

Regler för renovering och ombyggnad

1. Reglernas bakgrund och syften

1.1 *Beslut av föreningens styrelse*

Dessa regler för renovering och ombyggnad av lägenheter och lokaler i Brf Kungsklippan 7-9:s fastighet har beslutats av föreningens styrelse den 11 oktober 2016 i enlighet med föreningens stadgar.

1.2 *Allmän utgångspunkt – föreningens stadgar*

Renovering och ombyggnad regleras bland annat i 42-43 §§ och i 35-38 §§ i föreningens stadgar.

Föreningens allmänna utgångspunkt är att det är positivt att medlemmarna renoverar och i övrigt anpassar sina lägenheter efter sina respektive behov och önskemål. Renovering och ombyggnationer måste dock följa vissa regler och krav i syfte att varken föreningen eller andra medlemmar ska drabbas av onödiga kostnader eller olägenheter.

1.3 *Vem berörs*

Medlem, bostads- och lokalhyresgäst som planerar att göra en ombyggnad eller annan renoveringsåtgärd i sin lägenhet, har skyldighet att iaktta nedanstående regler.

2. Ansvarsfördelning

2.1 *Bostadsrättshavarens ansvar*

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Se vidare 35 § i föreningens stadgar för en beskrivning av bostadsrättshavarens ansvar. Följande renoveringsåtgärder kan medlemmen göra utan styrelsens tillstånd:

- Ytskikt på golv
- Väggar och tak i lägenheten, utom våtrum
- Skåpinredning och garderober
- Inredning och vitvaror i kök, WC och badrum
- Innerdörrar
- Enkla elarbeten, såsom byte av vägguttag
- Serviceåtgärder i lägenheten som rensning av vattenlås, byte av lampor, skötsel av kranar, toaletter med mera

Har du frågor om ditt arbete ingår i ovanstående gruppering, kontakta då styrelsen för säkerhets skull.

2.2 Föreningens ansvar

Avseende fastigheten samt, i förekommande fall, inom lägenheten har föreningen exempelvis ansvar för följande:

- Fasad
- Målning av fönsters utsida
- Ytterväggar
- Bärande innerväggar (dock ej ytskikt)
- Lägenhetens ytterdörr (utsida)
- Golvbjälklag
- Balkong/terrass, om inte annat avtalats
- Avloppsstammar, inkl. avloppsledningar i bjälklag
- El till lägenhetens central
- Vatten till lägenheten
- Värmeledningar och radiatorer
- Ventilationssystem

2.3 Bostadsrättshavarens ansvar gällande eldstad

Bostadsrättshavaren ansvarar för eldstad med rökkanal, vilket bland annat innefattar att eldstad med rökkanal vårdas och underhålls i enlighet med vid var tid gällande myndighetskrav. I detta ingår att tillse att eldstad och rökkanal besiktigas, provtrycks och sotas regelbundet. För eldstad som inte besiktigats och provtryckts råder eldningsförbud. Kopia ska bifogas när första egenkontrollen görs.

2.4 Bostadsrättshavarens ansvar gällande vatten och avlopp

Bostadsrättshavaren påminns också om att han eller hon ansvarar för skada i anledning av fukt- eller vattenskada som uppkommer i lägenheten och annorstädes på grund av att tätskikt i lägenhetens golv och väggar är uttjänta eller skadade. Medlemmen ska vid behov rensa golvbrunn, vattenlås och avloppsledning i lägenheten fram till stam. Vidare påminns medlemmen om att hon eller han ska tillse att det placeras läckageskydd under diskmaskiner och andra vattenanslutna vitvaror till säkerställande av att eventuellt läckage snabbt blir synliga.

3. Ombyggnation- och renovering som kräver tillstånd

3.1 Externa krav

Innan du som medlem påbörjar genomförandet av ombyggnations- och renoveringsåtgärder ska du skaffa dig nödvändig kunskap om tillämpliga krav enligt särskilt bostadsrättslagen, föreningens stadgar, relevanta försäkringsvillkor, och du måste ha styrelsens tillstånd. Sådana krav ska iakttas inför, under och efter slutförandet av berörda åtgärder.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar för det underhåll som dessa förändringar kan kräva.

3.2 Tillstånd av styrelsen för ombyggnation och renovering

Enligt 43 § i föreningens stadgar får bostadsrättshavaren företa förändringar i lägenheten. Ombyggnation och renoveringsåtgärder av mer omfattande slag än som nämns i punkt 2.1 ovan kräver föregående anmälan till och tillstånd av styrelsen.

Följande åtgärder får inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Styrelsen ska besluta om tillstånd inom högst fyra veckor efter att medlemmen översänt checklista och kompletta handlingar rörande den planerade ombyggnationen till styrelsen. Styrelsen har rätt att bordlägga ett ärende om ansökan saknar erforderliga dokument såsom konstruktionshandlingar, relationshandlingar och bestyrkanden enligt branschregler.

3.3 Tillstånd av styrelsen för avstängning av vatten, el eller värme

Medlemmen ska alltid ansöka om styrelsens tillstånd om en åtgärd kräver eller medför att tillförseln av vatten, el eller värme påverkas, utöver i medlemmens lägenhet, i annan del av föreningens fastighet.

Tänk också på att vara ute i god tid om arbetet kräver avstängning av el eller vatten. Övriga boende i fastigheten måste förvarnas om avstängningen samt att en fastighetsnyckel måste kvitteras ut.

3.4 Tillstånd, ansökan för byggärende, kontrollplan och bygglov

Oavsett om medlemmens renovering eller ombyggnad kräver styrelsens tillstånd eller inte gäller vidare att medlemmen ansvarar för iakttagandet av förekommande krav på samt ingivande av ansökan för byggärende och/eller erhållande av bygg-/VA-lov för berörd åtgärd i lägenheten. Kopia av sådan ansökan och/eller tillstånd ska alltid tillställas styrelsen. Här påminns också om att arbete med exempelvis bärande vägg och utvändigt solavskärmning kräver bygglov.

3.5 Skriftlig ansökan till styrelsen om tillstånd för renovering och ombyggnad

Ansökan till styrelsen ska vara skriftlig.

Arbetet får inte påbörjas innan styrelsen lämnat tillstånd.

Ansökan ska innehålla:

- a) Namn, personnummer, adress och lägenhetsnummer
- b) Beskrivning av vad medlemmen vill renovera
- c) En ritning vid eventuella ändringar av planlösning
- d) Kompletterande handlingar beroende på åtgärden (se Bilaga)

4. Övriga regler att iaktta vid genomförande av renovering och ombyggnad

4.1 Hänsyn mot medlemmar och förening

Oavsett om medlemmens renovering eller ombyggnad eller kräver styrelsens tillstånd eller inte, ska åtgärderna genomföras under former som medför minsta möjliga störningar för övriga medlemmar och fastighetens drift i övrigt. Hantverkare låter mycket och grannarna blir glada över att bli förvarnade!

I det sagda inbegrips att en ombyggnation alltid ska utföras på sådant sätt att störningar för intilliggande lägenheter inte ökar efter att ombyggnationen är färdigställd.

Åtgärder som medför störande buller, lukt eller motsvarande ska alltid föränmälas av medlemmen till berörda kringboende medlemmar.

Medlemmen ska tillse att byggmaterial, bråte med mera bortforslas på egen bekostnad och inte placeras i gemensamma utrymmen. Styrelsen har rätt att på medlemmens bekostnad forsla bort t ex Big Bags som inte tagits om hand i rätt tid. Denna kostnad kommer att debiteras medlemmen.

Ombyggnation innebär ofta byggdamm och transporter i trapphus. Medlemmen ansvarar för att dels för daglig tillsyn av hela trapphuset och hiss, dels noggrannare städning av gemensamma utrymmen i slutet av veckan. Tänk på att byggdamm inte bara sprider sig neråt.

4.2 Dagar och tider

Åtgärder som medför störande buller, lukt, avstängning av vatten eller motsvarande som inverkar på övriga medlemmar får endast genomföras under följande tider:

Vardagar mellan kl 07:30 – 17:30

4.3 Skydd av avlopp

Vid arbete med kakel, murbruk och spackel ska säkerhetsåtgärder vidtas för att hindra att rester kommer ut i avloppet och orsakar stopp. I särskilda fall kan styrelsen besluta att filma rören invändigt efter att en ändring utförts.

4.4 Ventilation i kök

Vid ombyggnation av kök får endast kolfilterfläkt eller självdragskupa användas. Köksfläkt får under inga omständigheter kopplas till fastighetens ventilationssystem.

4.5 Särskilt om arbeten i badrum och andra våtutrymmen

Vid ombyggnation av badrum eller WC ska säkerställas att ursprunglig ventilation har intakt funktion.

Medlemmen ska tillse att arbeten med rör och avlopp, ytskikt och tätskikt i golv och väggar i badrum och golv i WC utförs och dokumenteras enligt erkända branschregler, BBV (se www.bkr.se). Endast entreprenörer som kan uppvisa behörighet enligt dessa regler får anlitas.

5. Deposition

För köks- och badrumsrenovering och för arbeten som kräver bygglov eller bygganmälan äger styrelsen rätt att villkora sitt tillstånd av att medlemmen låter deponera ett rimligt belopp på av styrelsen anvisat konto. En sådan deposition avser att säkerställa föreningens intressen av att arbetena blir fackmannamässigt utförda, liksom för eventuella skador i allmänna utrymmen, omkostnader för kontroll och besiktning och/eller andra kostnader som kan komma att belasta föreningen på grund av ombyggnationen. Det belopp som medlemmen har deponerat återbetalas när berört arbete är slutfört, förbehållet sådan del som föreningen äger rätt att tillgodogöra sig enligt vad som här sagts.

6. Besiktning och efterkontroll

6.1 Anmälan om besiktning

Medlemmen ska efter att tillståndspliktigt renoverings- och ombyggnadsarbete har avslutats, självant, underrätta styrelse härom och bereda styrelse, eller den styrelsen anlitar, tillfälle att låta besiktiga resultatet. Vid besiktningen ska kontrolleras om föreningens regler har iakttagits och om de dokument som krävs föreligger.

Kopia på egenkontroll ska alltid skickas till styrelsen efter avslutat arbete.

6.2 Rättelser

Om det konstateras att renoverings- eller ombyggnadsarbetena skett med åsidosättande av dessa regler, ska styrelsen skriftligen underrätta medlemmen om vilka tillägsarbeten eller rättelse av annat slag som ska vidtas. Om medlemmen underlåter att inom rimlig tid genomföra tillägsarbetet eller rättelsen, får föreningen låta utföra åtgärden på medlemmens bekostnad.

7. Avgifter

Föreningen äger rätt att, i enlighet med styrelsens vid var tid beslutade riktlinjer, utta avgifter av berörd medlem till täckande av sina kostnader för besiktning och andra ärenden som rör renoverings- eller ombyggnadsarbeten i en enskild lägenhet.

Bilaga: Krav på kompletterande handlingar i ansökan till styrelsen

Badrum och WC

Vid ombyggnad eller renovering av badrum ska styrelsen kräva följande kompletterande handlingar:

- En ritning på badrummet/WC
- Skriftligt intyg/certifikat på våtrumsbehörighet från den som ska utföra arbetet
- Provtryckningsintyg vid väsentliga ändringar av rör
- Kopia på F-skattebevis
- Kopia av hantverkarens försäkringshandling

Kök

Vid ombyggnad eller renovering av kök ska styrelsen kräva följande kompletterande handlingar:

- En ritning på köket
- Vid flytt av kök ska medlemmen redovisa hur el-, vatten- och avloppsinstallationer samt ventilation är tänkt att lösas tekniskt.
- Provtryckningsintyg vid väsentliga ändringar av rör
- Kopia på F-skattebevis
- Kopia av hantverkarens försäkringshandling

Elinstallationer

Vid arbeten med elinstallationer ska styrelsen kräva följande kompletterande handlingar:

- Skriftligt intyg/certifikat på elbehörighet från den som ska utföra arbetet
- Kopia på F-skattebevis
- Kopia av hantverkarens försäkringshandling

Ändring av innerväggar

Vid ändring av innerväggar ska styrelsen kräva följande kompletterande handlingar:

- En ritning på vilka förändringar som ska göras
- Uttalande av konstruktör om den berörda väggen är bärande eller ej (gäller ej i fallet att en vägg, exempelvis en dörröppning, byggs igen)
 - Ej bärande vägg
 - Om det finns infällda elledningar måste behörig elektriker närvara
 - Om väggen innehåller ventilationskanaler måste funktionen för dessa bibehållas

- Bärande vägg
 - En konstruktionsritning ska bifogas till ansökan
 - Åtgärden kan kräva bygglov (enligt plan – och bygglagen) eller den kan kräva en anmälan (enligt plan – och byggförordningen). Kopior av bygglovsansökan/anmälan lämnas även till styrelsen. Om åtgärden kräver en kontrollansvarig underrättas även styrelsen om vem som är utpekad. Kopia av byggsamrådsprotokoll lämnas till styrelsen.

Ventilation

Inga arbeten som innebär ingrepp i fastighetens ventilationssystem får utföras utan överlämnande av skriftligt intyg från Ventilationssakkunnig (exempelvis OVK-besiktningsman) att dessa inte påverkar funktioner i fastigheten i övrigt.

Värme

Inga arbeten får utföras med värmesystemet utan tillstånd. Om bostadsrättshavare önskar avlägsna eller flytta en värmekälla måste erforderliga förberedelser utföras så att värmekällan kan återmonteras på ursprunglig plats. Eventuella kostnader för erforderliga injusteringar av fastighetens värmesystem på grund av ingrepp i värmeinstallationer bekostas av bostadsrättshavaren.