

Riktlinjer för ombyggnader och renoveringar

Vision:

Bostadsrättsföreningen Äppelträdet ska äga och förvalta en fastighet med hög kvalitet och god driftsekonomi samt erbjuda dess medlemmar ett attraktivt boende med bevarad funkiskaraktär.

Mot detta synsätt lär knappast resas invändningar. För att ta tillvara och så långt som möjligt skydda fastighetens inre och yttre arkitektoniska värden har Byggnadskommittén utarbetat en särskild **Designmanual**.

I praktiken är uppgiften att hantera ombyggnationer och renoveringar inte alldeles enkel eftersom lagar och andra bestämmelser är ganska vida och ibland ger utrymme för olika tolkningar. Många åtgärder kräver också teknisk expertkunskap. Misstag i ombyggnads- eller renoveringsarbetet kan stå såväl den enskilda medlemmen som föreningen mycket dyrt.

Fastigheten ägs i sin helhet av bostadsrättsföreningen. Som medlemmar i föreningen har vi nyttjanderätten till våra lägenheter, men vi äger dem inte. Alla ombyggnads- och renoveringsåtgärder är därför en gemensam angelägenhet för föreningen och dess medlemmar.

Denna sammanställning, som är en bilaga till föreningens Ordningsregler, är avsedd att fungera som ett stöd och utgöra riktlinjer för medlemmar och styrelse som måste samverka nära för att säkerställa ett gott resultat.

I syfte att säkerställa en professionell handläggning av ombyggnadsärenden, använder sig föreningen av externa konsulter och besiktningsmän som rådgivare och för att hantera godkännandeprocessen. Den enskilde bostadsrättshavaren står för alla externa besiktningskostnader för att inte belasta föreningen med extra kostnader i samband med ombyggnader.

Regelverket/Bostadsrättslagen disponeras som ett körschema för ett tänkt ombyggnads- eller renoveringsprojekt.

Steg 1 Krävs styrelsens tillstånd?

Mindre förändringar får göras i lägenheten utan tillstånd. Vad som ska anses utgöra en mindre förändring är dock inte alltid helt klart.

Bostadsrättslagen 7 Kap 7§ anger att bostadsrättshavaren **inte utan styrelsens tillstånd** får utföra åtgärder som omfattar

1. ingrepp i en bärande **konstruktion**,
2. ändringar av befintliga ledningar för **avlopp, värme eller vatten**, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Notera att husets **radiatorer tillhör föreningen och får inte avlägsnas, bytas eller** på annat sätt **förändras**. Notera även att **vägg bakom toalettstolen i gäst-WC:erna belägna i 94:ans fastighet, vänster stam** (sett från hissen när man kommer ut ur denna) **under inga förhållanden får borraras i pga att dagvattenrör från takterrass** löper där och genom hela fastigheten ner till källaren. Motsvarande dagvattenrör i **96:ans fastighet** är beläget i **väggen med vardagsrum på ena sidan och hall på andra** och i denna vägg får man inte heller borra.

Vid större ingrepp, bl.a. i bärande konstruktion, kan det också behövas bygganmälan eller bygglov från Stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning (se länk från föreningens hemsida). Dessa regler återfinns också i föreningens Stadgar 9§.

Reglerna för tillståndskrav är således allmänt hållna och kräver ofta teknisk kunskap för en korrekt bedömning. Kontakta därför styrelsen redan på **planeringsstadiet** för att komma överens om vad som skall anses gälla i själva tillståndsfrågan.

Steg 2. Infordran av anbud och dokumentation

Sedan styrelsens besked om vad som kräver tillstånd underhand har inhämtats kan eventuella **anbud** infordras baserade på **tekniska specifikationer**. Här ska ingå **konstruktionsberäkningar** samt vilka **entreprenörer** som skall anlitas och vilka **kontrakt/avtal** som är tänkta att användas. **Tids- och aktivitetsplan** liksom **metoder** och **yttre påverkan** ska beskrivas. Alla ingrepp i **eldstäder och ventilation** skall särskilt utredas för eventuell påverkan på andra lägenheter eller husets allmänna ventilationssystem och rökgångar. Exempelvis kan inte installation av evakuerande fläkt i kök eller badrum godkännas av styrelsen.

Kontrollera att valda entreprenörer och deras anställda har erforderlig ansvarsförsäkring och nödvändiga **auktoriseringer** för arbete med VVS, kakelsättning/tätskikt och elektricitet.

Utse en **projektansvarig** person som anmäls till styrelsen. Entreprenör eller bostadsrättshavaren själv kan vara ansvarig.

Steg 3. Inlämning av ansökan om tillstånd till styrelsen

Ovanstående handlingar **inlämnas till styrelsen** anvisad besiktningsman, som underlag för ansökan om tillstånd. Besiktningsmannen gör en **förbesiktning i den berörda lägenheten** med granskning av underlag och diskussion med entreprenör och bostadsrättshavaren.

Styrelsen fattar därefter på rekommendation av besiktningsmannen ett **beslut** som protokollförs och arkiveras.

Steg 4. Förberedelser för byggstart

Vi utgår i det följande från att eventuella anpassningar görs så att **ansökan kan bifallas**. **Först därefter** kan arbetena starta.

Styrelsen kan i beslutet om godkännande uppställa ett antal **villkor** för att arbetena ska kunna starta.

Före byggstart ska **sprick/skadebesiktning** ske i intilliggande lägenheter om t.ex. innerväggar ska tas ned. Boende i andra lägenheter skall ge tillträde till sådan besiktning.

Vid eventuella **bygglovspliktiga arbeten** skall alltid kopia av byggsamråd överlämnas till styrelsen före byggstart.

Försäkringsbevis från anlidade entreprenörer ska kontrolleras av besiktningsmannen före byggstart.

Innan byggstart skall dessa riktlinjer gås igenom med bostadsrättshavaren som ska **underteckna en kvittens** på att reglerna förstås och kommer att följas. Vidare rekommenderas att dessa ordningsregler biläggs entreprenadkontraktet för att säkerställa att entreprenören förbinder sig att följa reglerna.

Steg 5. Byggstart och allmänna förutsättningar

När villkoren för byggstart är uppfyllda kan ombyggnadsarbetena starta.

Gällande **branschregler** ska uppfyllas vid alla typer av arbeten. **BBR, Boverkets byggregler**, ska alltid uppfyllas vid renoveringar och ombyggnader. Här finns t.ex. krav för ombyggnader av kök, badrum, toaletter mm. Underlåtenhet kan medföra eliminering eller reduktion av försäkringsskyddet.

Exempel på andra branschregler som ska följas är:

- **BBV, Byggkeramikrådets Branschregler** för våtrum
- **GVK, AB Svensk Våtrumskontroll** (t.ex. för plastmattor i våtrum)
- **”Säker vatteninstallation”** Branschregler för rörinstallatörer
- Andra relevanta regler för t.ex. **målning i våtrum**.

I övrigt kan styrelsen ha ställt **särskilda villkor** för godkännande av spårning, slagborrning och bilning och föreskriva att utanpåliggande elledningar skall installeras istället för att fälla in dem i väggar och tak.

Steg 6. Arbetets gång

Arbetena måste utföras professionellt och fackmannamässigt samt med iakttagande av relevanta säkerhets- och gällande branschregler eller motsvarande enligt punkt 5. ovan. Styrelsen eller besiktningsmannen kan göra stickprovsmässiga kontroller **under arbetets gång**.

Renoveringsarbeten ska utföras under normal arbetstid på vardagar **mellan 08 och 17**.

De omkringboende ska varslas när särskilt bullerstörande arbeten ska utföras.

Golv och väggar i trappor och hissar ska skyddas genom intäckning.

Särskild försiktighet ska iakttas när det gäller hissen som inte får överlastas. Vid stora och tunga transporter eller om stora nedsmutsande avfallsmängder uppkommer, t.ex. vid rivning av väggar, ska samråd ske med styrelsen om att eventuellt anlita en **byggkran eller att avfallsrör ska användas för** borttransport av avfall. Den **automatiska dörrstängningen** ska stängas av (brytare finns intill entrédörren) när byggnads- och rivningsmaterial ska transporteras in och ut ur huset. Ev. **skador** på dörrar, hiss eller andra skador på fastigheten, liksom kostnader för extra städning faktureras bostadsrättshavaren.

Frånluftsventiler ska stängas helt under byggtiden för att undvika nedsmutsning av

ventilationssystemet och värmeväxlare på taket.

Rivningsmaterial och dylikt ska placeras utomhus på sådant sätt att **framkomligheten** inte påverkas och fraktas bort inom ett dygn. **Utrymningsvägar** i huset får inte blockeras.

Vad gäller parkering, se dokumentet ”Parkeringsregler brf Äppelträdet NM 94-96”, som är anslaget i porten.

7. Slutbesiktning och godkännande

När arbetena är slutförda ska **slutbesiktning** ske av besiktningsmannen tillsammans med bostadsrättshavaren och entreprenören (vid behov kan också särskilt specialiserade besiktningsmän delta).

Vid slutbesiktningen ska erforderliga nya relationsritningar, intyg, kvalitetsdokument undertecknade av entreprenören samt besiktningsdokument finnas tillgängliga för kontroll av besiktningsmannen (avseende t.ex. elinstallationer, rörinstallationer, ventilation, värme, tätskikt i badrum mm). Saknas intyg kan entreprenaden underkännas vilket kan medföra ökade kostnader för bostadsrättshavaren. Kopior på intyg överlämnas till föreningen.

Normal tid för åtgärdande av ev. kvarstående fel efter slutbesiktning är 2 månader.

Efterbesiktning kan vid behov genomföras om besiktningsmannen eller styrelsen så påkallar.

Beslut om slutgodkännande fattas av styrelsen på rekommendation av besiktningsmannen.

Sedan styrelsen godkänt arbetena utfärdar den ett **protokollfört intyg**.
