

Brf Lönnen 14.

Regler för renovering/ändring i lägenhet. Version 2017-01-20

1 Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera (renovera) lägenheten och bekosta åtgärderna.

Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållna och hålls i gott skick.

2 Ansvarförhållande mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen

Den bostadsrättshavare, som låter utföra underhålls-/ reparations-/ renoverings-/ ändringsarbeten i sin lägenhet är ytterst ansvarig för arbetets utförande och även för dess konsekvenser, som kan komma av dessa arbeten såväl under arbetets genomförande, som efter dess slutförande. Detta gäller oavsett om arbetet utförts i egen regi eller av anlita d entreprenörsfirma samt oberoende av arbetets omfattning. Detta innebär att bostadsrättshavaren formellt betraktas som byggherre för arbetet i lägenheten, vilket definieras i 9 Kap. 1§ Plan- och bygglagen (PBL) och är den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-/ rivnings- eller markarbeten genom en byggentreprenör eller byggmästare.

Bostadsrättsföreningen har inget ansvar för underhålls-/reparations-/ renoverings-/ ändringsarbeten i lägenheten, som bostadsrättshavaren genomför.

3 Generella ordningsregler vid renovering/ ändring i lägenheten

I de följande styckena anges de generella ordningsregler, som gäller vid alla typer av underhålls-/ reparations-/ renoverings-/ ändringsarbeten i lägenheten.

3a Arbetstider och information till grannar

Vi måste ta hänsyn till varandra så mycket som möjligt när vi renoverar eller ändrar. Det innebär att störa grannarna så lite som möjligt. Mycket störande arbeten (exempelvis bilning av betong, hamrande, borrande och annan typ av maskin användning samt avstängning av vatten mm) får endast ske under vardagar (mån – fre.) mellan kl. 07.30 – 18.00. (Ej helger mån – fre. eller aftnar (jul, nyårs etc)). Bostadsrättshavaren ansvarar själv för att dessa tider efterföljs. För dessa typer av arbeten skall grannarna informeras minst en vecka i förväg med så detaljerade tidsangivelser som möjligt. Detta kan ske genom mail eller anslag i entréport och det skall framgå vilken bostadsrättshavare som genomför renoveringen/ ändringen i lägenheten samt kontaktuppgifter till denne (telefon och mail).

3b Hantering av byggsopor

Byggsopor, avfall eller skräp som uppkommer i samband med underhålls-/ reparations-/ renoverings-/ ändringsarbetet i lägenheten skall tas om hand på ett miljövänligt sätt och får under inga omständigheter ställas utanför lägenheten, i grovsoprum eller någon annanstans inom föreningens fastighet. Om detta sker kommer bostadsrättsföreningen att fakturera bostadsrättshavaren kostnaden för borttagande av dessa byggsopor.

3c Byggtrafik i hiss ej tillåtet

Det är inte tillåtet att använda hissen för byggtrafik. Detta på grund av att hissen endast klarar begränsad vikt samt att grinden utsatts för upprepade skador som kostat bostadsrättsföreningen onödiga pengar i form av kostnader för utryckning samt reparationer.

4 Mindre renovering/ändring i lägenheten som inte kräver styrelsens godkännande

Exempel på mindre underhåll/reparationer/renoveringar/ändringar i lägenheten som kan utföras utan styrelsens godkännande är följande:

- Målning
- Tapetsering
- Lägga nytt eller slipa befintligt golv som inte innefattar våtutrymmen (badrum, tvättstuga etc.)
- Byte av befintliga vitvaror (dock ej disk- eller tvättmaskin)
- Ej permanenta elinstallationer

För all renovering/ändring i lägenhet krävs dock att dessa utförs fackmannamässigt och för elinstallationer måste de regler som gäller följas samt arbetet utföras av behörig (se www.elsakerhetsverket.se).

5 Omfattande renovering/ändring i lägenheten som kräver styrelsens godkännande

För mer omfattande underhåll/reparation/renovering/ändring i lägenheten krävs styrelsens godkännande:

”Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärder som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten”.

Exempel på väsentlig förändring i lägenheten, som kräver styrelsens godkännande, är följande:

- Förändring i planlösning
- 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

6 Generella villkor vid dessa omfattande renoveringar/ändringar i lägenheten

6a Förändringar i planlösning

Vid avsevärd förändring av planlösningen kan det bli aktuellt med att ansöka om bygglov eller bygganmälan till byggnadsnämnden och bostadsrättshavaren ansvarar själv för detta där detta är nödvändigt.

6b Ingrepp i bärande väggar/konstruktion inklusive håltagning (öppningar i bärande väggar)

Det kan bli aktuellt med ansökan om bygglov eller bygganmälan till byggnadsnämnden och bostadsrättshavaren ansvarar själv för detta där detta är nödvändigt. Bostadsrättshavaren uppmanas anlita en byggnadskonstruktör eller hämta in säkra uppgifter via byggnadsnämnden. Om bostadsrättshavaren är osäker på vilka väggar som är bärande så är en tumregel att alla solida betongväggar är bärande. Konstruktionsritningar och hållbarhetsberäkningar som klart och tydligt beskriver vilka förändringar bostadsrättshavaren önskar göra, måste tas fram av behörig yrkesman och lämnas in till styrelsen vid begäran om tillstånd.

6c Alla typer av ingrepp i våtrum (badrum, tvättstuga etc.)

Entreprenörer som renoverar badrum och WC skall ha minst behörighet för utförande av arbeten enligt PER:s branschregler eller motsvarande för vattentäta keramiska väggbeklädnader och golvbeläggningar i våtutrymmen. Entreprenören skall efter renoveringen till bostadsrättshavaren med kopia till föreningen lämna kvalitetsdokument (våtrums-certifikat) med 10 års garantitid på genomfört arbete i enlighet med konsumenttjänstlagen. Installationsföretaget skall överlämna "Intyg om säker vatteninstallation" till bostadsrättshavaren. Vid renovering av badrum skall golvbrunn bytas ut. Vid byte av golvbrunn skall kopplingar användas mellan brunn och groda som appliceras fast med slangklämmor för att garantera tätning, typ Fernco-kopplingar. Vid detta arbete rekommenderas att taket till grannen under stämpas (stöttor och skiva mot taket) pga. risk för genomborring.

6d Ändringar av befintliga ledningar för vatten och avlopp (t ex. byte eller installation av disk- eller tvättmaskin)

Bostadsrättshavaren ska alltid anlita fackman vid fast installation av diskmaskin. Detta gäller el-, vatten- och avloppsinstallation. Om bostadsrättshavaren bygger om eller installerar ny diskmaskin i rekommenderar vi att se över vattenskyddet för att minska risken för vattensador. Bostadsrättshavaren rekommenderas kontakta fackman för bästa lösning. Bostadsrättshavaren kan även kontakta sitt försäkringsbolag för att få reda på vad de kräver och rekommenderar.

6e Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för värme (golvvärme, radiatorer etc.)

Värmesystemet är fjärrvärme med vattenbaserade radiatorer i lägenheterna. Om något element inte blir varmt så kan det behöva luftas. Bostadsrättshavaren kan kontakta vår tekniska förvaltare om denne behöver hjälp med detta. Bostadsrättshavaren får inte bygga om värmesystemet t ex. genom att installera vattenburen golvvärme i badrummet.

6f Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för ventilation

I fastigheten finns ett centralstyrt till- och frånluftsystem med fläktar på vinden. Bostadsrättshavaren får inte sätta igen befintlig ventilation eller ändra till annan typ av ventilation eftersom det ändrar balansen i systemet och kan påverka ventilationen hos grannar samt ge upphov till fuktskador.

6g Ändring av fasta elinstallationer

Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker och skall följa de regler som gäller, se www.elsakerhetsverket.se. Önskar bostadsrättshavaren göra ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, elcentral eller det ordinarie nätet måste ändringen först dokumenteras på ritning och godkännas av styrelsen.

7 Förfarande vid begäran om tillstånd till renovering/ändring i lägenhet

Det åligger bostadsrättshavaren att bedöma om den tilltänkta renoveringen/ändringen i lägenheten är av den omfattningen att ett godkännande av styrelsen erfordras. Vid osäkerhet föreslås att en ansökan skickas till styrelsen, som kan bedöma om ett godkännande erfordras eller ej. Om bostadsrättshavaren genomför renoverings/ändringsarbetet i lägenheten utan godkännande av styrelsen, där sådant erfordras, kan bostadsrättshavaren under vissa förutsättningar bli skyldig att återställa lägenheten.

I det följande beskrivs processen vid begäran om tillstånd från styrelsen vid renovering/ändring av lägenheten. Se dokument "Ansökan renovering". Blanketten skall ifyllas och skrivas under av bostadsrättshavaren, vilket innebär att bostadsrättshavaren accepterar att följa föreningens "Regler för renovering/ändring i lägenhet". Sedan skall blanketten scannas in och mailas till styrelsen alternativt läggas i styrelsebrevlådan. För att styrelsen skall hinna sammanträda och ta ställning till begäran, krävs att den lämnas in 6 veckor innan renoverings/ändringsarbetet beräknas påbörjas.

Styrelsen skickar omgående den inkomna begäran till fastighetens tekniska förvaltare och begär yttrande. Baserat på den tekniska förvaltarens yttrande tar sedan styrelsen ställning till begäran och beslutet kan i princip kategoriseras enligt följande:

1. Styrelsens godkännande erfordras ej
2. Styrelsen begär kompletterande uppgifter av bostadsrättshavaren för att kunna ta ställning till begäran (ev. uppdrag för den tekniska förvaltaren)
3. Styrelsen godkänner begäran utan särskilda villkor
4. Styrelsen godkänner begäran med särskilda villkor t ex:
 - a. Anlitade entreprenörer (företag, org. nr., kontaktperson mm) skall redovisas till styrelsen innan arbetet kan påbörjas
 - b. Frågan om bygglov/byggnmälan måste klarläggas innan arbetet påbörjas
 - c. Efter arbetets avslutande skall bostadsrättshavaren avge rapport till styrelsen
5. Styrelsen avslår begäran med angivande av motiv
6. Styrelsen informerar omgående bostadsrättshavaren om fattat beslut och protokollför beslutet. T&T ansvarar för att följa upp att bostadsrättshavaren följer angivna villkor

8. Större ombyggnationer.

Vid större ombyggnationer som exempelvis ingrepp i bärande väggar eller takkonstruktion skall en oberoende byggkonsult anlitas under hela ombyggnationen som utses av styrelsen men bekostas av bostadsrättshavaren för kvalitetssäkring av arbetet.