

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

## Bakgrund

Denna handling är upprättad som ett komplement och förtydligande av föreningens stadgar. 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 övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen, detta gäller mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som eventuellt ingår i upplåtelsen. Du ansvarar för skötsel och underhåll av samtliga delar som ingår i upplåtelsen. För att göra en "väsentlig" ändring i lägenheten måste du ha styrelsens skriftliga 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 § 26 reglerar vad bostadsrättshavaren bland annat ansvarar för gällande underhåll och reparationer. Föreningen svarar för underhåll av utsidor av dörrar och fönsterbågar då det ligger utanför lägenheten.

Du är skyldig att på egen bekostnad vårda lägenheten och hålla den i gott skick. Detsamma gäller även övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen, detta gäller mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som eventuellt ingår i upplåtelsen.

Sundhet, ordning och gott skick ska iakttas inom föreningens fastighet, vilket innefattar lägenheten, övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen, gemensamma utrymmen inomhus samt utomhus. Du ansvarar även för att bland annat hushållsmedlemmar, andrahandshyresgäster, dina gäster samt personer som för din räkning utför arbete i lägenheten 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 och ha styrelsens skriftliga tillstånd när arbetena gäller:

- 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 rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Ovan gäller enligt föreningens stadgar § 31 samt gällande lagstiftning.

Vissa ingrepp kräver dessutom bygganmälan eller bygglov, till exempel ingrepp i bärande konstruktion. Du ansvarar för att erforderliga tillstånd och bygglov finns.

### **Fråga alltid styrelsen om lov.**

Ett bra råd är att alltid 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, konstruktörsutlåtande, behörighetscertifikat 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 till exempel 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. Om du inte följer dessa anvisningar korrekt anses inte åtgärden som fackmannamässig.

Vid en skada kan försäkringsersättning helt utebli om du inte följt branschregler eller 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 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 skriftliga 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 skriftliga tillstånd. Detsamma gäller inglasning av balkong, som även kräver bygglov. Alla åtgärder som medför ingrepp i fasad eller utsida av balkongskärmar kräver styrelsens skriftliga 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 på uppdrag av dig av behörig elinstallatör enligt Elsäkerhetsverket.

**NEJ - Badrum**

Du får inte flytta badrummet eller flytta om avloppsrören utan att söka skriftligt 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 skriftligt tillstånd från föreningen.

**NEJ - Radiatorer (Element)**

För att flytta element måste du begära skriftligt tillstånd från styrelsen.

**Efter ombyggnation/renovering**

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

Stockholm 2026-06-20

Styrelsen i Brf Eldaren10