

MEDLEMSINFORMATION OMBYGGNAD/RENOVERING I LÄGENHET

BRH = Bostadsrättshavare (den som köpt en lägenhet)

BRF = Bostadsrättsförening

LGH = Lägenhet

BRH får inte göra ingrepp i lägenheten, utan styrelsens tillstånd, som omfattar:

1. Ingrepp i bärande konstruktion – alla betongväggar.
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation eller vatten.
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten (såsom ändrad användning av rum).

Önskar BRH tillstånd så ska skrivelse/ansökan tillställas styrelsen (styrelsen@brfkusken.se) för beslut. Ansökan ska innehålla alla de upplysningar och lösningar som erfordras som underlag för beslut. T ex ritningar och konstruktionsåtgärder.

Elinstallationer: Skall utföras av auktoriserad elfirma/elinstallatör vid t.ex. omdragning av kablar eller nya uttag i LGH.

Vid renovering/ombyggnad i LGH är du som BRH skyldig att städa de allmänna utrymmen som blir smutsiga (t.ex. trapphus) dagligen för att undvika olägenhet för grannarna. Du får också ta ansvaret för att de entreprenörer du anlitar inte förstör eller orsakar problem i BRF:s egendom. Emballage och överblivet material borttransporteras.

Tänk på att ta hänsyn och informera grannarna – alla behöver någon gång renovera men inte dygnet runt. Extra hänsyn skall tas t.ex. vid bilningsarbete som påverkar alla omkringliggande lägenheter.

KÖK

- **Relining:** utfördes 2013 i alla avloppsledningar.
- **Köksfläkt:** Ska vara en Alliancefläkt för flerbostadshus. (BRHs ansvar vid ombyggnation). Efter installationen injusteras fläkten av ventilationsfirma.
- **Spis:** Originalspis 400VOLT och 700 mm bred. Vid byte/installation av ny 400-volts-spis och eluttaget till spisen behöver bytas bekostas det av BRF. Vid nyinstallation av annan spis/häll/ugn bekostas uttaget (kontakten) av BRH. Skall göras av behörig elektriker.
- **Kakel:** Om det är original-kakel ovanför diskbänken – är det asbest i kakelfogen och då ska det behandlas därefter vid rivning. Bekostas av BRH.
- **Blandare/vattenledningar/avstängningsventiler:** Alla vattenledningar och avstängningsventiler i lägenheten, ansvarar BRH för. Övriga vattenledningar är BRF:s ansvar.
- **Diskmaskinsinstallation:** Är BRH:s ansvar. Om diskmaskinen inte får plats, på grund av liggande avloppsledningar bakom maskinen så bekostar BRF justering/omdragning av dessa, enligt likhetsprincipen.

BADRUM/DUSCHRUM

- **Relining** – utfördes 2012–2013 i samtliga avloppsledningar inklusive golvbrunn.
- **Golvbrunn (GB)**: Byts ut om den är äldre än 1990. BRF bekostar det (bilning, byte och igengjutning). Vid flytt av GB – bekostas det av BRH, inkl. ompackning av fall i rummet. OBS! I ett våtrum ska ytskiktet vid dörröppningen (tröskeln) ligga minst 20 mm över golvbrunnsgallret (enligt Golvbranschens Våtrums Kontroll). Mer information på www.gvk.se.
I de fall en hantverkare anlitas för att utföra arbeten där Brf Kusken helt eller delvis står för kostnaden så skall en offert gällande föreningens andel av arbetet presenteras för godkännande av styrelsen. Detta skall ske före det att åtgärden påbörjats.
- **Vattenledningar/avstängningsventiler**: Alla, vattenledningar och avstängningsventiler i lägenheten ansvarar BRH för. Övriga vattenledningar är BRF:s ansvar.
- **Slits (utrymme för rör)**: Ombyggnad av icke synliga delar i slits– byggs om enligt Säkert Vatten (www.sakervatten.se). Bekostas av BRF, (inkl väggmaterialet i slitsen – ej ytskikt).
- **Ytskikt**: Vid kakel på väggar – ska en inspektionslucka installeras på/i rör-slits – Bekostas av BRHs.
- **Värme**: Om du ersätta det befintliga elementet med ett nytt så skall det nyinstallerade elementet ha samma kapacitet som det gamla elementet. Elementets termostat flyttas över till det nya elementet.
- **Handukstork**: I det fall en handukstork ansluts till värmesystemet skall den ha en motsvarande effekt (kW) som det befintliga elementet. Elementets termostat monteras på handukstorken. Installationen bör kombineras med elektrisk golvvärme.
- **Golvvärme**: Får inte anslutas till värmesystemet.
- **Fönster**: Ska underhållas invändigt av BRH (målning).
- **Kakel**: Om det är originalkakel runt om fönstret eller ovanför tvättställ (i duschrummet) – är det asbest i kakelfogen och då ska det behandlas därefter vid rivning. Bekostas av BRH.
- **Vatten- och värmeledningar**: När våtutrymmen renoveras förekommer det att vattenledningar dras om och byggs in i väggarna (slitsar). Vid sådana tillfällen skall entreprenören vara auktoriserade enligt "Säker vatten" och följa rådande branschregler. När ledningar dras om och byggs in skall ansökan för ombyggnad av lägenhet lämnas in till styrelsen. Ansökan skall innehålla omfattningen av renoveringen, ritning/skiss över inbyggnationen och namn på anlita hantverkare.
- **Brf Kusken står helt eller delvis för kostnaden**: Då skall en offert, från anlita hantverkare, gällande föreningens andel av arbetet presenteras för godkännande av styrelsen. Detta skall ske före det att åtgärden påbörjats.

BALKONG/FASAD

- **Markiser**: Får monteras över balkong. Markisen fästs i betong. Den skall monteras bort vid anmodan (BRHs ansvar) Däremot får inte markis monteras över fönstren.
- **Inglasning balkong**: Har du ytterligare frågor kontakta info.sodranorrland@hsb.se eller på telefon 010-303 23 00. Ett avtal mellan BRH och BRF ska upprättas. Blanketten hittar du på brfkusken.se under Dokument & blanketter. Bygglov söks hos kommunen. Inglasningen utförs fackmässigt och ska bortmonteras vid anmodan. Anlita entreprenör är ofta behjälplig med bygglov och andra administrativa handlingar.
- **Balkongvägg**: Asbest mot huset, betongsidor (de vita) är BRFs ansvar. BRH får inte måla annan kulör då detta räknas till fasaden.
- **Antenner**: Får inte monteras/hängas på husfasad.

Ytterligare information hittar du också i [Vem ska underhålla bostadsrätten?](#)

ÄNDRINGAR

Kom ihåg att regler och stadgar KAN ändras så för att vara säker på att Du har den giltiga versionen kan Du se den på <http://www.brkuskens.se/>

UTDRAG UR HSBS NORMALSTADGAR 2011:5

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
12. eldstäder och braskaminer,
13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation

14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
15. brandvarnare, samt
16. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan.

Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,
4. ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.