



Det här ska du känna till om att renovera i din bostadsrätt.

En bostadsrättshavare har ganska stor rätt att göra förändringar i sin lägenhet. Medlemmen bestämmer själv typ av golv eller ytskikt på väggar. Men att exempelvis ändra rör för vatten och avlopp, eller ta bort bärande väggar till exempel kräver styrelsens tillstånd.

Så vad kan du göra utan tillstånd och när måste du fråga styrelsen om lov? Här förklarar vi vad som gäller i BRF Tripolis om renoveringar.

Medlemmens ansvar vid renoveringar, och rätt att få renovera, fastställs i föreningens stadgar och i bostadsrättslagen. Där står även att medlemmen faktiskt är skyldig att underhålla sin lägenhet.

I föreningens stadgar 35 § står det att "medlemmen på egen bekostnad ska hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Lägenhetens alla väggar, golv och tak icke bärande innerväggar.
- Glas och bågar i lägenhetens fönster förutom utvändig målning och kittning.
- Lägenhetens ytterdörr förutom utvändig målning, motsvarande gäller för balkongdörrar och ytterdörrar till butikslokaler.
- 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.
- Ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet.
- Undercentral (säkrings-skåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- Ventiler och luftinsläpp, endast målning.

Exempel på renoveringar och ändringar som kan utföras utan styrelsens godkännande:

- Målning
- Tapetsering
- Lägga nytt eller slipa golv som inte innefattar våtutrymmen (badrum, toalett)
- Byte av diskmaskin, kyl, frys, kranar vid diskbänk och badrum samt toalettstol om vattnet kan stängas av i lägenheten.
- Byte av befintliga köksskåp

Vad kräver styrelsens tillstånd?

I föreningens stadgar 43 § (7 § bostadsrättslagen) står det att följande åtgärder inte får företas utan styrelsens tillstånd:

- *Ingrepp i bärande konstruktion.*
- *Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller*
- *annan väsentlig förändring av lägenheten.*

Detta innebär att en bostadsrättshavare alltså inte får ta upp en dörr i en bärande vägg utan att först fråga styrelsen. Bostadsrättshavaren får inte heller flytta kök eller badrum. Sådana ändringar förutsätter ju ändrade ledningsdragningar. Även en så begränsad förändring som borttagande av ett element med vattenburen värme kräver tillstånd då det innebär påverkan på ledning för värme. Styrelsen får endast neka sådana förändringar om de är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Råder oklarhet om detta kan styrelsen kräva att bostadsrättshavaren visar att ändringen kan utföras utan att föreningens hus skadas eller att olägenhet uppkommer. Om en bostadsrättshavare genomför en ändring i lägenheten utan tillstånd kan föreningen ålägga medlemmen att återställa lägenheten till tidigare skick.

Ingrepp i bärande väggar inklusive håltagning

Kräver styrelsens tillstånd. Det är bostadsrättshavarens skyldighet att ta reda på om väggar är bärande. Bostadsrättshavaren uppmanas anlita en byggnadskonstruktör. 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. Bostadsrättshavaren ansvarar själv för att ansöka om bygglov eller bygganmälan detta är nödvändigt.

Ändra planlösning

Kräver styrelsens tillstånd. 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.

Renovering i våtrum (badrum, tvättstuga etc.)

Kräver styrelsens tillstånd. Entreprenörer som renoverar badrum och WC skall ha behörighet för arbetet. Efter genomfört arbete ska entreprenören lämna ett kvalitetsdokument/ våtrumsbevis på att badrummet är byggt enligt branschreglerna. Medlemmen ska lämna kopia till föreningen.

Var noga med att förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Om en badrumsrenovering till exempel genomförs felaktigt och orsakar en fuktskada kan föreningen komma att ställa krav på medlemmen.

Värmeelement

Radiatorer tillhör föreningen och får inte bytas ut utan styrelsens tillstånd. Det gäller även termostater och ventiler till radiatorerna. Även andra ingrepp i värmesystemet kräver godkännande.

Ventilation

Att ta bort, eller bygga igen ventilationsluckor och -kanaler kräver styrelsens tillstånd. Det är inte tillåtet att ansluta köksfläkt till ventilationskanaler. Ventilationsaggregaten på vindsplan är föreningens ansvar, och arbeten som påverkar dessa behöver styrelsens tillstånd.

Sök tillstånd i god tid!

Om du vill göra en renovering som kräver styrelsens tillstånd ska du fylla i en blankett som finns på föreningens hemsida.

För att styrelsen skall hinna sammanträda och ta ställning till begäran, krävs att den lämnas in 6 veckor innan renoverings-/ ändringsarbetet beräknas påbörjas.

Styrelsen kan godkänna, ev med villkor, eller avslå ansökan.

Ändring utanför lägenhet

I princip får en bostadsrättshavare inte företa någon ändring utanför sin lägenhet. De delar av huset som finns utanför lägenheten bestämmer föreningen över. Samma gäller i princip föreningens mark. Vill en bostadsrättshavare utföra någon åtgärd som påverkar huset eller marken krävs föreningsstämmans tillstånd. En bostadsrättshavare får alltså till exempel inte ta upp ett nytt fönster i fasaden eller anlägga en uteplats på föreningens mark utan tillstånd. Även mindre åtgärder som montering av inglasning på balkong eller uppsättande av markis på fasad kräver tillstånd.

Så här säger Brf Tripolis stadgar:

42 § 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.

Regler och hänsyn

Arbetstider och information till grannar

Ta hänsyn till grannarna. Mycket störande arbeten (exempelvis bilning av betong, hamrande, borrarande och annan typ av maskinanvändning samt avstängning av vatten mm) får endast ske under vardagar (mån – fre.) mellan kl. 07.30 – 18.00. Bostadsrättshavaren ansvarar själv för att dessa tider efterföljs. För dessa typer av arbeten skall grannarna informeras minst en vecka i förväg. Detta kan ske genom direkt kontakt eller anslag i entréport och det skall framgå vilken bostadsrättshavare som genomför renoveringen/ ändringen samt kontaktuppgifter.

Arbete i valv och trapphus ej tillåtet

Entrévalv, trapphus eller innergård får inte stadigvarande användas som arbetsplats för sågning, slipning, tillblandning etc. Hantverkare är i vägen, de smutsar ner och arbetet kan utgöra en fara. I huvudsak ska arbetet ske i den egna lägenheten. Enstaka, kortvarigt arbete på gemensamma ytor är kan vara godtagbart, om störning och nedsmutsning minimeras. Gemensamma utrymmen som trapphus ska städas vid arbetsdagens slut.

Hantering av byggsopor

Byggsopor, avfall som uppkommer i samband med renoveringen ska tas om hand på ett miljövänligt sätt och får inte ställas annat än kortvarigt i väntan på transport utanför lägenheten eller vid fastigheten. Om detta inte följs kommer bostadsrättsföreningen att fakturera bostadsrättshavaren kostnaden för borttagande. Byggsopor får inte lämnas i soprummet eller läggas i gemensam container.

Byggtrafik i hiss

Det är tillåtet att använda hissen för byggtrafik. Men gör det med försiktighet så att innerdörrar eller hissen i övrigt inte skadas. Skyddstäckning med papp e dyl måste användas. Det är medlemmens ansvar att tillse att hiss och trapphus är rengjorda efter arbetsdagens slut.

Beslutad av styrelsen Brf Tripolis april 2022