på mig all information till medlemmarna som kan komma beröras.

Ombyggnaden beräknas pågå mellan dessa datum:

Namn, ägare av bostadsrätten:

Tel nr ägare:

Emailadress ägare:

Bostadsrätt nr :

Följande entreprenör kommer att anlitas:

Underskrift av ägare till bostadsrätten:

Namnförtydligande:

Datum:

Regler för ombyggnationer och renoveringar i Brf Eldaren 10

Föreningen skiljer på renoveringar och ombyggnationer.

Renovering

Med renovering avses en upprustning av lägenhets ytskikt, utrustning, etc., utan att planlösningen påverkas. För dessa åtgärder krävs att nedan regler efterlevs och att arbetet utförs fackmannamässigt.

Ombyggnation

Med ombyggnation avses dessa förändringar nedan. Vid ombyggnation krävs alltid en godkänd ansökan om styrelsens tillstånd innan arbetet startar.

- Förändring av lägenhetens planlösning.
- Ombyggnationer där badrum eller kök flyttas.
- Ingrepp i bärande väggar/konstruktion inklusive håltagning
- Alla typer av ingrepp i våtrum (badrum, tvättstuga etc.)
- Ändringar av befintliga ledningar för vatten och avlopp (t ex. byte eller installation av disk- eller tvättmaskin)

- Ändringar av befintliga ledningar/ utrustning för gas
- Ändringar av befintliga ledningar/ utrustning för värme (golvvärme, radiatorer etc.)
- Ändringar av befintliga ledningar/ utrustning för ventilation
- Ändringar av fasta elinstallationer
- Om arbetet kan förväntas innebära att el/vatten/värme behöver stängas av centralt i fastigheten

Blankett för ombyggnadsansökan återfinns på föregående sida, och ska åtföljas av ritningar som visar lägenheten före och efter planerad ombyggnad, beskrivande text och övrig dokumentation för att möjliggöra styrelsens granskning. Beräknad tid från insänt komplett ärende till beslut är normalt ca en månad.

Blanketten ska sändas till: info@eldaren10.se

Generella regler:

Allt arbete ska utföras fackmannamässigt. Notera att skador som uppkommer till följd av felaktigt utfört arbete belastar bostadsrättsinnehavaren.

För såväl renoveringar som ombyggnationer som innefattar störande arbete gäller att grannar alltid ska informeras i god tid innan arbetet startar.

Arbete som orsakar buller får endast ske vardagar 08.00-18.00 och lördagar 10.00- 16.00. Arbete med bilning, rivning, och mer omfattande borring får endast ske vardagar 09.00-16.00. Under söndagar, helgdagar, helgdagsaftnar får inget störande arbete utföras.

Avseende balkonger kan endast löst golv läggas och det är inte tillåtet att göra hål i betongplattan, varken i golv eller tak.

Avfall och städning:

Byggmaterial och avfall får inte förvaras i trapphuset, utanför eller i anslutning till entréer eller på gården. Big Bags eller annat byggavfall får inte kvarstå över helgen.

Byggavfall och färg får ej slängas i soprummen eller i container utan måste föras till en återvinningsstation.

Trapphusen ska städas dagligen vid nedsmutsning. Ventilationsutsug ska täckas så att inte byggdamm kan sugas in i ventilationskanaler.

Kök: Kolfilterfläkt får installeras förutsatt att den inte ansluts till utsuget. Alla övriga fläktar är förbjudna. Diskmaskin, kyl och frys ska alltid monteras på droppskydd.

Badrum:

Vid badrumsrenoveringar måste alltid auktoriserade hantverkare anlitas. På www.bkr.se (kakelsättare) och www.sakervatten.se (rörmokare) hittar man anslutna byggfirmor. Brf Eldaren 10 avråder från att bygga in eller dölja rörledningarna på grund av den ökade risken för vattenskador som detta medför. En renoveringsansökan måste också vara inlämnad senast fyra veckor före planerad byggstart.

Vattenavstängning: Avstängning av vatten ska aviseras senast 4 veckor innan avstängning, då det påverkar boende såväl som hyresgäster.

Regler vid ombyggnationer:

Samtliga ombyggnationer där lägenhetsytan påverkas, yta utanför lägenheten påverkas eller innebär exteriör förändring, kräver beslut på en föreningsstämma.

Sotarprotokoll krävs vid ventilationsarbeten som påverkar ventilationen direkt eller indirekt i någon del av lägenheten.

En oberoende besiktningspersons utlåtande kan krävas före och efter utförd ombyggnad. Detta beslutas efter inkommen ansökan om ombyggnation. Besiktningsmannen utses av BRF Eldaren 10s styrelse och betalas av medlemmen.

Om tillståndspliktigt arbete påbörjas utan tillstånd kan bostadsrättshavaren komma att bli ålagd att återställa lägenheten.

Kvalitetsdokumentation och garantihandlingar

Entreprenören ska utfärda kvalitetsdokumentation och garantihandlingar. En kopia ska skickas till styrelsen efter utfört arbete. Dokumentationen är viktigt i händelse av skada. Bostadsrättshavaren ska intyga att arbetet är utfört av behörig installatör i enlighet med branschorganisationens riktlinjer. Av handlingarna ska även framgå att arbetet möter de eventuella krav som bostadsrättshavarens försäkringsbolag framställt