

Ombyggnad, renoverings- samt förbättringsarbeten i lägenheterna i Brf Musketören 1

Föreningen äger en fastighet som är 100 år gammal (byggår 1925).

Byggnaden är efter löpande underhåll och renovering genom åren i gott skick. Byggnaden tål dock inte vilka ingrepp som helst. Till synes små ändringar i konstruktionen, eller ändringar av rördragningar, ventilation och dylikt kan få stora konsekvenser i form av sättningar, sprickbildningar, läckage, störande ljud, mögel m.m.

Byggnaden blåklassad av Stockholms stadsmuseum vilket innebär att byggnaden bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden. Det åligger därför Bostadsrättshavaren att med hänsyn till detta inhämta bygglov om ändringarna kräver detta, samt att även inhämta besked från stadsbyggnadskontoret om anmälningsplikt beträffande renovering är nödvändigt. Ett beviljat bygglov innebär inte att föreningen har godkänt ombyggnaden. I de fall tillstånd krävs från föreningen kan föreningen säga nej trots att bygglov beviljats.

Allmänt gäller följande:

Samtliga större renoverings- och förbättringsarbeten och alla renoveringsarbeten som påverkar vatten, avlopp, uppvärmning och bärande konstruktioner m.m. måste godkännas av styrelsen innan dessa arbeten påbörjas. Generellt gäller att föreningen normalt sett inte godkänner förändringar i bärande strukturer, t.ex. rivning av bärande väggar, på grund av byggnadens ålder (risk för sättningar m.m.).

Godkända bygglov ska finnas för ingrepp som kräver detta. Kopia av bygglovet skall också inlämnas till styrelsen innan ingreppet kan påbörjas.

Samtliga arbeten skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Garantier för detta ska tillhandahållas av bostadsrättshavaren samt anlita hantverkare.

Med hänsyn till övriga föreningsmedlemmar måste en ombyggnad tidsbestämmas med information till styrelse, godkännas och anslås som information till medlemmarna.

Föreningen har utarbetat detaljerade regler som skall följas av lägenhetsinnehavarna i samband med ombyggnationer, renoveringar och förbättringsarbeten. Dessa regler finnes i avsnittet "Detaljerade regler för renovering/ändring i lägenhet". Medlemmar som avser att genomföra ombyggnationer eller liknande bör studera dessa regler noggrant och vidta nödvändiga åtgärder och söka tillstånd i god tid innan planerade åtgärder är tänkta att påbörjas.

Reparationer och underhåll i lägenheterna

Inledning

Huvudregeln är att bostadsrättshavaren (medlemmen) ansvarar för reparationer och underhåll i den egna bostaden medan bostadsrättsföreningen ansvarar för resten. Både bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen har en underhållsskyldighet som innebär att man på egen bekostnad ska ombesörja nödvändiga reparationer och underhåll. De grundläggande reglerna för hur

ansvaret, och därmed kostnaderna, fördelas mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen finns angivet i bostadsrättslagen och i bostadsrättsföreningens stadgar. Eftersom gränsdragningen ibland kan vara svår att göra, är syftet här att ge en mer detaljerad beskrivning av vad som gäller i Musketören 1.

Lagstiftning, Bostadsrättslag (1991:614)

Bostadsrättshavarens underhållsskyldighet anges i bostadsrättslagen, 7 kap. 12 §:

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra-femte styckena. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- 1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller*
- 2. vårdslöshet eller försummelse av*
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,*
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller*
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.*

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningens stadgar, Brf Musketören 1, registrerade hos Bolagsverket per 2024-03-11

I bostadsrättsföreningens stadgar 11-12 §§ regleras bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

Där upprepas en del av det som står i bostadsrättslagen. Dessutom görs också en del förtydliganden.

§ 11

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Föreningen svarar för reparation av de stamledningar för avlopp, värme (inklusive vattenfyllda radiatorer), gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvar för lägenheten omfattar:

- rummens väggar, golv och tak.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten — såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, svagströmsanläggningar, luftning och målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar. I fråga om elledningar svarar bostadsrättshavaren endast från och med lägenhetens undercentral.
- golvbrunnar, eldstäder, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning och annat underhåll av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där i hans räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller terrass.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

§ 12

Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd av styrelsen utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar:

1. Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
2. installation eller ändring av ordning för ventilation, innefattande köksfläkt som ansluts till ventilationssystemet,
3. installation, ändring eller borttagande av eldstad eller rökkanal eller annan påverkan av brandskyddet eller
4. någon annan väsentlig förändring av lägenheten, väsentlig förändring innefattar åtgärder som kan påverka bärande väggars funktion och byggnadens kulturhistoriska värde.

Styrelsen får förena tillstånd med villkor för hur arbetet ska utföras. Det ankommer på bostadsrättsinnehavaren att ansöka om eventuella myndighetstillstånd. Tillståndspliktiga åtgärder anses vara en väsentlig förändring och kräver därför även styrelsens tillstånd.

En förändring av lägenhet, oavsett om åtgärden kräver tillstånd eller inte, får inte innebära bestående olägenheter för föreningen eller annan medlem. Reparations-, underhålls- och renoveringsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärder ska utföras så att olägenheter för andra medlemmar begränsas i möjligaste mån. Bostadsrättsinnehavaren svarar för skador som uppkommer på föreningens fastighet eller i andra medlemmars lägenheter till följd av reparations-, underhålls- och renoveringsåtgärder.

Ansvarsfördelning

Följande förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning visar vilka åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för. Bostadsrättsföreningens styrelse eller förvaltning beslutar när reparationer och underhåll som ligger inom föreningens ansvarsområde ska utföras.

Om bostadsrättshavare har utrustat lägenheten med installationer som avviker från bostadsrättsföreningens standard, till exempel golvvärme, ansvarar alltid bostadsrättshavaren själv för installationerna och underhåll av dessa. Ansvaret är knutet till installationen och överförs alltså till nästa bostadsrättshavare vid överlåtelse. Sådan egen installation ersätts inte om den behöver tas bort i samband med att bostadsrättsföreningen utför reparationer eller underhåll. Eventuella tillkommande kostnader betalas av bostadsrättshavaren.

BYGGDELAR/UTRUSTNING	ÅTGÄRDER	BRF	MEDLEM
Balkonger och terrasser			
Golv, räcke	Rengöring		X
Golv, räcke, vägg, tak	Reparation, byte, målning	X	
Beslag	Allt		X
Lägenhetsytterdörrar*			
Dörrblad, karm, foder, tröskel, tätningslist	Reparation, byte		X
Insida dörrblad, karm, foder	Ytbehandling		X

Utsida dörrblad, karm, foder	Normal ytbehandling	X	
Låscylinder, låskista, beslag	Allt		X
Handtag, egen ringklocka, brevinkast	Allt		X
Namnskylt	Allt		X
*Obs riktlinjer finns för utformning			
Väggar, golv och tak			
Vägg, golv och tak	Ytbeläggning in till bärande konstruktion (t.ex. betong under tätskikt, sand i bjälklag, puts i vägg och tak)		X
Tak	Bärande konstruktion	X	
Fönster och balkongdörrar			
Insida karm, innerbåge och insida ytterbåge	Ytbehandling		X
Utsida karm, båge	Rengöring		X
Utsida karm, utsida ytterbåge	Ytbehandling	X	
Karm, båge	Reparation, byte	X	
Glas	Allt		X
Beslag	Allt		X
Fönsterbänk, persienn, markis	Allt		X
Vädringsfilter, tätningslist, springventil	Allt		X
VVS-artiklar			
Tvättställ, wc-stol, bidé, badkar, duschkabin			X
Blandare, vattenlås, bottenventil, packning	Reparation, byte		X
Vattenlås, golvbrunn	Rensning		X
Duschslang med tillbehör	Allt		X
Klämring för fixering av golvmatta i brunn	Allt		X
Tvättmaskin, torkskåp, torktumlare	Allt		X
/Diskbänk, diskmaskin, tvättbänk	Allt		X
Frånluftsventil	Kontroll, reparation, byte	X	
Värmeelement, vattenledning, avloppsrör	Ytbehandling, nydragning		X
Värmeelement inkl. termostat	Reparation, byte	X	
Vattenledning i lägenhet från ballofix	Reparation, byte		X
Vattenledning i lägenhet fram till o inkl. ballofix	Reparation, byte	X	
Installation av ballofixkopplingar vid renovering av kök och badrum	Installation		X
Avloppsrör inkl. golvbrunn	Reparation, byte	X	
Av medlem initierad förändring av avloppsrör eller golvbrunns placering			X

BYGGDELAR/UTRUSTNING	ÅTGÄRDER	BRF	MEDLEM
Köksutrustning			
Elspis, ugn, mikrovågsugn, diskmaskin, kyl/frys	Allt		X
Gasspis, gasugn inkl. gasledning från huvudkran	Allt		X
Gasledning	Borttagande efter styrelsens godkännande		X
Gasledning fram t o m huvudkran	Reparation, byte	X	

El-artiklar			
Kontaktdon och elledningar inom lägenheten ¹⁾	Reparation, byte		X
Lägenhetens elcentral inkl. elmätare, huvudströmbrytare, jordfelsbrytare, säkringar	Reparation, byte (av medlem initierad förändring)		X
Säkringar i stigarbox i fastighetens elcentral	Byte		X
Automatsäkring, jordfelsbrytare i lägenhetens Elcentral	Återställning		X
Bostadsrättsinnehavarens egna/övriga el-artiklar	Allt		X
Brandvarnare ²⁾	Minst en brandvarnare i bostaden	X	X
Förråd			
Källar/vindsförråd ³⁾	Samma som för lägenheten	X	X
Nummer/namnskylt	Reparation, byte	X	
Övrigt			
Fast inredning t ex badrumsskåp, hatthylla, köksskåp, garderober, armaturer	Allt		X
Invändig trappa, innerdörr, tröskel, sockel, foder	Allt		X
Gardinstång, beslag	Allt		X

- 1) Medlemmarna är skyldiga att på egen bekostnad byta ut elledningar med mera i sina lägenheter för det fall dessa bedöms vara i så dåligt skick att de utgör en fara.
- 2) Medlemmarna är skyldiga att ha minst en brandvarnare i lägenheten.
- 3) Samma regler som för lägenhet beträffande väggar, golv och tak samt övrig fast inredning. "Väggarna" av trä och nätet kring varje förråd anses motsvara lägenhetens yttre. Eventuella hyllor mm inne i varje förråd anses motsvara lägenhetens inre.

Skador och Försäkring

Kostnader för skador kommer ofta oväntat och kan bli mycket stora. Det är därför ytterst viktigt att både bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen alltid har en gällande hemförsäkring/fastighetsförsäkring. Fastighetsförsäkringen ersätter skador inom föreningens ansvarsområde (den fasta egendomen). Hemförsäkringen ersätter skador på lös egendom. Bostadsrättshavarens hemförsäkring ska enligt stadgarna innehålla ett bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget ersätter skador på lägenhetens väggar, golv och tak samt övrig fast inredning (t.ex. i kök och badrum). Styrelsen rekommenderar även att hemförsäkringen innehåller ett ansvarsmoment (drulleförsäkring) vilket ibland utgör ett tillägg till den vanliga hemförsäkringen.

Skador som inte täcks av befintlig försäkring ska täckas (betalas) av den som bär ansvaret enligt ovan. Ansvar för reparationer med anlitande av hantverkare och arbetsledning/kontroll med anledning av skada tas i enlighet med ansvarsfördelningen.

Debitering från bostadsrättsföreningen

Entreprenörer och försäkringsbolag fakturerar oftast direkt till bostadsrättsföreningen även för åtgärder som skall betalas av bostadsrättshavare. Fastighetsskötarna utför ibland arbete eller levererar materiel som också skall betalas av bostadsrättshavaren. Eftersom övriga medlemmar inte ska drabbas av dessa kostnader debiterar bostadsrättsföreningen berörd bostadsrättshavare på motsvarande belopp.

Detaljerade regler för renovering/ändring i lägenhet

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. Vad som tillhör lägenheten och ingår i bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar beskrivs utförligt i början av detta dokument, där även bostadsrättsföreningens underhålls- och reparationsansvar framgår.

2 Ansvarsförhållande 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. Detta gäller oavsett om arbetet utförts i egen regi eller av anlitad 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 byggtreprenör 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) får endast ske under helgfria vardagar (mån – fre) mellan klockan 08.00 och 15.00 och vardag före helgdag 08.00 till 12.00. Under en dag får mycket störande arbete ske under högst fem timmar, detta med hänsyn till grannarna. Mycket störande arbete får inte utföras under lördagar, söndagar och helgdagar. 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 relevant trapphus (tänk på att dina grannar kan finnas i andra trapphus) och det skall framgå vilken bostadsrättshavare som genomför renoveringen/ändringen i lägenheten samt kontaktuppgifter till denne (telefon och mail) samt namn och kontaktdetaljer till byggtreprenör/hantverkare.

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 eller någon annanstans inom föreningens fastighet. Det är respektive byggherres ansvar att klargöra om byggsopor m.m. får ställas på gatan, att begära tillstånd för detta och betala förekommande avgifter. Byggherre ansvarar för att de regler som uppställs av Stockholms Stad. Byggsäckar får dock inte ställas upp längre tid än max 2 arbetsdagar, sedan måste de transporteras bort. Uppställning över helg bör undvikas. Om byggsopor hanteras i strid mot ovanstående kan Bostadsrättsföreningen komma att fakturera bostadsrättshavaren kostnaden för borttagande av dessa byggsopor. Se vidare Bilaga till renoveringspolicy.

3c Byggtrafik i hiss och trapphus

Såväl hiss som trapphus utsätts lätt för skador i samband med byggtrafik, vilket historiskt åsamkat bostadsrättsföreningen onödiga kostnader för utryckning och reparationer. Det åligger därför bostadsrättsinnehavaren och dennes anlitade hantverkare att iaktta största försiktighet och inte skada de pietetsfullt renoverade trapphusen, gallerimattorna, armaturerna eller hisskorgarna.

Vid renoveringsarbeten skall mattorna i entréerna skyddas med kraftigt skyddsmaterial, samt i den mån det är nödvändigt även väggar i entré samt trapphus. Skyddsmaterial måste vara helt och skadat skyddsmaterial ska skyndsamt bytas ut. Skyddsmaterialet ska t.ex. bestå av täckpapp för golv och hårdpapp/masonit för hissväggar. Detsamma gäller för hisskorg. Skyddsmaterialet ska avlägsnas mellan gångerna när det behövs i syfte att skapa så trevlig gemensam miljö som möjligt för övriga boenden. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att denna regel efterlevs samt är ersättningsskyldig för all de direkta och indirekta skador som uppkommer om detta ej efterlevs.

Hissen klarar endast begränsad vikt och måste därför användas med omdöme. Tänk på att visa hänsyn till de boende för det fall att hissen används under en längre period i samband med flera på varandra följande transporter.

Trapphus entré och gården får endast kortvarigt under dagen utnyttjas för uppställning av byggmaterial eller maskin. Port och gångdörr skall alltid hållas stängda för att förhindra tillträde från obehöriga.

Vid eventuella skador skall styrelsen kontaktas omgående. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för kostnaden, men styrelsen avgör vilken hantverkare eller firma som skall anlitas med hänsyn till det konstnärliga arbete som tidigare utförts i trapphuset. Bostadsrättsinnehavaren är också ansvarig för föreningens direkta utlägg och kostnader som är hänförliga till och orsakade av den aktuella renoveringen. Styrelsen rekommenderar att hiss och andra gemensamma utrymmen som används fotograferas innan arbetet sätts igång och när det är avslutat.

3d Nedsmutsning

Husets ventilationskanaler gör att damm lätt letar sig in till intilliggande lägenheter. Vid arbeten såsom till exempel slipning eller rivningsarbete är bostadsrättsinnehavaren därför skyldig att säkerställa att luftrenare används för att minimera risken för detta.

Om byggarbetet medför nedsmutsning hos närboende grannar eller i entré och trapphus, ska bostadsrättsinnehavaren bekosta kvalificerad städning som ska utföras så snart som möjligt. Därtill ansvaras för grundlig städning efter avslutat arbete. Om inte städning eller efterstädning

har skett på ett tillfredsställande sätt äger föreningen rätt att på bostadsrättsinnehavarens bekostnad beställa nödvändig städning. Kostnaden tas ut av depositionsavgift eller därutöver.

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.) Observera att byte av typ av golvbeläggning kräver styrelsens godkännande av ljudtekniska skäl.

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). Vid vatteninstallation inklusive ledningsdragning intyg om Säker Vatteninstallation utfärdas enligt villkor och anvisningar av Säker Vatten AB, <https://sakervatten.se/>

5 Omfattande renovering/ändring i lägenheten som kräver styrelsens godkännande

För mer omfattande underhåll/reparation/renovering/ändring i lägenheten krävs styrelsens tillstånd, se 12 § i stadgarna. Nedan är exempel på när styrelsens tillstånd krävs:

- Förändring i planlösning (t.ex. flytt av kök/ badrum)
- Ingrepp i bärande väggar/konstruktion inklusive håltagning
- Alla typer av ingrepp som påverkar tätskikt i våtrum (badrum, tvättstuga etc.)
- Ändringar av befintliga ledningar för vatten och avlopp (t.ex. flytt av eller nyinstallation 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 elcentral
- Byte av undergolv, samt ändrad typ av golvbeläggning
- Ändring av öppen spis/rökkanal

Vid de flesta renoveringar ska du inte behöva **stänga av el/vatten/värme annat än i din egen lägenhet**. Alla berörda grannar skall informeras minst 2 dygn innan genom brev i brevlåda/mail samt anslag i entréer vid vattenavstängning.

Det är bostadsrättsinnehavarens skyldighet att tillsammans med anlitade hantverkare försäkra sig om var i fastigheten viktiga funktioner är belägna innan arbetet påbörjas, såsom vattenavstängning, el-mätarrum, värmecentral och liknande.

6 Generella villkor vid omfattande renoveringar/ändringar i lägenheten

6a Allmänt

Föreningen måste ha en komplett dokumentation över huset och dess detaljer, dels för vår egen del, dels som underlag till försäkringsbolag, skattemyndigheten, brandmyndigheten etc. Det räcker inte med att diskutera ev. ombyggnadsarbeten med hantverkare och/eller byggbolag. Dessa har ej en komplett bild av just vår fastighet. Lämna därför en beskrivning och skiss över planerade eventuella arbeten till någon i styrelsen, så kommer styrelsen att behandla ärendet skyndsamt. Vi vill dock betona att det givetvis är tillåtet att renovera sin bostad och att de allra flesta renoveringar kan godkännas. I de fallen planerade ombyggnationer riskerar att leda till problem, försöker styrelsen att hjälpa till med att hitta alternativa lösningar.

6b 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. Ett bygglov eller bygganmälan ersätter inte kravet på godkännande från föreningen.

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

Förutom godkännande från styrelsen kan det bli aktuellt med ansökan om bygglov eller bygganmälan till byggnadsnämnden och bostadsrättshavaren ansvarar själv för detta där detta är nödvändigt. Bostadsrättshavaren ska anlita en byggkonsult/konstruktör eller hämta in säkra uppgifter via byggnadsnämnden. Om bostadsrättshavaren är osäker på vilka väggar som är bärande så är en tumregel att alla solida väggar 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. Generellt tillåter föreningen inte att bärande väggar rivs och ersätts av balkar eller dylikt. Detta på grund av byggnadens ålder och skörhet.

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

Byte av ytskikt i badrum och toalett kräver styrelsens tillstånd. 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 (våtrumscertifikat) med 10 års garantitid på genomfört arbete i enlighet med konsumenttjänstlagen. Vid vatteninstallation inklusive ledningsdragnings ska intyg om Säker Vatteninstallation utfärdas enligt villkor och anvisningar av Säker Vatten AB av installationsföretaget och överlämnas till bostadsrättshavaren, <https://sakervatten.se/>

6e 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 rekommenderar vi att se över vattenskyddet för att minska risken för vattenskador. Bostadsrättshavaren rekommenderas kontakta fackman för bästa lösning. Bostadsrättshavaren kan även kontakta sitt försäkringsbolag för att få reda på vad de kräver och rekommenderar.

6f Ändringar av befintliga ledningar utrustning för gas

Renovering/ombyggnad av fastighetens gassystem får endast utföras av för uppgiften behörig person.

6g 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 får inte bygga om värmesystemet t.ex. genom att installera vattenburen golvvärme. Elektrisk golvvärme får installeras efter godkännande från styrelsen. Radiatorer är föreningens egendom, de får inte bytas eller tas bort utan styrelsens tillstånd. Är det fel på en radiator är det föreningens ansvar att byta ut denna.

Vid ändringar i centralvärmesystemet som kräver nedtappning, ska detta också meddelas berörda grannar som vid behov ska få hjälp att lufta sina element på bekostnad av bostadsrättsinnehavaren.

6h Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för ventilation

Fastigheten har inget automatiserat ventilationssystem, ventilationen bygger på självdrag genom befintliga rör och stammar. 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. Det är inte tillåtet att utan tillstånd från föreningen installera eller byta ut köksfläkt som ansluts till ventilationen. Installation eller byte av s.k. kolfilterfläkt som inte ansluts till ventilationen kräver inget tillstånd. Vid ändringar i ventilationen svarar lägenhetsinnehavaren för föreningens kostnader för ny OVK besiktning och injustering i samtliga till samma fläkt anslutna lägenheter

6i 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, el-central 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. En begäran om godkännande av ombyggnad med nedanstående uppgifter skall lämnas till styrelsen:

- Begäran om tillstånd till renovering/ändring i lägenhet
- Kontaktuppgifter medlem/bostadsrättshavare
- Namn
- E-post
- Telefon
- Åtgärdsbeskrivning Jag/vi har för avsikt att vidta följande förändringar i lägenheten
- Det går bra att lämna underlag och beskrivningar tillsammans med ansökan.
- Jag/vi accepterar att följa föreningens regler för renovering/ändring i lägenhet
- Daterad underskrift av samtliga bostadsrättshavare.

Ansökan skall ifyllas och skrivas under av bostadsrättshavaren, vilket innebär att bostadsrättshavaren accepterar att följa föreningens "Regler vid ombyggnad och renovering – Bilaga till renoveringspolicy Musketören 1" Ansökan ska scannas in och mailas till styrelsen, info@musketoren1.se För att styrelsen ska hinna sammanträda och ta ställning till begäran, krävs att den lämnas in 3 veckor innan renoverings/ändringsarbetet beräknas påbörjas, under sommaren krävs 8 veckor. Styrelsen kontakter vid behov, efter samråd med den sökande, den tekniske förvaltaren teknisk eller annan expertis för utlåtande. Kostnaden för detta debiteras den sökande. Efter detta tar sedan styrelsen ställning till begäran och besluten kan i princip kategoriseras enligt följande:

- Styrelsens godkännande erfordras ej
- Styrelsen begär kompletterande uppgifter av bostadsrättshavaren för att kunna ta ställning till begäran (ev. uppdrag för den tekniska förvaltaren)
- Styrelsen godkänner begäran utan särskilda villkor
- Styrelsen godkänner begäran med särskilda villkor nämligen att:
 - Nedanstående skall lämnas till styrelsen innan arbetet kan påbörjas:
 - Anlitade entreprenörer (företag, org.nr., kontaktperson mm)
 - Kopia på hantverkares gällande ansvarsförsäkring.
 - Skriftligt godkännande från bostadsrättshavaren att denne/dessa tar det fulla ekonomiska ansvaret för följdskador orsakade av ombyggnad i den mån dessa följdskador ej ersätts av hantverkares eller föreningens eller medlemmens försäkringsbolag. I det fall försäkringsbolag ersätter eventuell skada skall medlemmen ta det ekonomiska ansvaret för eventuella självrisker.
 - Frågan om bygglov/bygganmälan måste klarläggas innan arbetet påbörjas genom att styrelsen erhåller kopia på bygglovet.
 - Efter arbetets avslutande skall bostadsrättshavaren avge rapport till styrelsen.
 - I samband med ombyggnationer som kräver tillstånd av styrelsen eller skall anmälas till styrelsen äger styrelsen rätt att begära en deposition för att täcka kostnader som uppkommer på föreningens egendom, kostnader för föreningens konsulter, entreprenörer eller liknande, hänförliga till ombyggnationen med maximalt två prisbasbelopp. Depositionen återbetalas efter slutbesiktning och slutreglering av

uppkomna kostnader för föreningen hänförliga till ombyggnationen. Depositionen kan användas för att täcka föreningens kostnader och återbetalningen kan därför reduceras med föreningens oreglerade kostnader.

- Styrelsen skall vid ombyggnader som innebär ingrepp i byggnadsdelar som är föreningens ansvar (bärande konstruktioner, bjälklag, vattenledningar, avloppsrör samt ventilation) kontinuerligt eller efter arbetets slutförande låta extern av föreningen anlitad besiktningsman besiktiga utförda arbeten. Kostnaden för detta debiteras bostadsrättshavaren.
- Styrelsen kan vid behov besluta om speciella villkor för materiallogistik.
- Ombyggnationer skall vara avslutade inom sex månader från byggstart om ingen annan separat skriftlig överenskommelse ingåtts mellan föreningen och bostadsrättsinnehavaren. Vid en eventuell försening som inte godkänts av styrelsen äger föreningen rätt att ta ut en förseningsavgift motsvarande två (2) månadsavgifter per påbörjad förseningsmånad
- Styrelsen avslår begäran med angivande av motiv. Styrelsen informerar omgående bostadsrättshavaren om fattat beslut och protokollför beslutet. Styrelsen eller den tekniske förvaltaren ansvarar för att följa upp att bostadsrättshavaren följer angivna villkor.

Stockholm 2025-01-29