

Regler för ombyggnad och renovering av lägenheter i Brf Orren 2

I samband med ombyggnad och renovering av lägenheter i Brf Orren 2 skall föreningens stadgar respekteras.

Inför ombyggnad och väsentlig reparation av lägenhet skall bostadsrättshavaren ta kontakt med en av föreningen utsedd kvalitetskonsult – som betalas av bostadsrättshavaren – och med denne gå igenom planerade arbeten och de villkor som gäller.

Vid ändringar av bärande konstruktioner och installationer för vatten, avlopp, värme och ventilation ska ändringarnas konsekvenser för hela fastigheten utredas och redovisas till konsult och BRF:s styrelse. När/om konsulten anser att omfattningen av ombyggnaden/renoveringen är acceptabel meddelar denne styrelsen. Styrelsen beslutar om godkännande av ombyggnation och meddelar bostadsrättshavaren.

Beslutet baseras på konsultens bedömning av uppvisade ritningar, byggbeskrivning och tidplan. Vidare skall även erforderliga myndighetstillstånd anskaffas och uppvisas. Dessförinnan får inga arbeten igångsättas.

Innan renovering påbörjas som berör kök, badrum eller wc skall medlemmen deponera 30 000 kr till föreningen (betalas till bankgiro 5489-4464 med angivande av lägenhetsnummer eller namn) som säkerhet för kostnader som kan uppstå inom föreningens gemensamma anläggning. Om inga sådana kostnader uppstår återbetalas beloppet efter att medlemmen inlämnat föreskriva handlingar, renoveringen är avslutad och konsulten godkänt arbetet.

Konsulten ska även kontaktas vid eventuella oförutsedda händelser som påverkar ombyggnationen. Efter slutfört arbete ska konsulten ge sitt godkännande av utfört arbete.

Bostadsrättshavaren är ansvarig för hela processen och ska vara tillgänglig för styrelsen under hela byggtiden.

Styrelsen tar inte på sig något ansvar för eventuellt uppkomna skador eller problem som kan härledas till utförda arbeten, ansvaret ligger helt på bostadsrättshavaren. Även för senare reparationer på grund av uppkomna fuktskador, sprickbildningar, etc. som kan härledas till ombyggnationen svarar bostadsrättshavaren.

Därför behövs detta dokument

Enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen måste styrelsen 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** (nedan) gäller även om din åtgärd inte behöver styrelsens tillstånd. Läs igenom detta dokument noga och kontakta styrelsen

om något är oklart!

När behövs tillstånd från styrelsen för en ombyggnation/ändring?

Generellt gäller att samtliga större ändringar och renoveringar i lägenheten kräver tillstånd från styrelsen innan arbete påbörjas men speciellt där bygglov eller anmälan enligt PBL erfordras. Anledningen till detta är att 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 för ombyggnation vid:

- Omdragning och större förändring av elinstallationer (detta för att säkerställa att de utförs av behörig elinstallatör)
- Ingrepp i bärande konstruktion.
- Alla ändringar av som påverkar avlopp, vatten, värme, gas eller ventilation.
- Ombyggnation av badrum och våtrum.
- Ändrade funktioner i lägenheten. (t.ex. ändrad planlösning, ny dörr, etc.)
- Annan väsentlig förändring

Vissa bygglov eller anmälan av 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 omfattar många gånger också av krav på viss kompetens och dokumentation gällande vad som är gjort och hur de är gjort. (Mer om det längre fram i dokumentet)

Tillstånd behövs inte vid enklare ändring av lägenhet såsom

- Målning och tapetsering
- Omläggning av golv (ej våtrum)
- Byte av köksinredning (dock erfordras tillstånd för flytt av kök eller våtrum), 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. Fråga gärna styrelsen om du är osäker.

Allmänna regler för samtliga ombyggnationer och ändringar

Buller och störningar

- Buller ska minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt.
- Ändring som kan störa andra medlemmar får enbart ske mellan kl. 08.00 - 17.00 på vardagar.

Övrig tid får ändring som medför oljud/störningar inte ske. Arbeten som av någon anledning måste utföras på annan tid än denna skall beviljas av styrelsen.

- I god tid innan arbete som medför oljud eller annan olägenhet påbörjas ska anslag sättas upp i berörd port, samt även i den port som ligger närmast den berörda lägenheten. Anslaget ska visa vilken lägenhet som ändras samt under vilken tid som arbetet pågår samt kontaktuppgifter till ändrande medlem samt ev. entreprenörer.
- Medlem skall dagligen tillse att trapphuset städas vid ev. nedsmutsning orsakad av pågående ändring.
- Vid arbete som medför damm (t.ex. rivning av våtrum, kök, väggar) eller stark doft ska lock(igensättning) sättas på frånluftskanaler för att förhindra spridning till ventilation av damm eller doft.

Byggmaterial och byggavfall

Byggmaterial och byggavfall får inte förvaras i entréer eller allmänna utrymmen. Kortare mellanlagring av byggmaterial och byggavfall skall ske på av styrelsen anvisad plats och med erforderligt skydd. Ovan får inte slängas i föreningens gemensamma sop- eller groupsoputrymmen utan måste forslas bort av entreprenör eller den boende samma dag.

Särskilda regler vid ombyggnad av kök samt badrum och toalett

Tillfällig toalett

Vid renovering av badrum och toalett kan en tillfällig toalett behövas. Din entreprenör kan förmodligen ge tips om lämpligt val.

Så ansöker du om tillstånd för ombyggnad/ändring av bostadsrättslägenhet.

Ansökan

Ansökningsblankett och underlag ska inlämnas till styrelsen senast en månad innan ändringen planeras så att ärendet kan behandlas på kommande styrelsemöte. Ombyggnation/ändring av lägenhet får inte påbörjas förrän styrelsen lämnat tillstånd.

Krav på underlag

Bostadsrättshavaren ska förse styrelsen 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 då sättningar ändå kan ske då även icke statiskt bärande väggar kan ta last och tas de bort kan sprickor och dylikt uppkomma. Kostnad för att anlita byggnadsingenjör står medlemmen för. Underlaget skall även visa anlitade entreprenörer.

Tillsyn före, under och efter ombyggnation/ändring

Före ombyggnation/ändring rekommenderas att entré/trapphus/hiss samt lägenhet under och ovan den lägenhet som skall renoveras inspekteras för att i ett senare skede ev. skador skall kunna identifieras. D.v.s. risken för att annars lastas för skador kringliggande byggnadsdelar. Detta skyddar även den medlem som utför ombyggnationen från möjliga missriktade krav på att åtgärda skador (t.ex. lossad takfärg) som existerat i kringliggande lgh innan ombyggnationen påbörjades. Såväl före som under och efter ombyggnation/ändring har föreningen rätt att göra tillsyn.

Vid ombyggnad som kräver bygglov eller anmälan ska medlemmen anlita en kontrollansvarig.

Ansvar vid ombyggnation/ändring

Förutom det som angivits i allmänna regler gäller följande:

- Allt arbete ska utföras fackmässigt i enlighet med Boverkets Byggregler (BBR) och gällande branschregler såsom gällande AMA för respektive fack, BBV, GVK, MVK och tillverkarens anvisningar.
- Rörarbeten ska utföras av auktoriserad firma med för arbetet erforderliga behörigheter såsom Säker Vatten.
- Elinstallationer ska utföras av en behörig elinstallatör. (Behörighets- och kompetenskrav kan inhämtas hos Elsäkerhetsverket) och kontroll ska utföras enligt EL-SÄK.
- Vid våtrumsändring ska tätskiktet (fuktspärren) göras av firma som är certifierad av BBV, GVK eller MVK. Försäkringsbolagen har i sina försäkringsvillkor krav på utförande av auktoriserade företag och utförande enligt branschregler, vilket ni som boende ska kontrollera med ert försäkringsbolag.
- Medlemmen ansvarar för utfört arbete och för åtgärdande av eventuella framtida skador orsakade av medlemmens ändringsarbeten.
- Vid skador som uppkommer på fastigheten i samband med ändring, svarar föreningen för att åtgärda dessa skador medan medlemmen bekostar åtgärderna.
- Medlemmen skall tillse att anlitate hantverkare följer föreningens regler vid ombyggnationer. • Medlemmen ska se till att anlitate hantverkare lämnar garanti även till föreningen för alla de arbeten som utförs, vilket ger föreningen möjligheten att även ställa krav mot entreprenören om föreningen så önskar.
- Eventuell vattenavstängning ombesörjs av föreningens förvaltare och ska aviseras av medlemmen till berörda boende minst 3 dagar i förväg.
- Medlemmen ska säkerställa att balansen i husets ventilationssystem inte störs av ändringen, vilket ska kontrolleras och luftflödesprotokoll kunna uppvisas tillsammans med utlåtande från

flödesmätning och att ändring inte påverkar annan i huset.

- Vid ändring av planlösning och/eller rumsfunktioner skall utlåtande från sakkunnig inhämtas gällande påverkan av ventilation och värme samt konstruktion/statik.

Krav på dokumentation

Kvalitetsdokumentation och garantihandlingar till föreningen

Entreprenören/-erna ska utfärda kvalitetsdokumentation, försäkrings- och garantihandlingar. I förekommande fall skall entreprenören ta fram nya s.k. relationshandlingar (ritningar och dokumentation som beskriver vad som är förändrat i fastigheten) En kopia av dessa ska skickas till styrelsen efter utfört arbete. Denna dokumentation är viktig i händelse av skada.

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.

Viktigt om dokumentationen

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

Bostadsrättshavare och entreprenör skall skriftligt försäkra att de kommer att följa de uppsatta villkoren

Styrelsen för Brf Orren

GENERELLA OMBYGGNADSREGLER

Nedanstående är regler för ombyggnad av lägenhet i en bostadsrättsförening

Förklaring/förkortningar:

B: Beställare (vilket är bostadsrättshavaren)

E: Entreprenör anlitad av B

BRF: Bostadsrättsförening

Kontrollant: Av föreningen utsedd företrädare för kontroll av såväl genomförande och utförande.

Det åligger B att tillse att E utför enligt nedanstående regler och branschstandard.

(Noterat utan inbördes ordning)

- 1) Vid de fall det skall hanteras bygglov eller teknisk anmälan och därmed även Kontrollansvarig (KA). Beslut och lov samt KA:s handlingar behöver inlämnas till kontrollant.
- 2) E skall tillse att stämplade bygglovshandlingar/byggnämshandlingar och beslut från kommun följs och även skall finnas tillgängligt på byggplats och även översändas till kontrollant, omgående innan byggstart.
- 3) Eventuell rivningsplan skall utföras av E och kopia sändas till kontrollant innan arbetet utförs.
- 4) Arbetsmiljöplan skapas av E och skall inges. Denna skall anslås på plats.
- 5) Vid ”Heta arbeten” skall kopia på behörighetsbevis inges av E till kontrollant.
- 6) E skall utföra besiktning av trapphus innan byggstart och vid slutfört arbete. Protokoll delges BRF innan byggstart får ske.
- 7) E (alla E och UE) skall inge kopia av deras Allrisk- & Ansvarsförsäkring enligt reglerna i AB. Denna skall även gälla skada mot Tredje man. Detta gäller även de konsulter som utför något uppdrag. E skall även lämna utfästelse/försäkran att dessa försäkringar även gäller gentemot BRF.
- 8) BRF ska erhålla kopia av slutbesiktning mellan boende och entreprenör/-er. BRF skall kallas till slutbesiktningen.
- 9) Tidplan skall E översända, denna behövs som grund för kontroller. Översänds innan byggstart.
- 10) E tillser kallelse till kontroll minst 10 arbetsdagar innan kontroll måste ske - om kontroll behöver ske utöver vad som anges i tidplan.
- 11) E skall inge arbetshandlingar innan arbetet utförs. Inga arbeten får utföras utan att arbetshandlingar har skapats av erfaren projektör. E skall överlämna Relationshandling innan kontrollantens slutkontroll. Relationshandlingar skall överlämnas i pappersform (A3) och i digital form (PDF och DWG (Autocad) om BRF ej går med på annat sätt (skriftlig besked erforderligt).

- 12) E skall tillse att sakkunning beträffande Tillgänglighet ger utlåtande för det fall sovrums, badrum och kök påverkas. Redovisning om hur Tillgänglighet och användbarhet för alla kommer att hanteras behöver redovisas då detta behövs för att säkra ett tillgängligt boende för alla.
- 13) För det fall rumsanvändning ändras – t ex sovrums blir kök eller liknande så skall ljudkonsult anlitas. Kraven enligt BBR C-krav skall minst uppnås.
- 14) All Egenkontroll från E skall utföras så att det framgår 1) Vad som kontrollerats, 2) Mot Vad kontrollen sker, 3) Hur kontrollen sker och undertecknas med namn, signatur, personnummer, telefonnummer och adress på de som utfört kontrollen och ansvarigt företag. Signaturlista behöver finnas så att Egenkontrollernas signaturer skall kunna identifieras.
- 15) Enligt BBR 6:5334 skall läckageindikering utföras. Detta gäller alla platser i dold del som har t ex mekanisk koppling som inte är typgodkänd för dold inbyggnad. Även inbyggt WC skall ha läckageindikering. Alla sådana utrymmen skall förses med tätskikt upp till nivå med översta mekaniska koppling eller läckagekälla. Gäller även inne i och under diskbänk, under kyl&frys samt diskmaskin o.d. Indikering skall ske ut till allmänt utrymme. Under diskbänk och kyl&frys så räcker det med ett uppvik med läckage utåt till så läckaget kan bli synligt. Gäller även för de fall värmestammars kopplingar byggs in.
- 16) Överluft behövs i alla rum, t ex via dörrar eller don. OVK kontroll skall ske med alla dörrar stängda. Köket eller badrummet får inte ha tilluft från det fria utan skall hämtas från närliggande rum.
- 17) Vid nyinstallerad öppen spis eller eldstad så får denna inte hämta luft från rummet utan separat tilluft måste ordnas.
- 18) Förebyggande av Legionella måste ske vilket medför att tomrör eller rör där vatten kan uppvärmas och stå stilla under längre tid måste byggas bort. Ledningar som ej brukas får ej vara längre än 15 cm.
- 19) Handdukstork eller liknande värme får aldrig anslutas till varmvattenledning eftersom det är en känd legionellarisk.
- 20) Sotare skall inge intyg om im-0 rökkanal berörts.
- 21) Alla tätskikt skall utföras av GVK eller BBR (fd PER) certifierad entreprenör. Intyg skall lämnas och uppvisas. Syn skall ske av kontrollant innan beläggning sätts. Fall skall beaktas enligt BBR 6:5335 (dvs inget bakfall får finnas). Även t.ex. WC utrymme utan golvbrunn skall ha tätskikt enligt BBV.
- 22) Alla vattenledningar skall provtryckas med luft. Protokoll skall skapas och inlämnas till kontrollant.
- 23) All dold ledningsdragning skall uppvisas för kontrollant innan igensättning. E skall även fotodokumentera all dold installation. Detta skall delges till kontrollant.

- 24) E skall tillse att alla deras garantier på utfört arbete som berör föreningen skall lämnas ÄVEN till föreningen.
 - 25) Vid ändring av S-ledning, kall- & varmvatten, värme samt statiska konstruktioner och luft skall erfaren konstruktör anlitas och dess arbetshandlingar och i förekommande fall beräkningar inges.
 - 26) Kontrollant kommer att utföra en Slutkontroll, vilken följer reglerna i t.ex. ABT06 kap 7. Först efter slutkontrollen kan boende ta del i bruk.
 - 27) Kontrollant skall få del av byggmötesprotokoll, i de delar som kan beröra föreningen.
 - 28) E skall anmäla till föreningen och kontrollant när de upptäcker skador i konstruktionen som ägs av föreningen. Underlåtenhet medför ansvar.
 - 29) E är medveten att krav från kontrollant är att se som krav från föreningen. För det fall E har avvikande mening om något som kontrollant tar upp så måste detta anmälas inom 10 dagar efter delfåendet för att vara giltigt.
 - 30) Informera grannar om dina planer och hur lång tid det kommer att ta och ange vem som är kontaktperson för byggnationen och dennes telefonnummer i entrén.
 - 31) Täpp till ventiler för att förhindra spridning av damm under byggtid.
 - 32) Städa trapphus och entré som byggnationen medfört. Skador debiteras boende.
 - 33) Hiss ska skyddas så skador inte uppkommer. Besiktning ska ske innan och protokollföras och delges föreningen för jämförelse. Foton ska tas och biläggas. Skador debiteras boende.
 - 34) Sopor/byggavfall (eller byggmaterial) får inte lagras i trapphus p.g.a. brandrisk då trapphuset är en utrymningsväg. Byggavtal transporteras bort dagligen om det lagras i säckar eller upplag på trottoar. Polistillstånd krävs för lagring på gata eller trottoar.
 - 35) Avstängning av fastighetens försörjningar (el, avlopp, vatten, värme o.d.) hantera bara av fastighetens fastighetsskötare.
 - 36) Inkoppling eller ändringar av försörjningar (el, avlopp, vatten, värme, luft, kyla e.d.) får endast ske efter föreningen lämnat godkännande skriftligt.
 - 37) Om dessa regler inte följs kommer föreningen att debitera för alla uppkomna kostnader som kan uppkomma som konsekvens av ombyggnaden.
- Alla handlingar ska delges till föreningen.

Tagit del av Brf. Orren 2:s regler för ombyggnad och renovering:

Stockholm den

Bostadsrättshavare:.....

Namnteckning:.....

Ansvarig entreprenör:.....

Adress:.....

Telefon:.....

F-skattsedel:.....

Namnteckning:.....

Namnförtydligande:.....