

Detta är ett särtryck ur två Nyhetsbrev från 2010 där renoveringsarbete och störningar behandlades.

TEMA: Renovering

Vi kommer i Nyhetsbrevens framöver att ta upp aktuella frågor. Den här gången gäller det renovering. Det är styrelsens förhoppning att du – efter att ha läst det här – vet mer om vad som förväntas av dig när du börjar renovera din lägenhet.

Fastän du som bostadsrättsinnehavare inte äger din bostad utan endast har en nyttjanderätt till den så har du ändå frihet att göra om i lägenheten. Du bestämmer själv när tiden är inne för att måla och tapetsera, lägga nytt golv etc. Det finns dock en hel del åtgärder där du måste ha ett styrelsebeslut på det som du önskar göra. Likaså finns det åtgärder som normalt kräver en fackman för att de ska anses vara korrekt utförda. En vattenskada från en dålig renovering i ett badrum eller en brandfarlig elinstallation kan orsaka stor skada för många i en fastighet samtidigt som bostadsrättsinnehavaren drabbas hårt ekonomiskt när det visar sig att försäkringen inte gäller därför att arbetet inte har varit fackmannamässigt utfört.

En bostadsrättsinnehavare får inte utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i lägenhetens bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme och vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Utöver styrelsens tillstånd kan det också i vissa

fall krävas bygganmälan till kommunen.

Det här bestämmer du själv:

Köksutrustning

➤ byte av köksutrustning och vitvaror.

Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar själv för detta. Byte av köksfläkt, se rubrik Ventilation.



Badrumsporslin

➤ byte av wc-stol, handfat eller annat porslin i badrum/dusch.

Varje bostadsrättsinnehavare bestämmer själv om detta.

Golv

➤ byte av golv.

Det är fritt fram att lägga in nytt golv, t ex parkettgolv eller klinkers.

Innertak

➤ uppsättning av nytt innertak, t ex spotlights i tak.

Detta kräver inget tillstånd från styrelsen men elinstallationer ska utföras av behörig elektriker.

Väggar

➤ att bygga upp eller ta bort gipsväggar.

I normalfallet godkänns detta av styrelsen men observera vid borttag av vägg att elledningar och ventilation måste hanteras enligt instruktionerna nedan. Styrelsen ska erhålla information om bostadsrättsinnehavarens nya

planlösning. Anmäl till styrelsen som också protokollför detta. Observera att det finns blandade väggar (betong+gips) och där är det endast tillåtet att göra ingrepp i gipsdelen av väggen.

El

➤ förändring av elledningar inom lägenhet.

Detta kräver inget tillstånd men ska utföras av behörig elektriker.

Telefon, bredband och kabel-TV

➤ ledningsdragnings inom lägenheter.

Detta kräver inget tillstånd.

Det här kräver tillstånd:

Kök

➤ att flytta köket.

I Brf Örnen godkänns inte denna åtgärd eftersom den kräver alltför stora ingrepp i ventilationen m m.

Badrum

➤ att flytta badrum/dusch eller flytta om avloppsrören.

I Brf Örnen godkänns inte flytt av badrum/dusch. Kräver alltför stora ingrepp i ventilationen

m m. Omflyttning av avloppsrör kan dock ske efter tillstånd; speciellt då avloppet behöver bättre lokalisering när t ex badkar byts ut och dusch sätts in. Bygganmälan kan bli aktuellt. Kontakta också ditt försäkringsbolag och fråga om de kräver "Säker Vatten Installation" i badrum.

Element

➤ tillstånd att flytta eller ta bort element.

Tillstånd krävs alltid av styrelsen. Stor restriktivitet

med tillåtelse att ta bort element helt eftersom värmebehovet är uträknat per lägenhet.

Ventilation

➤ *ingrepp eller installationer i ventilationssystemet.*

Inga ingrepp eller installationer i ventilationssystemet får ske utan tillstånd från styrelsen. Enklare förändringar kan styrelsen godkänna efter ansökan. Det är förbudet att ansluta motordriven köksfläkt till fastighetens ventilationssystem eftersom detta förstör inställningen och ventilationen för lägenheterna runtomkring. Endast så kallat kökskåpa är tillåten i Brf Örnen. En alternativ lösning kan vara kolfilterfläkt. Vid felaktig köksfläkt åläggs alltid innevarande lägenhetsägare att ta bort den på egen bekostnad.

Planlösning

➤ *att göra ingrepp i bärande väggar (=betongväggar); ta bort helt, ta bort delar av vägg, ta upp dörrar etc.*

Alltid föremål för bygganmälan till kommunen. I Brf Örnen godkänns dock inte sådana ingrepp.

Balkong

➤ *borttag av ursprungliga vitaskmineritskivor.*

Brf Örnen tillåter inte att dessa tas bort. De tillhör fasadutformningen.

➤ *inglasning.*

Brf Örnen tillåter inte inglasning av balkonger. Även om bygglov skulle erhållas av kommunen behövs ändå alltid föreningens tillstånd.

➤ *att sätta upp fast förankrat tak över balkong eller uteplats.* Brf Örnen tillåter inte detta utan det är markis som gäller här. Policy beträffande färgval finns.

Parabolantenn

➤ *sätta upp parabolantenn.*

Tillåts inte i vår förening efter ett föreningsstämmebeslut.

TEMA: Störningar

(Temat i förra numret av Nyhetsbrevet var renoveringar.)

Renovering är en företeelse där du kan räkna med att du hörs i din omgivning. Störningarnas Fyra-i-topp är 1) Fester 2) Hög musik 3) Renovering och 4) Hundskall.

Det kan inte nog poängteras att du ska själv uppträda som du förväntar dig att dina närboende uppträder mot dig!

När det gäller fester och hög musik ska du kontakta dina närboende när du störs. Att prata direkt "öga mot öga" är allra bäst. Vänta inte tills du är så arg att du inte kan behålla ditt eget lugn. Känns det bättre att vänta så ta det så snart som möjligt när upplevelsorna fortfarande är färskas hos båda parter. Vänder du dig till styrelsen så förväntar vi oss alltid att du har pratat med de störande grannarna men inte lyckats få bukt med problemet.

Nu är det sommar och det är fantastiskt skönt att kunna sitta och njuta på balkonger och uteplatser. Det är absolut inte ett acceptabelt uppträdande att ha party på balkongen nattetid. Tänk också på att även småljud

förstärks nattetid när det mesta är tyst runtomkring.

Några ord också om renoveringar. Det finns inga tysta renoveringar! I vår bostadsrättsförening där huset är av betong kan din renovering också bli påfrestande för dina närboende. Föreningen är nu 20 år gammal och behovet av insatser i kök och badrum ökar. Därför krävs att du VISAR STOR HÄNSYN när du renoverar. Det är absolut inte acceptabelt att riva, borra och spika kväll som helgdag, inte heller under långa tidsperioder.

När du t ex renoverar ditt badrum och anlitar externa yrkesmän så har dessa vanligtvis en god känsla för hur ett renoveringsarbete bör bedrivas men oavsett detta så är det ändå alltid du som lägenhetsinnehavare som är ansvarig – även för tiderna då du inte vistas eller bor i lägenheten. T ex om du nyligen har köpt din lägenhet och renoverar före inflyttning.

Renoverar du själv så måste du planera din renovering. Du kan inte hålla på och riva, borra och spika kväll efter kväll eller under helgerna. Du förväntas helt enkelt planera viss ledighet för din renovering och utföra de mest störande momenten dagtid vardagar.

Slutligen, underskatta inte att prata med dina grannar om vad du gör. Kom också ihåg att i en betongfastighet där ljud fortplantar sig finns dina grannar också i angränsade trappor och/eller hus...

(2015-12)