

Regler vid ändring/ombyggnad

Enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen måste styrelsen av en bostadsrättsförening bevilja tillstånd innan vissa ombyggnader utförs. Detta dokument beskriver föreningens allmänna och särskilda regler vid ombyggnationer och ändringar av lägenhet. Observera att de allmänna reglerna gäller även om din åtgärd inte behöver styrelsens tillstånd. Läs igenom detta dokument noga och kontakta styrelsen om något är oklart.

När behövs tillstånd?

Generellt gäller att samtliga större ändringar och renoveringar i lägenheten kräver tillstånd från styrelsen innan arbete påbörjas. Anledningen till detta är styrelsen skall få möjlighet att bedöma hur din ombyggnation påverkar fastigheten säkerhetsmässigt och konstruktionsmässigt. Vissa delar som rör och ventilation är gemensamt med dina grannar och kan behöva justeras efter ändringar. Dessutom omfattas flera områden av noggranna regler som skall säkerställa att fastighetens konstruktion och funktion upprätthålls.

Ansökan och tillstånd krävs vid:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Alla ändringar av som påverkar avlopp, vatten, värme, gas eller ventilation
- Ombyggnation av badrum och våtrum
- Större förändring av elinstallationer
- Ändrade funktioner i lägenheten. (t.ex. ändrad planlösning, ny dörr, etc.)
- Byte av lägenhetsdörr
- Annan väsentlig förändring

Vissa ändringar innebär att medlemmen enligt plan- och bygglagen, måste göra bygganmälan hos kommunen minst tre veckor före byggstart. Det är medlemmens skyldighet att undersöka om sådan bygganmälan behöver göras. Ombyggnationerna omfatta många gånger också av krav på viss kompetens och dokumentation gällande vad som är gjort och hur de är gjort.

Tillstånd behövs inte vid enklare ändring av lägenhet såsom:

- Målning och tapetsering
- Omläggning av golv (bortsett våtrum)
- Byte av köksinredning, garderober och montering av väggfasta hyllor etc.

Dessa åtgärder kräver inget tillstånd av styrelsen utan är en del av det underhåll av lägenheten som varje medlem själv ansvarar för, men fråga gärna om du är osäker.

Buller och störningar

- Buller ska minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt.
- Arbete som kan störa andra boende får enbart ske mellan kl. 08:00 och 18:00 på vardagar. Arbeten som måste utföras på annan tid än denna måste beviljas av styrelsen.
- I god tid innan arbete som medför oljud eller annan olägenhet påbörjas ska anslag sättas upp i huset. Anslaget ska visa vilken lägenhet som det berör, under vilken tid som arbetet ska genomföras, samt kontaktuppgifter till medlem samt eventuella entreprenörer.
- Medlem skall dagligen tillse att trapphuset städas vid eventuell nedsmutsning.
- Vid rivningsarbete ska frånluftskanaler täckas för att stoppa spridning av damm och doft.

Byggmaterial och byggavfall

Byggmaterial och byggavfall får inte förvaras i entréer eller allmänna utrymmen och får inte slängas i föreningens gemensamma sopotrymmen.

Krav på underlag

Bostadsrättshavaren ska inkomma med de handlingar som krävs för styrelsens beslut såsom bygglov/bygganmälan, ritningar, sakkunnigutlåtanden, konstruktionsberäkningar m.m. som bilaga till sin ansökan. En planlösning över lägenheten kan fås hos Stadsbyggnadskontoret. Om ansökan avser att riva eller på annat sätt bygga om vägg ska en behörig byggnadskonstruktör utfärda ett intyg på att väggen ifråga inte är bärande eller att åtgärden i övrigt inte är olämplig att vidta i de fall tveksamhet föreligger. Samtliga eventuella kostnader för detta står medlemmen för.

Tillsyn innan, under och efter arbete

Innan ombyggnation/ändring rekommenderas att lägenhet under och ovan den lägenhet som skall renoveras inspekteras för att i ett senare skede ev. skador skall kunna identifieras. Detta skyddar även den medlem som utför ombyggnationen från möjliga missriktade krav på att åtgärda skador (t.ex. lossad takfärg) som existerat i kringliggande lägenheter innan ombyggnationen påbörjades. Under och efter ombyggnation/ändring har föreningen rätt att göra tillsyn. Vid ombyggnad som kräver bygglov ska medlemmen anlita en kontrollansvarig.

Ansvar

- Allt arbete ska utföras fackmässigt enligt Boverkets Byggregler (BBR) och gällande branschregler.
- Rörarbeten ska utföras av auktoriserat företag med för arbetet erforderliga behörigheter.
- Elinstallationer ska utföras av en behörig elinstallatör. Behörighets- och kompetenskrav kan inhämtas hos Elsäkerhetsverket.
- Vid våtrumsändring ska tätskiktet göras av företag som är certifierad av Byggkeramikrådet (BKR). Information om certifierade företag finns hos GVK - Svensk Våtrumskontroll, Byggkeramikrådet eller Säker Vatten AB. Försäkringsbolagen har också i sina försäkringsvillkor krav på auktoriserade företag och utförande enligt branschregler.
- Det är inte tillåtet att sätta igen befintlig ventilation eller ändra till annan typ av ventilation. Fastigheten har mekanisk frånluftsventilation varför inga fläktar får monteras i badrum. I köket gäller att endast spiskåpor får monteras alternativt kolfilterfläktar.
- Medlemmen ansvarar ytterst för utfört arbete och för åtgärdande av eventuella framtida skador orsakade av ändringsarbeten.
- Vid skador som uppkommer på fastigheten i samband med ändringsarbeten, svarar föreningen för att ombesörja åtgärd av dessa skador medan medlemmen bekostar åtgärderna.

- Medlemmen ansvarar för att anlitate hantverkare följer föreningens regler.
- Eventuell vattenavstängning ombesörjs av föreningens förvaltare och ska aviseras till berörda boende minst tre dagar i förväg.
- Medlemmen ska säkerställa att husets ventilationssystem inte störs av ändringen.
- Vid ändring av planlösning och/eller rumsfunktioner skall utlåtande från sakkunnig inhämtas gällande eventuell påverkan av ventilation och värme.

Krav på besiktning och dokumentation

Anlitade entreprenörer ska utfärda kvalitetsdokumentation, försäkrings och garanihandlingar. I förekommande fall skall entreprenören ta fram nya relationshandlingar (ritningar och dokumentation som beskriver vad som är förändrat) och en kopia av dessa ska skickas till styrelsen efter utfört arbete. Bostadsrättshavaren ska kunna visa att arbetet är utfört av behörig installatör i enlighet med branschorganisationens riktlinjer. Av handlingarna ska även framgå att arbetet möter de eventuella krav som bostadsrättshavarens försäkringsbolag framställt.

För åtgärder som kräver styrelsens godkännande så ska medlemmen anlita en auktoriserad besiktningssman som utför en slutkontroll med godkännande på utförd renovering. Denna ska dokumenteras skriftligen och med bilder och skickas till styrelsen@berget12.se efter utfört arbete.

Viktigt

All dokumentation som krävs enligt lag eller enligt regel ovan och t.ex. styrker behörighet hos entreprenör, intyg om hållfastighet, relationsritningar etc. skall vara upprättade på aktuellt företags brevpapper, innehålla organisationsnummer, fullständiga kontaktuppgifter och vara signerat för att vara giltigt. Certifikat, försäkringar och intyg skall lätt kunna kontrolleras och i förekommande fall följa med övrig dokumentation i form av kopior.