



Inledning och bakgrund

Bostadsrättsföreningen Strutsfarmen äger fastigheten. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen, vilket ger rätt att nyttja en viss lägenhet under obegränsad tid.

Förenklat betyder det att den enskilde bostadsrättshavaren har stor frihet att utforma sin bostad efter egen smak. Bostadsrättshavaren har samtidigt skyldighet att sköta underhåll och reparationer i lägenheten.

Föreningen har, via styrelsen, skyldighet att se till att fastighetens olika funktioner fungerar och att huset inte förfaller. Styrelsen har medlemmarnas uppdrag att agera som fastighetsägare, både mot förenings medlemmar och hyresgäster, men även gentemot myndigheter och entreprenörer.

Reparationer och underhåll som berör en enskild lägenhet ska bostadsrättshavaren sköta om på egen bekostnad. Andra åtgärder som styrelsen/föreningen beslutar genomföra som berör flera lägenheter alternativt gemensamma delar av fastigheten kan/ska skötas av föreningen.

Föreningen har exempelvis ansvar för yttre underhåll, gemensamma utrymmen och markytor i anslutning till huset, men också för vattenledningar, avlopp, el och värme som tjänar flera lägenheter.

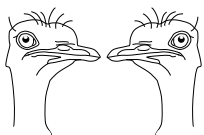
Eftersom föreningen har ansvar för fastighetens skick krävs styrelsens tillstånd för större förändringar som t ex att riva eller bygga väggar (se vidare 12§ i stadgarna). För att ansöka om att göra förändring i lägenhet ska blanketten "Ansökan om tillstånd för ändring i lägenhet" användas.

Vissa åtgärder kan kräva att man söker bygglov hos kommunen. Det är styrelsen som söker bygglov på bostadsrättshavarens uppmaning. Eventuella kostnader för byggnadslovet betalas av bostadsrättshavaren.

Bostadsrättshavare som anlitar entreprenörer ska se till att styrelsen får en kopia på entreprenörens ansvarsförsäkring innan arbetet påbörjas.

Om en felaktig eller otillåten åtgärd skadar fastigheten eller medför störningar ska bostadsrättshavaren stå för kostnaderna i samband med ett ev återställande p g a detta.

Byggavfall ska bostadsrättshavaren själv ta hand om, det får inte placeras i grovsoprummet eller i anslutning till fastigheten. Byggavfall lämnas hos någon av kommunens återvinningscentraler.



Ändring i Bostad

16AUG 2011

Viktigt att Veta

El kan med hjälp av behörig elektriker dras om i bostaden. Förändringar ska dokumenteras skriftligen, och redovisas till styrelsen. Enklare elarbeten kan utföras bostadsrättshavaren. Arbetet ska utföras fackmannamässigt.

Spisfläkten är känslig. Det är inte tillåtet att installera en köksfläkt och ansluta denna till frånluftskanalen, eftersom detta stör ventilationen i fastigheten. Matos kan bli komma in till grannarna. Däremot går det att installera en kolfilterfläkt med lokal cirkulation. Arbetet ska utföras fackmannamässigt.

Störande arbeten får utföras vardagar 07.00 - 20.00 samt lördagar och söndagar 10.00 - 17.00. Störande arbete kan med fördel meddelas i förväg på anslagstavlan.

Ventilationen är justerad så att den ska fungera i hela huset. Alla förändringar förutsätter styrelsens medgivande. Om förändringen leder till att systemet behöver justeras på grund av ändring ska bostadsrättshavaren stå för kostnaderna. Ventilationskanaler får inte byggas för, sättas igen eller öppnas upp.

VVS-arbeten ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Arbetet ska dokumenteras och redovisas till styrelsen.

Väggar som inte är bärande kan ofta flyttas eller rivas utan problem. Dock kan elkabel och ventilation påverkas. Kontakta styrelsen vid tveksamhet. Det är bostadsrättshavaren som ska visa att väggen inte är bärande och styrelsens tillstånd krävs.

Väggar som är bärande får inte flyttas eller rivas helt eller delvis.

Värmesystemet är en del av fastigheten. Rör och värmeelement får inte tas bort eller flyttas utan styrelsens medgivande.

Våtrum ansvarar bostadsrättshavaren för, såväl ytskikt som tätskikt samt golvbrunnen. Renovering ska dokumenteras och meddelas styrelsen. Anlita hantverkare med behörighet!

Kommun och styrelse måste godkänna

För att få lov att göra väsentliga ändringar i en lägenhet, måste man enligt plan- och bygglagen göra bygganmälan hos kommunen minst tre veckor före byggstart. Bostadsrättsföreningens styrelse måste också godkänna ändringarna vid ett ordinarie styrelsemöte.

Väsentliga ändringar

Väsentliga ändringar är sådana som till exempel berör bärande konstruktioner, som avsevärt förändrar planlösningen, eller som påverkar ventilation, vatten och avlopp. Den som önskar göra ändringen måste kunna visa intyg som styrker väggarnas kvalitet. Om det är osäkert om en vägg är bärande eller inte, måste en byggnadskonstruktör anlitas eller säkra uppgifter via byggnadsnämnden hämtas in.



Regelverk

Icke bärande innerväggar är lägenhetsinnehavarens ansvar. Det är möjligt att göra förändringar av dessa väggar så länge det inte påverkar fastigheten enligt ovan. Notera att det krävs ett godkännande av styrelsen för att genomföra ändringar av dessa väggar.

För att undvika framtida vattenskador, ska renovering/ombyggnad i våtrum följa Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV), samt råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK).

Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker. Ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, elcentral eller det ordinarie nätet, måste först dokumenteras på ritning och godkännas av föreningens styrelse.

Bygglov och Anmälan

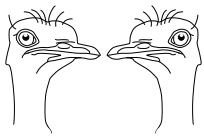
Byggherren, d.v.s. den som låter utföra en byggnadsåtgärd, har det fulla ansvaret för att resultatet uppfyller de tekniska egenskapskraven på byggnadsverk. Dessa krav handlar om

- bärförmåga, stadga och beständighet,
- säkerhet i händelse av brand,
- skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö,
- säkerhet vid användning,
- skydd mot buller,
- energihushållning och värmeisolering,
- lämplighet för avsett ändamål,
- tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,
- hushållning med vatten och avfall.

Senast tre veckor innan arbetena påbörjas skall byggherren göra en anmälan till stadsbyggnadsnämnden, om arbetena avser

- ändring som berör bärande delar eller planlösning,
- installation eller ändring av hissar, eldstäder, rökkanaler, ventilation eller vatten- och avloppsinstallationer,

För arbeten som kräver bygganmälan ska en kvalitetsansvarig utses av byggherren. Dennes uppgift är att se till att kontrollplanen följs samt att kontroller utförs enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk. Den kvalitetsansvarige ska dessutom närvara vid byggsamråd, besiktningar och kontroller.



Ändring i Bostad

16AUG 2011

Så här gör du om du önskar göra en ändring i lägenheten

Om du vill genomföra en ombyggnation som kräver styrelsens tillstånd går du till väga på följande sätt:

Använd blankett, ***Ansökan om tillstånd för ändring i Lägenhet.***

1. Gör en ritning och beskriv kortfattat vilka förändringar du vill genomföra.
2. Bifoga handling från föreningens förvaltare eller annan auktoriserad fackman som intygar att ombyggnationen inte innebär några konstruktionsmässiga ändringar och risker för föreningen.

Avseende:

- **Bärande konstruktion**
- **Ventilation**
- **VVS**
- **Planlösning**

3. Lämna handlingar till någon av medlemmarna i styrelsen så tas ärendet upp vid nästkommande ordinarie styrelsemöte.

Om det krävs bygglov så är det styrelsen på bostadsrättshavaren initiativ som söker bygglov eller gör anmälan till Stadsbyggnadsförvaltningen. Eventuella kostnader för byggnadslovet betalas av bostadsrättshavaren.