

Regler för ombyggnad/förändring av lägenhet, BRF Vändkretsen

Utdrag ur Stadgarna

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

33 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen.

Med hänsyn till det ansvar som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och denna paragraf ska bostadsrättsinnehavaren tillse att det finns en gällande hemförsäkring med särskilt tillägg för bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke-bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder samt tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och rengöring
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk eller vattenbaserad handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt, köksfläkt får ej anslutas till föreningens kanalsystem
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

34 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Regler för ombyggnad/förändring av lägenhet i BRF Vändkretsen

35 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

36 § Balkong och uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong eller uteplats ansvarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning av denna. Bostadsrättshavaren ansvarar också för att avledning för dagvatten från balkong/altan inte hindras.

I KR 83 får bostadsrättsinnehavare inte blockera utrymningsluckorna. Dessa måste snabbt kunna användas i händelse av brand.

Utbyggnad av uteplats för boende på bottenplan kan godkännas först efter ansökan till styrelsen. Ansökan ska inkludera ritning med uppgift om exakta mått samt material som avses användas. I samband med godkänd byggnation ska arrendeavtal skrivas, vilket reglerar ansvarsfrågor mellan brh och brf.

37 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

38 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

39 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

40 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

41 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Innan renovering startar ska bostadsrättsinnehavaren informera föreningen. I samband med detta ska bostadsrättsinnehavaren inlämna erforderliga handlingar. Vid arbeten i våtrum ska våtrumscertifikat (GVK-certifikat) eller motsvarande bifogas. För elarbeten ska ett elektriker-certifikat (ECY-certifikat) eller motsvarande bifogas. Kontroll bör även ske mot Elsäkerhetsverkets register.

Förtydligande av regler

Enklare renovering av lägenhet såsom målning, tapetsering, omläggning av golv (ej våtrum) eller byte av köksinredning kräver **inget** tillstånd av styrelsen. Dock krävs tillstånd från styrelsen för ombyggnad av lägenhet som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring/flytt av befintliga ledningar för avlopp, ventilation, värme eller vatten, ändrade funktioner eller annan väsentlig förändring av lägenheten. En ändrad planlösning utgör en väsentlig förändring av lägenheten. Även om elledningar inte omfattas av en generell tillståndsplikt kan ändring av elledningar kräva styrelsens tillstånd om ändringen avser ledningar föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.

Krav på underlag för styrelsebeslut

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad förse styrelsen med de handlingar som krävs för styrelsens beslut. För att erhålla tillstånd av styrelse för att utföra **väsentliga förändringar** krävs följande:

En **skriftlig ansökan** på blankett "**Ansökan om tillstånd för ombyggnad i BRF Vändkretsen**" med relevanta bilagor skickas till styrelsen innan upphandling sker. Ansökan ska innehålla följande:

1. En detaljerad beskrivning på förändringen med ritning eller skiss.
2. De dokument som krävs enligt stadgarna i 41 §.
3. Bygglov/bygganmälan, om detta krävs, se byggnadsnämndens hemsida:
<https://www.danderyd.se/Bygga-bo-och-miljo/Bygga-och-bo/Bygglov/>
4. Information om vald entreprenör som visar att de har erforderliga intyg beroende på det arbete de ska utföra:
 - a. Behörig med våtrumscertifikat (Våtrumsintyg)
 - b. Behörig VVS installatör (Säkert vattenintyg)
 - c. Behörig installatör EI

Ansvar

Medlemmen ansvarar för av medlem/entreprenör utfört arbete eller för framtida skador orsakade av medlemmens renoveringsarbeten. Medlemmen svarar också för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Allt arbete ska utföras fackmässigt i enlighet med Boverkets Byggregler (BBR) och gällande branschregler. Rörarbeten ska utföras av auktoriserad firma med för arbetet erforderliga behörigheter. Elinstallationer ska utföras av en behörig elinstallatör. Behörighets- och kompetenskrav kan inhämtas hos Elsäkerhetsverket.

Vid våtrumsrenovering ska tätskiktet (fuktspärren) göras av firma som är certifierad enligt PER eller Byggkeramikrådet. Information om företag finns hos GVK Svensk Våtrumskontroll, Byggkeramikrådet eller Säker Vatten AB.

Eventuell vattenavstängning ombesörjs av fastighetstekniker och skall aviseras i förväg av medlemmen till övriga boende i trapphuset minst en dag i förväg

Medlemmen skall informera anlitate hantverkare om reglerna i föreningen.

Rivning av våtrum, kök, väggar mm. är i regel arbeten som är mycket dammiga. Lock skall därför sättas på frånluftskanalerna för att undvika ett haveri på ventilationsaggregat, en mycket hög och onödig kostnad som den ombyggande medlemmen står för.

Regler för ombyggnad/förändring av lägenhet i BRF Vändkretsen

Buller och störningar

Buller ska minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt. Upplys dina grannar i din och angränsande portar om att du/ni tänker renovera och hur länge arbetet beräknas pågå.

Ombyggnadsarbeten får utföras under **vardagar kl 08.00- 18.00 samt helger 11.00–16.00**, undvik arbete under storhelger.

Särskilt störande arbeten såsom att bila, borra i betong och dylikt ska aviseras per dag och klockslag så att grannarna kan välja att vara på annan plats medan arbetet pågår. Dessa arbeten får inte utföras under lördagar eller söndagar.

Byggmaterial och byggavfall

Byggmaterial och byggavfall får inte förvaras i eller utanför trapphuset.

Byggavfall får inte slängas i återvinningsrummet.

Trapphuset ska städas dagligen vid nedsmutsning.

Byggsopor som ställs på trottoaren skall borttransporteras bort **varje fredag** och ej stå kvar över helger. Medlemmen skall tillse att det finns ett skriftligt åtagande i detta avseende från entreprenören att hänvisa till vid tvist.

Medlem som utför arbeten ska lämna **telefonnummer till vicevärdskontoret** om var man når denne under arbetena. Medlem skall också informera vicevärden i förväg om arbeten och tidsplaner. Skulle tidsplanen förändras ska detta meddelas vicevärden.

Vid osäkerhet om vad som gäller enl. ovanstående skall styrelsen tillfrågas.

Stockholm, 2018-06-19
Styrelsen, Brf Vändkretsen