

Regler gällande ombyggnation/renovering av lägenhet.

Styrelsen har utarbetat detta dokument rörande renovering och/eller ombyggnad av lägenheter. Detta för att slippa godtycke i beslut samt att försöka säkerställa att arbeten som utförs inte påverkar vår gemensamma fastighet samt minska risker för framtida skador på densamma p.g.a. gjorda arbeten. Detta dokument ska godkännas med underskrift av lägenhetsinnehavare innan start av renovering/ombyggnad av lägenhet.

I Bostadsrättslagen kap 7, 7§ står:

(denna nya lag-text kommer efter beslut på årsmötet 2025 även vara införd i föreningens stadgar)

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

- 1. ingrepp i en bärande konstruktion,***
- 2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,***
- 3. installation eller ändring av anordning för ventilation,***
- 4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller***
- 5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.***

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Renoveringar och standardhöjande åtgärder, t.ex. tapetsering, målning, golvslipning och byte av kökssnickerier är inget som man behöver tillstånd för av föreningen. Dock är det att rekommendera att ta kontakt med styrelsen innan en renovering för att få råd och tips om vad man bör tänka på eller om man ev. behöver föreningens tillstånd.

Följande krav gäller alla lägenhetsinnehavare vid ombyggnad och/eller renovering, nedan kallat **renovering**, av lägenhet.

Generella krav vid renovering

- Arbete ska alltid utföras av företag som momsredovisar, har F-skattsedel etc. Kvitton ska kunna uppvisas.
- Det är ni som bostadsrättsägare som är skyldiga att se till att alla byggregler och normer följs på alla områden som berörs av renoveringen.

3. Det är ni som bostadsrättsägare som är skyldiga att ta reda på vilka kontroller/besiktningar som måste utföras som en följd av renoveringen samt att se till att dessa kontroller/besiktningar blir genomförda.
4. Eventuella kontroller/besiktningar som ska utföras ska bekostas av er.
5. I händelse av att renoveringen inte görs i enlighet med de regler och normer som finns för byggnation (t.ex. regler för utförande av tätskikt etc.) och att slutresultatet inte når upp till de krav som ställs (t.ex. ventilationsflöden etc) så är det ni som bostadsrättsägare som är skyldiga att stå för kostnader för kontroller och besiktningar som måste utföras samt kostnader för att åtgärda felen.
6. Inga byggsopor får slängas bland hushållssoporna. Ni ansvarar för bortforsling själva.
7. Byggsopor får inte förvaras i allmänna utrymmen i huset eller på gården, utan ska förvaras i lägenheten eller slängas i containrar eller Big Bags utanför huset. Byggsopor på allmän plats ska forslas bort snarast och enligt gällande lagar och förordningar. Anledning till skyndsamhet är att s.k. Big Bags används som sopkorgar av förbipasserande som slänger allt från matkartonger till hundpåsar. Detta lockar till sig råttor och ställer till med stank och flugor i lägenheterna på bottenvåningen.
8. Observera att för containrar och Big Bags krävs tillstånd av polisen för placering på allmän plats. Det är ni som Bostadsrättsägare som ansvarar för att samtliga sådana tillstånd finns. Eventuella böter till föreningen p.g.a. tillstånd saknas kommer att debiteras er.
9. Bullrande arbeten får utföras mellan kl. 08:00-17:00. Undantaget arbeten av jourkaraktär.
10. I de fall ett badrum, dusch eller toalett ska renoveras och om tätskiktet berörs så måste ni anlita ett företag som är auktoriserat för att utföra tätskikt på golv och vägg i våtutrymmen. Det företag som utför arbetet ska följa sin auktorisatörs bestämmelser vad avser kontroller och dylikt. Ett s.k. våtrumsintyg/kvalitetsdokument ska uppvisas för styrelsen efter färdigt arbete.
11. Arbeten och installationer ska vara fackmannamässigt utförda. El- och värme/vatten-arbeten ska utföras av behörig auktoriserad firma och intyg (värme/vatten/våtrum) ska uppvisas till styrelsen efter avslutat arbete.
Vidare information kan finnas på:
 - a. Värme/Vatten: <https://www.sakervatten.se>
 - b. Våtutrymme:
Byggkeramikrådet <https://www.bkr.se/>
AB Svensk Våtrumskontroll <https://www.gvk.se/>
12. De armaturer (vattenkran, blandare, WC-stol etc.) som installeras ska vara av snålpolande typ.
13. Tvättmaskin och diskmaskin ska installeras på kallvatten.
14. Under diskmaskin ska ett ”skvallertråg” placeras så att eventuellt läckage upptäcks. Detta gäller också tvättmaskin i fallet att den inte är i badrum där golvbrunn finns.
15. Inga fläktar får installeras på befintligt ventilationssystem. Det enda som får anslutas till ventilationssystemet är en s.k. spiskåpa där ingen fläkt finns.
16. Det är ni som bostadsrättsägare som är skyldiga att stå för alla eventuella kostnader som kan uppstå till följd av renoveringen av er lägenhet.
17. Skyddstäckning av hissen ska utföras innan arbeten påbörjas.
18. Trapphus ska kontinuerligt hållas städade. Använd skyddstäckning för golv.
19. Eventuell avstängning av vatten ska tydligt anslås i trapphuset. Senast tid för anslag är 2 vardagar innan planerad avstängning. Tider för avstängning ska anges och ska hållas så kort

som möjligt.

Kontakta styrelsen för direktiv angående avstängning av el och/eller vatten.

Utöver de generella kraven ställer styrelsen följande specifika krav där styrelsens godkännande, enligt sista stycket i BRF lagen 7§, krävs:

1. Ni ska till styrelsen lämna ritning tillsammans med en skriftlig beskrivning av vad som ska göras samt hur det ska utföras. Alla områden som påverkas av renoveringen/arbetet ska anges, särskilt i de fall som vatten, värme, ventilation, avlopp, el, tätskikt, fönster eller bärande konstruktioner (väggar) påverkas.
2. Rivning av eller öppning i väggar ska alltid granskas av behörig byggnadskonstruktör och skriftligt underskrivet utlåtande från vederbörande ska inlämnas till styrelsen. Utlåtandet ska innehålla:
 - a. Vad som ska göras samt hur det ska utföras med konstruktionsritning
 - b. Uttalande om att bärrighet och/eller funktion inte påverkas av utfört arbete enligt beskrivning i dokumentet
3. Förändring av ventilation ska alltid granskas utsedd ventilationsfirma och skriftligt utlåtande från vederbörande ska inlämnas till styrelsen. OVK-besiktning i lägenheten kan komma att krävas före och efter renoveringen. Kostnad för detta bekostas av lägenhetsinnehavaren.
4. Vid omfattande renovering kan styrelsen besluta om besiktning före och efter renovering vilket ska utföras av en av föreningen utsedd besiktningsman. Kostnad för detta bekostas av lägenhetsinnehavaren.

Våtrumsintyg är ett krav efter avslutad renovering/ombyggnad och ska uppvisas för styrelsen.

Hantering av asbest

I de flesta lägenheter finns asbest under fönsterbrädorna. I samband med renovering är det lämpligt att sanera bort detta innan några andra åtgärder påbörjas.

Är asbesten skadad, med sprickor eller revor i ytan rekommenderas starkt att sanera då det kan utgöra hälsorisk.

Ansökan om renovering/ombyggnad av lägenhet

Jag/Vi ansöker om att få bygga om/renovera lägenheten nr i BRF Karlsvik 33 enligt bifogade dokument (ritningar/beskrivningar/utlåtanden).

Jag/Vi accepterar att ansvaret för ombyggnaden/renoveringen är helt vårt eget och kommer att utföra ombyggnaden/renoveringen i enlighet med bostadsrättsföreningens krav i detta dokument.

Jag/Vi förstår också att det är vår skyldighet att ta reda på vilka regler och normer som gäller och att alla kostnader som uppstår till följd av ombyggnaden/renoveringen är vi skyldiga att bekosta.

Stockholm den.....

Bostadsrättsägare

Bostadsrättsägare

namnförtydligande

namnförtydligande

===== Styrelsens godkännande =====

Styrelsen godkänner er ansökan om ombyggnad/renovering under förutsättning att ovanstående krav uppfylls.

Krav på besiktning före och efter renovering/ombyggnad

Krav på OVK-besiktning före och efter renovering/ombyggnad

Stockholm den.....

styrelseledamot

styrelseledamot

namnförtydligande

namnförtydligande