

Allmänna regler för ombyggnad av lägenhet i Brf Poeten

Detta dokument syftar till att förtydliga §27 i "Stadgar för Bostadsrättsföreningen Poeten" (registrerade hos Bolagsverket 2024-10-31) samt texter i föreningens trivselregler. Syftet är även att dialog mellan bostadsrättsinnehavaren och styrelsen initieras före ombyggnad.

När krävs styrelsens tillstånd?

Ombyggnad av lägenhet som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för el, vatten och avlopp, värme, ventilation, rivning/upsättning av väggar eller annan väsentlig förändring av lägenheten kräver tillstånd från styrelsen. Om osäkerhet finns ifall arbetet är tillståndspliktigt, vänligen kontakta styrelsen för råd.

När krävs inte styrelsens tillstånd?

Vid enklare renovering av lägenhet, t ex målning, tapetsering, omläggning av golv (som ej berör våtrum) eller utbyte av köksinredning (som ej innebär förändringar av el/vatten/avlopp/värme/ventilation) krävs ej tillstånd från styrelsen.

Hur sker ansökan till styrelsen?

Blankett för tillståndsansökan finns att rekvirera på info@brfpoeten.se samt kan laddas ned från hemsidan. Ansökan ska skickas till styrelsen i god tid till info@brfpoeten.se före arbetets start för godkännande av planerade ombyggnads-/renoveringsarbeten. I ansökan ska redogöras för vad som ska byggas om, tillvägagångssätt, utvalda entreprenörer för arbetet, ritningar samt eventuella beräkningar. Dokument/filer kan biläggas ansökan.

Särskilda regler vid ombyggnad som kräver tillstånd

Särskilda regler som gäller vid:

- Ingrepp i befintliga avlopps-, vatten-, ventilation- och/eller värmeledningar
- Ingrepp i bärande väggar och/eller bjälklag
- Förändring av planlösning, tex uppsättning/borttagande av vägg
- Elinstallationer, ändringar och nyinstallationer
- Renovering av kök som omfattar fler åtgärder än byte av köksinredning
- Renovering av våtutrymmen (wc, dusch, bad)

Observera att ingrepp i bärande konstruktioner, utöver styrelsens tillstånd, dessutom kräver byggnämnan/bygglov. Det är inte lätt för vare sig den enskilde bostadsrättsinnehavaren eller styrelsen att avgöra var till exempel bärande eller icke-bärande konstruktioner finns i lägenheten. Om en bostadsrättsinnehavare vill riva eller på annat sätt bygga om en vägg, kräver styrelsen för brf Poeten därför att bostadsrättsinnehavaren anlitar en behörig byggnadsingenjör som utfärdar intyg på att väggen ifråga inte är bärande samt i hur stor utsträckning en eventuellt bärande vägg får förändras. Kostnaden att anlita behörig kompetens står bostadsrättsinnehavaren för.

Beträffande ombyggnad av vattenledningar i kök och badrum/WC godkänner styrelsen inte inbyggda ledningar utan dessa ska vara utanpåliggande. Om det av någon anledning redan finns inbyggda ledningar sedan tidigare i lägenheten ska styrelsen rådfrågas innan ansökan.

Angående avloppsrör i badrum ska de horisontellt liggande rören alltid bytas vid ombyggnad. Styrelsen kan i samband med arbetena besluta att även vertikala rör i förekommande fall ska bytas, men då på föreningens bekostnad.

Angående avloppsrör vid köksombyggnad ska styrelsen alltid konsulteras innan arbetena startas. Det kan i sammanhanget finnas rör som kräver speciell hantering pga. tidigare ombyggnader i fastigheten.

Inga arbeten under detta avsnitt får påbörjas utan styrelsens skriftliga tillstånd.

Regler avseende anlitate entreprenörer

Rörarbeten skall utföras av auktoriserad firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter. Intyg att arbetet utförts enligt branschreglerna "Säker Vatteninstallation" ska lämnas till styrelsen.

Vid våtrumsrenovering ska tätskiktet (fuktspärren) utföras av firma som är certifierad enligt PER eller Byggkeramikrådet. Detta är även ett försäkringskrav.

El-arbeten ska utföras av auktoriserad firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter. Egenkontroll på arbetena skall lämnas till styrelsen tillsammans med övriga handlingar.

Byggnadsarbeten ska utföras av behörig firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter. Vid ingrepp i bärande väggar eller bjälklag ska konstruktionsberäkningar utföras av konstruktör.

Arbeten avseende tex köksfläkt och ventiler för ventilation ska utföras av behörig firma och säkerställas så att förändringarna är godkända enligt aktuella regler för obligatorisk ventilationskontroll (OVK) för att undvika risk för underkännande av funktionen vid kommande besiktningar.

Samtliga anlitate entreprenörer för arbetena ska inneha F-skattsedel och vara registrerad för mervärdesskatt i Sverige. Dessutom ska entreprenörerna ha erforderliga ansvarsförsäkringar för arbetena.

Ansvar och kostnader

Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för samtliga kostnader i kopplade till ombyggnaden. Bostadsrättsinnehavaren står även ansvarig för de kostnader och investeringar som föreningen enligt lagar och förordningar kan åläggas, om dessa direkt har samband med bostadsrättsinnehavarens ombyggnadsarbeten. Bostadsrättsinnehavaren har vidare ansvar för att fastighetens skick och standard inte försämras med anledning av arbetena.

Ordningsregler vid pågående arbeten

Alla arbeten ska utföras fackmannamässigt och med hänsyn till föreningens/medlemmarnas boendemiljö.

Buller ska minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt och får inte förekomma innan kl 8:00 och efter kl 18:00 på vardagar samt innan kl 10.00 och efter 18.00 på helger.

Bostadsrättsinnehavaren upplyser grannar i berörda trapphus om att renovering ska ske och hur länge arbetet beräknas pågå. Det ökar förståelsen för de störningar som eventuellt kan uppkomma.

Byggmaterial och avfall får inte förvaras i trapphuset. Byggavfall får heller inte slängas inom fastigheten utan ska transporteras till närmaste återvinningscentral eller dylikt. Trapphuset och hissen ska städas dagligen vid nedsmutsning orsakad av arbetena.

Eventuell vattenavstängning i fastigheten ska ske i samråd med styrelsen.

Rivning av våtrum, kök, väggar mm är arbeten som i regel är väldigt dammiga. Det är viktigt att sätta lock på frånluftskanaler för att undvika nedsmutsade ventilationskanaler.

Vi hoppas detta dokument klargör reglerna kring ombyggnader i lägenheterna. För bästa förberedelser och gott resultat tveka inte att kontakta styrelsen i samband med ansökan. De bästa utfallen erhålls genom en god dialog redan från början.

Stockholm 2024-12-02

Styrelsen för brf Poeten