

Bostadsrättsföreningens regelverk vid ändring och renovering av lägenhet

Lagar, förordningar och föreskrifter

Bostadsrättslagens 7 kap. §7 föreskriver att vissa ombyggnader kräver styrelsens tillstånd innan åtgärden kan starta. Nedan beskrivs föreningens bestämmelser gällande renoveringsarbeten – observera att dessa bestämmelser skall följas även om åtgärden inte kräver styrelsens tillstånd.

Läs igenom detta dokument noggrant, och kontakta Styrelsen vid oklarheter.

Styrelsen utvärderar ansökningar om ändring av lägenhet. Med detta som grund, fattar styrelsen beslut om åtgärd under ordinarie styrelsesammanträde. Det är därför viktigt att ansökan sker i god tid före planerad arbetsstart.

När tillstånd krävs

Generellt gäller att alla större ändringar och renoveringar inom lägenheten kräver styrelsens tillstånd. Anledningen till detta är att styrelsen ska få möjlighet att bedöma hur ändringen/åtgärden påverkar byggnadens säkerhet och konstruktion, samt kringboendes lägenheter. Vissa fastighetsfunktioner såsom ventilations- avlopps- och vattenledningar betjänar fler än en lägenhet, innebärande att åtgärd kan påverka flera lägenheter. Utöver detta omfattas flera områden av strikta regler med syfte att säkerställa byggnadens konstruktion och funktioner.

Styrelsens tillstånd krävs bland annat vid åtgärder omfattande;

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Rivning av vägg
- Alla ändringar som påverkar vatten, avlopp, värme, gas och ventilation
- Renovering av våtrum och Kök
- Omdragning och större förändringar av elinstallationer
- Förändringar i planlösning eller funktion:
 - Flytt/ändring av väggar
 - edtagning av väggar
 - Håltagning för nya dörrar/igensättning av befintliga dörrar
 - Åtgärd omfattande ytterväggar/håltagningar och balkong/terrasser
 - Annan ändring av väsentlig karaktär

Gällande Plan- och bygglag föreskriver att vissa ändringar kräver bygglov och/eller bygganmälan. Alla ändringar som kräver bygglov och/eller bygganmälan är av väsentlig karaktär och skall godkännas av styrelsen.

Det är varje medlems ansvar att ombesörja att myndighetskrav är uppfyllda samt att inkomma med bevis för detta i god tid innan arbetets start.

Vid enklare ändringar krävs inte styrelsens tillstånd. Enklare ändringar utgörs t.ex. av;

- Ommålning/om tapetsering
- Omläggning av golv utanför våtrum
- Byte av köksinredning, garderober och montering av väggfasta hyllor

Vid osäkerhet om åtgärden kräver styrelsens tillstånd kontakta Styrelsen.

Allmänna regler för samtliga ombyggnationer och ändringar

Störande arbeten och buller

- Störande arbeten skall minimeras och koncentreras till kortast möjliga tid, dagtid
- Renoveringsarbeten får enbart utföras helgfria vardagar under tiderna 08.00 – 17.00. Arbeten som inte medför någon typ av störande ljud får utföras efter föreskriven tid.
- Bilning får enbart utföras helgfria vardagar 09.00 – 16.00
- Vattenavstängning får ske helgfri vardag kl 09.00-16.00, beställs hos förvaltaren via SBC felanmälan och bekostas av bostadsrättshavaren.

- Renovering skall alltid aviseras på anslagstavla i trapphuset, oavsett om arbetena förväntas generera störningar eller ej. Aviseringen ska innehålla information om vilken lägenhet som avses, tidsplan och kontaktuppgifter till ansvarig för renoveringen
- Medlem som renoverar/låter renovera, skall tillse att berörda allmänna ytor dagligen avstädas
- Vid dammande arbeten och arbeten som riskerar att ge luktspridning, skall erforderlig dammtätning av ventilationsdon ske, i syfte att förhindra spridning till intilliggande lägenheter och allmänna utrymmen
- Det är varje medlems ansvar att tillse att erforderlig skyddstäckning sker av allmänna utrymmen och hiss. Föreningen kan komma att hålla renoverande medlem ansvarig för uppkomna skador.

Byggmaterial och byggavfall

- Förvaring av byggmaterial och byggavfall får ej ske på våningsplan, i entréer eller i andra allmänna utrymmen
- Det är varje medlems ansvar att tillse att byggavfall bortforslas dagligen – inget avfall får slängas i föreningens gemensamma avfallshantering
- Används byggsäckar måste man skicka in en kopia på polisens tillstånd till Brf Räfsan 456, Ringvägen 155 bv, 116 31 Stockholm
- Byggsäckar skall placeras på vägbanan och ej på trottoar.

Ventilation

Husen har ett ventilationssystem av märket Essvent. Systemet används för att ventilerat lägenheterna och badrum i ett gemensamt luftkanalsrör. Vill man vid en köksrenovering byta ut spiskåpan i köket är det viktigt att veta att det inte går att koppla in vilken spiskåpa som helst då den måste vara kompatibel med det befintliga systemet.

Essventmotorn, som oftast befinner sig bakom kryddhyllan alt. i väggen, får inte under några omständigheter kopplas bort. Renoverar man sitt kök så kopplar man in den nya spiskåpan till den befintliga motorn. Den nya spiskåpan får inte ha en egen inbyggd motor då det förstör luftflödet i föreningens ventilationssystem. Dessutom är det viktigt att ha en spiskåpa som stödjer ventilationskanalen som kommer in från badrummet.

Utbudet av spiskåpor som passar till ventilationssystemet är dessvärre väldigt litet och det finns i dagsläget inga spiskåpor från exempelvis Ikea som stödjer detta. Med andra ord är det inte tillåtet att koppla in en spiskåpa från Ikea. Man kan söka själv efter spiskåpor som är kompatibla men styrelsen rekommenderar nedanstående spiskåpor av märket Franke (f.d. Futurum) och deras modeller där **namnet slutar med -16**.

FSK 490-16

FS250-16

FS251-16

F392-16

Ansökningsprocessen

1. Ansökan

Ansökningsblankett och kompletterande underlag skall vara Styrelsen tillhanda minst en månad före planerad arbetsstart. Observera att det inte är tillåtet att starta arbetena innan styrelsen beslutat om godkännande.

2. Underlag

Underlag vilka ligger till grund för styrelsens beslut ska bifogas ansökningsblanketten. Underlag utgörs av t.ex. bygglov/byggnämnan, ritningar, sakkunnigutlåtanden, konstruktionsberäkningar etc. **Ritningar inhämtas från Stockholms Stadsbyggnadskontor**. Vid ändring av bärande konstruktion samt rivning av vägg skall utlåtande från sakkunnig konstruktör biläggas ansökan. Medlemmen står för samtliga kostnader för sakkunniga, besiktningsmän kontrollansvarig etc.

3. Besiktning

Det är styrelsens starkaste rekommendation att innan och efter ombyggnation/ändring utföra protokollförd syn av intilliggande lägenheter, med syfte att kunna identifiera ev. befintliga skador i intilliggande lägenheter, och skador som uppstått till följd av arbetet.

Föreningen har rätten att under och efter utfört arbete utöva erforderlig tillsyn av såväl lägenheten vilken genomgått ombyggnation/ändring och intilliggande lägenheter.

4. Myndighetskrav

Vid arbeten vilka kräver bygganmälan/bygglov skall renoverande medlem anlita, och bekosta, certifierad kontrollansvarig (KA)

Ansvar vid ombyggnation/ändring

Utöver det som angetts i allmänna regler (se föregående sida) gäller även följande:

- Föreningens stadgar
- Gällande bostadsrättslagstiftning
- Allt arbete skall utföras fackmässigt och i enlighet med senaste versionen av Boverkets Byggregler (BBR) och gällande branschregler
- Alla elinstallationer skall utföras av behörig fackman
- Vid ändring av våtrum skall tätskiktet utföras, och garanteras av, av BKR certifierad entreprenör
- Medlemmen ansvarar för såväl utfört arbete som för åtgärdande av skador som kan uppstå som följd av vidtagna arbeten beställda av medlemmen
- Vid uppkomna skador på föreningens egendom eller byggnad, skall dessa åtgärdas av föreningen, på medlemmens bekostnad
- Det åligger medlemmen att tillse att samtliga krav i lagar, förordningar och föreskrifter följs
- Vattenavstängning ombesörjs av föreningens förvaltare och skall anmälas i god tid innan avstängning (minimum fem arbetsdagar). Det åligger medlemmen att i god tid avisera berörda
- Medlemmen skall säkerställa att ventilationssystemets balans ej störs av ändringen
- Det är ej tillåtet att installera en fläkt med egen inbyggd motor.
- Vid ändring av planlösning skall medlemmen tillhandahålla utlåtande från sakkunnig gällande påverkan av ventilation och värme.
- Det går ej att installera 3fas el i lägenheterna.

Dokumentation

Kvalitets- och garantihandlingar

Anlitade entreprenörer skall utfärda handlingar omfattande;

- Kvalitetsdokumentation
- Försäkringshandlingar
- Garantihandlingar
- I förekommande fall relationshandlingar vilka tydligt visar utförda förändringar

Handlingarna tillställs styrelsen i anslutning till avslutat arbete. Dokumentationen är av stor vikt vid framtida eventuell skada, likväl som de utgör en garanti för medlemmen. Varje medlem ska kunna uppvisa att arbetet är utfört av certifierad entreprenör och enligt gällande lagar, förordningar, föreskrifter och branschstandard.

Kontrollansvarig

I ansökan skall det bifogas dokument från KA som klar och tydligt godkänner rivande av en vägg, bygga om badrum Kök ventilation m.m.. KA skall även göra en för mellan och slutbesiktning som skall skickas in till föreningen.

Viktigt om dokumentationen

All dokumentation som krävs enligt ovan, ska innehålla fullständiga kontaktuppgifter, entreprenörens organisationsnummer, certifikatnummer och vara signerade. Samtliga uppgifter ska vara lätt kontrollerbara.

Ansökan, bilagor och dokumentation tillställs
Brf Räfsan 456 Ringvägen 155 bv, 116 31 Stockholm