

Bostadsrättsföreningen äger fastighetens alla lägenheter och lokaler

Bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap.

7§ Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

- 1. ingrepp i en bärande konstruktion,*
- 2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller*
- 3. annan väsentlig förändring av lägenheten.*

Reparationer eller ändringar/ombyggnad i bostadsrättshavarens lägenhet får därför inte ske utan samråd med styrelsen redan i planeringsskedet. Styrelsen skall alltid informeras om underhållsarbeten och reparationer.

Vad innebär det att bo i en bostadsrätt?

När du köper en lägenhet i Brf Morianen så

- förvärvar du en andel i Bostadsrättsföreningen Morianen och blir medlem i föreningen efter godkännande av styrelsen
- får du rätt att bo i lägenheten på obegränsad tid
- har du att iakttaga rättigheter och skyldigheter beskrivna i Bostadsrättslagen och i föreningens stadgar, ordningsföreskrifter m.m.

Vi, alla medlemmar i Brf Morianen, äger tillsammans all mark och byggnader inkluderande lägenheter och lokaler.

Lägenheten som du bor i representerar din andel i föreningen och ligger till underlag för den årliga avgiften. Du äger inte lägenheten men har en borätt till en viss lägenhet. Utrymmen som trapphus, gemensamhetslokaler, tvättstugor etc. ingår också i din andel.

Fastigheten som helhet inkluderande tomt och byggnader förvaltas av styrelsen på uppdrag av medlemmarna. Du förvaltar din lägenhets ytskikt m.m. enligt förteckning se sid 4-5. Du har genom din borätt skyldighet att underhålla och utföra reparationer i den lägenhet du bor i för att bibehålla standard och skick. Sådant underhåll/reparationer som på något sätt kan påverka hus och byggnaders funktion ska alltid anmälas till styrelsen. Först efter samråd och styrelsebeslut kan åtgärden genomföras.

Ytterst handlar det om att gemensamt vårda den gemensamt ägda egendomen.

Vad gäller vid renovering/ombyggnad av kök, badrum mm?

Nedan beskrivs den praxis som gäller inom vår förening. Det är allmänt vedertagna normer och regler som grundar sig på det ansvar och de skyldigheter som den boende och styrelsen har att efterleva.

<u>Åtgärder</u>	<u>Vem ansvarar</u>	<u>Kommentar</u>
Val av material och byggnadsteknik	Bostadsrättshavaren	Viktigt att anlita branschkunniga och auktoriserade företag som kan garantera att Boverkets Byggregler, BBR, följs. Inte minst för att försäkringen ska gälla vid eventuell skada som kan drabba föreningens byggnad.
Störande verksamhet och buller	Bostadsrättshavaren	Styrelsen skall kontaktas i god tid innan sådana arbeten påbörjas.
Omfattande renovering/ombyggnad	Bostadsrättshavaren och Styrelsen	Den boende skall genom sakkunnigs utredning visa att föreslagna åtgärder inte skadar byggnadens driftsfunktioner eller bärande system. Kontakta styrelsen för samråd i god tid innan arbeten påbörjas.

REPARATIONER OCH ÄNDRINGAR I BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS LÄGENHET**Försäkring**

Brf Morianen har för medlemmarnas räkning tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring. Denna tilläggsförsäkring kompletterar den enskilde bostadsrättsinnehavarens vanliga hemförsäkring. En hemförsäkring bör man alltid ha.

Ansvar för reparationer

Den ansvarsfördelning som gäller mellan föreningen och lägenhetsinnehavaren i fråga om reparationer framgår av särskild förteckning.

Ändringar i lägenheten som kan påverka husets funktion

Du får inte göra ändringar i lägenheten som kan påverka husets funktion. Det gäller t ex alla ingrepp på ventilationen, stamledningar för vatten och avlopp, väggar, tak, ytterdörrar, fönster m m. Är Du osäker så måste Du ta kontakt med föreningens kontaktperson eller någon annan i styrelsen innan arbetet påbörjas.

Regler för reparationer och ombyggnadsarbeten antagna av styrelsen

Se sidan 6.

Vattenskador

Du skall hålla en noggrann tillsyn över Din lägenhet så att inte vattenskador uppstår. Gör Du inte detta får Du själv stå för de kostnader som uppstår till följd av en vattenskada på Din lägenhet och angränsande lägenheter. Du är **alltid** själv kostnadsansvarig för skador till följd av vattenläckage i vattenlås, ventiler och ledningar som inte är stamledningar. Kontrollera med jämna mellanrum att det inte finns vattenläckage från tvätt-och diskmaskiner, vattenlås, ventiler och ledningar. Kontrollera också regelbundet golvbrunnar och våtrumsmattor.

Beställning av reparationsarbeten

De reparationsarbeten som Du själv ansvarar för beställer och betalar Du givetvis själv för. Är det fråga om en skada som föreningen skall svara för måste Du ta kontakt med kontaktpersonen.

***Det är endast styrelsen som får beställa arbeten för föreningens räkning.
Sammanfattningsvis gäller alltså att har Du själv beställt ett arbete får Du och ingen annan stå för kostnaden oavsett om skadan är föreningens eller Ditt eget ansvar.***

Brf Morianen

Förteckning över reparationer och underhåll, som bostadsrättsinnehavaren respektive bostadsrättsföreningen skall ansvara för:

	Bostadsrätts- innehavaren	Bostadsrätts- föreningen
<u>Balkonger och Loftgångar, målning</u>		
Utsidan		X
Insidan		X
Fönstervägg		X
Betongsidor (insida)		X
Betongsidor (utsida)		X
Golv - ytskiktet	X	
<u>Lägenhetsdörr</u>		
Dörr exkl behandling (utsida)	X	
Karmar och foder (insida)	X	
Låscylinder	X	
Låsmekanism och beslag	X	
Mekanisk ringklocka	X	
Brevinkast	X	
Namnskylt	X	
Namnbyte		X
Tätningslist	X	
<u>Golv, innerväggar och innertak i lägenhet</u>		
Ytskikt	X	
<u>Fönster och fönsterdörrar</u>		
Målning av karm och båge (utsida)		X
Målning av karm och bågar samt mellan bågar	X	
Fönsterbågar och gångjärn	X	
Fönsterglas	X	
Lås och spanjolett	X	
Vädringsfilter	X	
Fönsterbänk	X	
Tätningsslister	X	
<u>Golv, vägg och tak i badrum/duschrum/WC</u>		
Ytskikt samt fuktisolerande skikt	X	

	Bostadsrätts- innehavaren	Bostadsrätts- föreningen
Stamledningar		X
Grenledningar	X	
Badkar	X	
Sanitetsporcelain	X	
Blandare och packningar	X	
Vattenlås	X	
Handdusch och slang	X	
Golvbrunn	X	
Handdukstork		X
Handdukstork, luftning	X	
Diskbänk	X	
Spiskåpa	X	
Ventilationsdon	X	
Radiatorer med ventiler		X
Radiatorer, luftning	X	
Radiatorer, målning	X	
<u>El- och svagströmsanläggningar</u>		
Installationer för el (inkl säkringsskåp)	X	
Installationer för bredband, tele, TV	X	
Övriga svagströmsanläggningar	X	
<u>Övrigt</u>		
Spis	X	
Kyl och frys	X	
Inredning, snickerier, skåp, lådor och liknande	X	
Badrumsskåp	X	
Innerdörrar med karm	X	
Trösklar, socklar, foder och lister	X	

Om det uppstår ett fel, som ej är akut, kontakta kontaktpersonen eller någon annan i styrelsen för att undersöka om vi kan minska våra kostnader genom att åtgärda felet själva.

STYRELSEN

Regler för reparationer och ombyggnadsarbeten i lägenheter i Morianen (antagna av Styrelsen 2012-10-17)

Generella regler:

1. Kontakta alltid styrelsen före arbetets start för godkännande av planerade ombyggnads/renoveringsarbeten.
2. Beskrivning över vad som skall göras, tillvägagångssätt, utvalda auktoriserade entreprenörer för arbetet, ritningar och eventuella beräkningar etc. ska kunna lämnas om styrelsen bedömer detta nödvändigt.
3. Inga arbeten får påbörjas före godkännande erhållits från styrelsen. Styrelsen sammanträder vanligen en gång per månad. Räkna därför med upp till en månads handläggningstid vid alla förfrågningar om tillstånd/godkännande.
4. I vissa fall krävs bygganmälan/bygglov som söks hos förvaltningen Samhällsbyggnad, Gävle kommun.

Speciella regler:

Rörarbeten: Arbetet skall alltid utföras av firma med samtliga för arbetet erforderliga behörigheter.

Ytskikt: Vid badrumsrenovering skall ytskiktet (fuktspärren) utföras av behörig firma. Detta är ett försäkringskrav.

Elarbeten: Arbetet skall utföras av firma med samtliga för arbetet erforderliga behörigheter.

Bygg: Arbetet skall utföras av firma med samtliga för arbetet erforderliga behörigheter. Vid inglasning av balkong/loftgång krävs styrelsens medgivande och bygganmälan/bygglov. Vid planändring skall i vissa fall konstruktionsberäkningar göras av oberoende besiktningsman/byggföretag.

Övrigt:

Bostadsrättsinnehavaren står själv ansvarig för de kostnader / investeringar som föreningen enligt lagar och förordningar kan åläggas om de direkt har samband med bostadsrättsinnehavarens utförda renoverings-, ombyggnadsarbeten. Särskilt underhållsavtal skall tecknas vid begäran från styrelsen.