

RENOVERING OCH OMBYGGNATION

Sept 2020/MP

Policy för medlemmar i Brf Vitbetan 25

Bostadsrättshavaren ska *alltid* informera styrelsen om planerade åtgärder – även då det gäller åtgärder som enligt Bostadsrättslagen inte kräver formellt godkännande från styrelsen. Ibland kan lägenhetsinnehavaren planera åtgärder som kräver formellt godkännande i tron att sådant inte behövs. Därför är regeln att styrelsen alltid ska informeras – även när Bostadsrättslagen inte kräver formellt godkännande.

Åtgärder som enligt Bostadsrättslagen (7 kap. 7 §) kräver styrelsens formella godkännande:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändring av befintliga ledningar för vatten, avlopp, värme eller gas
- Vid "annan väsentlig förändring" (som t ex att flytta kök eller ändra planlösningen genom att flytta väggar)

Renovering och ombyggnation, processens olika steg:

1. Bostadsrättshavaren skickar en anmälan och beskrivning av åtgärden till styrelsen
2. Styrelsen underrättar bostadsrättshavaren om godkännande alternativt avslag
3. Besiktning (efter slutförande av åtgärder som kräver styrelsens formella godkännande)

1. Bostadsrättshavaren skickar en anmälan och beskrivning av åtgärden till styrelsen

Ansökan ska innehålla blanketten "Anmälan vid renovering och ombyggnation av lägenhet" (finns att hämta på föreningens hemsida <https://vitbetan25.bostadsratterna.se/boende/dags-att-renovera> och en beskrivning av vad som ska göras, om möjligt med hänvisning till bifogade ritningar, skisser e t c.

Inga arbeten får påbörjas innan styrelsen givit sitt tillstånd. Därför skall ansökan lämnas till styrelsen i god tid innan åtgärderna ska påbörjas. Lämnas ansökan i föreningens brevlåda i entrén eller mejla till styrelsens e-mailadress vitbetan25.stockholm@gmail.com

2. Styrelsen underrättar bostadsrättshavaren om godkännande eller avslag

Lägenhetsinnehavaren underrättas via e-post eller skriftligen vid åtgärder som **ej kräver formellt godkännande**, t ex badrumsrenovering som innefattar tätskikt och ytskikt (golv, väggar, innertak) eller köksrenovering som innefattar blandare, frilagd rördragnig, elledning etc.

För vissa ingrepp i lägenheten **måste styrelsen formellt godkänna** ombyggnationer. Detta regleras i Bostadsrättslagen (Kap 7, §7). Detta gäller "ingrepp i bärande konstruktion", "ändring av befintliga ledningar för vatten, avlopp, värme eller gas" och "vidtagande av annan väsentlig förändring" (t ex arbete i golvbrunn, vattenradiatorer, gasledning, att flytta kök, ändra ventilation eller planlösning, som flytt av väggar).

Styrelsen kan vid behov begära in kompletterande handlingar (t ex ritningar, intyg/utlåtande från fackman att åtgärderna inte leder till skada eller olägenhet för föreningen och dess medlemmar). Vid godkännande av sådan ansökan meddelar styrelsen också om åtgärderna är av sådan omfattning att en för- och efterbesiktning krävs.

Bostadsrättshavaren skall själv att ta reda på om bärande konstruktion finns, hos Stadsbyggnadskontoret och skall inkomma med intyg från Stadsbyggnadskontoret till styrelsen.

När bygganmälan är inskickad, alternativt bygglov är beviljat och godkänt, ska kopia av samtliga handlingar skickas till styrelsen för arkivering. Även en kopia av det godkännande som utfärdats av

kontrollansvarig ska skickas in. Åtgärderna kan påbörjas så snart styrelsen har meddelat sitt godkännande.

3. Besiktning (särskilt vid åtgärder som kräver styrelsens formella godkännande)

Bostadsrättshavaren ska meddela styrelsen då åtgärderna har genomförts. När byggnationen är slutförd ska styrelsen ges möjlighet att göra tillsyn för att se att ombyggnationen överensstämmer med de inlämnade ritningarna.

Om åtgärderna har varit av sådan omfattning att styrelsen skriftligen innan arbetet påbörjats har meddelat om besiktning, görs den utifrån den ursprungliga beskrivningen av åtgärderna. Besiktningen görs av en behörig besiktningsman som bekostas av bostadsrättshavaren.

Särskilda krav i Brf Vitbetan 25

Ingrepp i bärande väggar eller annan bärande konstruktion godkänns endast under strikta omständigheter där intyg/utlåtande från fackman att åtgärderna inte leder till skada eller olägenhet för föreningen, dess medlemmar och andra boende inkluderas i ansökan.

Inga ventilationsöppningar får flyttas, byggas in eller på annat sätt sättas igen.

Vid köksrenoveringar måste säkerställas att avloppsstammen under diskbänken är lätt åtkomlig för rörmokare för den rensning som regelbundet görs.

Tvättmaskin i köket kräver badrumstandard på golv, väggar och avlopp.

Element (vattenradiatorer) får inte bytas ut, flyttas eller tas bort utan tillstånd från styrelsen.

Ingrepp i fönstrens ytterbågar får aldrig göras.

Brandfarliga s k "heta arbeten" som t ex svetsning får endast utföras av fackman i enlighet med Brandskyddsföreningens krav och efter tillstånd av styrelsen.

Styrelsen och boende ska minst en vecka i förväg informeras om mycket störande arbeten som t ex borrar, bilning i betong, avstängning av vatten. Sådana arbeten får göras endast mån-fre 08-18.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att hissorgen skyddas med för ändamålet avsedda skydd vid transport av byggmaterial eller annat som kan orsaka skada. Bostadsrättshavaren ansvarar också för att ta hand om allt byggavfall och hålla entrén, trapphuset och hissen fria från byggmaterial och avfall. Placering av avfallsbehållare/container (som tex Big Bag) på trottoaren får inte hindra ut- och inpassering i huset och ska bortforslas utan dröjsmål.

Krav vid renovering av badrum och toaletterum avskilda från badrummet samt där arbete utförs utanför medlemmens ansvarsområde t ex under golv och ej åtkomliga ledningar:

Entreprenörer som renoverar badrum och toalettutrymmen ska ha behörighet för utförande enligt Branschreglerna.

Entreprenören ska efter renoveringen till bostadsrättshavaren lämna Våtrumsintyg (kvalitetsdokument) med 10 års garantitid för genomfört arbete i enlighet med konsumenttjänstlagen. Lämna alltid en kopia till styrelsen för spårbarhet vid lägenhetsförsäljning!

Installationsföretaget ska till bostadsrättshavaren lämna "Intyg om säker vatteninstallation" och i förekommande fall Avvikelse rapport. Tänk på: Vid renovering i äldre fastigheter kan det vara så att reglerna i Säker vatteninstallation inte helt kan följas. I sådant fall är installatören skyldig att upprätta en Avvikelse rapport.

Tänk på att våtrumsarbete alltid ska utföras på fackmannamässigt sätt!
