

Brf. St Göran 3

Maria Prästgårdsgata 10 & Björngårdsgatan 8

118 52 Stockholm

www.brfsanktgoran3.com

REGLER FÖR OMBYGGNADER & RENOVERINGAR

Maj 2015

Fastigheten ägs i sin helhet av bostadsrättsföreningen St Göran 3. 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. Misstag i ombyggnads- eller renoveringsarbeten kan ställa sig mycket dyrt för såväl den enskilde medlemmen som för föreningen.

Denna sammanställning är avsedd att vara stöd och riktlinjer både för dig som medlem och för styrelsen, eftersom vi måste samverka för att säkerställa ett gott resultat. Du ansvar själv för det inre underhållet i din lägenhet. Föreningen svarar för det yttre underhållet av fastigheten och för sådana tillbehör till fastigheten som används gemensamt av flera medlemmar.

Gränsen mellan föreningens ansvar och ditt ansvar regleras av stadgarna. Är du osäker var gränsen går kan du alltid kontakta styrelsen.

Du ansvarar själv för det arbete som du låter utföra. Har arbetet utförts felaktigt ansvarar du och de som senare övertar din lägenhet för skador som orsakas av felaktigt utförda arbeten. Detta är särskilt viktigt att tänka på när du ska bygga om våtrumsutrymmen, eftersom kostnaden för att reparera vattenskadorna kan vara mycket stora.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till någon av ovanstående åtgärder om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Men skulle det vara så att du gör väsentliga förändringar, utan att ha medgivande från föreningen, så kan styrelsen ålägga dig att återställa lägenheten till ursprungligt skick.

1. Planerar du en ombyggnad -kontakta Styrelsen

Styrelsen ska alltid kontaktas innan arbeten som innebär "väsentlig förändring" påbörjas. Detta görs med en ansökan, se steg 2.

Även innan du påbörjar arbeten som inte innebär en väsentlig förändring, bör du alltid kontakta styrelsen.

Exempelvis behöver du inte styrelsens tillstånd för att kakla om badrummet, eller byta skåp i köket, men du kan spara mycket pengar och besvär framöver genom att informera styrelsen om dina planer. Då kan t.ex. föreningen planera att byta stammen som går genom din lägenhet om det behövs samtidigt som du renoverar. Annars kan risken vara att ditt nya badrum eller kök rivs några år senare när föreningen kanske måste byta stammen, och då får du betala kaklet en gång till.

I bostadsrättslagens 7 kap, 7§, första stycket definieras vad som menas med väsentliga förändringar. Här nedan ser du vad som omfattas.

- **Ingrepp i en bärande konstruktion**, t.ex. om du ska ta bort en vägg. Kontakta alltid styrelsen om ingrepp ska göras i vägg, då det inte alltid lätt att avgöra om väggen eller delar av väggen är bärande.

Brf. St Göran 3

Maria Prästgårdsgata 10 & Björngårdsgatan 8

118 52 Stockholm

www.brfsanktgoran3.com

- **Ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten.** Med detta avses bl.a. installation eller förflyttning av våtutrymme, kök eller toalett. Det gäller också om du på något sätt vill ändra värmen, t ex byta termostat eller byta, ta bort, sätta upp ny radiator eller röranslutningar till radiatorerna. Ändringar av elledningar inom din bostad omfattas inte av någon generell tillståndsplikt, såvida det inte handlar om sådana ledningar som föreningen ansvarar för, dvs. ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.
- **Omdragning och förändring av ventilationskanaler.** Detta för att sådana ingrepp kan orsaka obalans i övriga fastighetens ventilation.
- **Annan väsentlig förändring av lägenheten.** Förändringar som kan innebära att en lägenhets karaktärsdrag förändras om man t ex tar bort originalinredning som skåp i serveringsgångarna och andra tidstypiska snickerier samt kakelugnar eller gör en väsentlig förändrad planlösning.
 - Styrelsen verkar för att lägenheternas ursprungliga karaktärsdrag i möjligaste mån ska bevaras.
 - En ändrad planlösning kan innebära att omkringliggande lägenheter blir störda av ljud pga. att rummens funktioner förändras. Samtliga väsentliga förändringar är sådana som kan påverka fastigheten utanför din lägenhet och det är därför som du måste söka styrelsens tillstånd.

2. Hur ansökan bör utformas.

Du måste lämna in en skriftlig anmälan/ansökan till styrelsen.

Du får gärna fråga och diskutera med en enskild styrelsemedlem, eller med den i styrelsen som handhar granskning av ombyggnader, om dina planer, men när du bestämt dig för att bygga om och behöver söka tillstånd, måste anmälan komma hela styrelsen till del genom att du lämnar in den enligt nedan.

Kom ihåg att du inte får påbörja den planerade ombyggnationen förrän styrelsen har tagit ett beslut på din anmälan. Detta beslut kan ta upp till tre (3) månader, under t ex sommaren.

Din skriftliga anmälan skall innefatta följande:

- **Skriftlig beskrivning av arbetet**
- **Ritning som tydligt visar vad som ska ändras**, inkl ev ändringar av el, värme, vatten, ventilation.
- **Intyg** från en konstruktör om väggar ska flyttas eller rivas, biläggs med t.ex. tekniska specifikationer och konstruktionsberäkningar. Intyg bekostas av lägenhetsinnehavaren.
- **Kopia på godkänd byggnmälan** om sådan måste göras, eller på eventuella andra myndighetstillstånd
- **Tidplan för arbetena.**
- **Uppgift på vilken entreprenör som ska utföra arbetet.** Hantverkare ska vara godkända av branschorganisation och samtliga ombyggnationer skall följa gällande byggnormer och lagar. Säkerställ hantverkarens ansvarsförsäkring. Bygger du om ett våtrumsutrymme ska du anlita en entreprenör som är auktoriserad enligt "säkert vatten". När ombyggnaden är klar ska du lämna en kopia till styrelsen av det intyg (om en säker vatteninstallation) som du får från VVS-installatören.
- **Projektansvarig** (t ex bostadsrättsinnehavaren eller entreprenör)
- **Kontrollansvarig och kontrollplan enligt plan och bygglagen PBL** (om så krävs)

Brf. St Göran 3

Maria Prästgårdsgata 10 & Björngårdsgatan 8

118 52 Stockholm

www.brfsanktgoran3.com

3. Att tänka på innan ombyggnaden påbörjas:

- Handlingar under steg 2 lämnas till styrelsen som underlag för godkännande
- Styrelsen fattar beslut som protokollförs och arkiveras

4. Förberedelse innan ombyggnaden påbörjas:

- Behöver du göra en bygganmälan? Mer information om när man behöver göra en bygganmälan och hur man gör, samt vad det kostar, kan du få på Stadsbyggnadskontoret.
- Gällande branschregler ska vara uppfyllda för alla typer av arbeten.
- Vid ombyggnad av våtrum, anlita en entreprenör som är auktoriserad av "säkert vatten", det är en säkerhet både för dig och föreningen då företagen har rätt utbildning och är skyldiga att ha en ansvarsförsäkring som täcker skador för minst tio miljoner kronor. Kolla om VVS-företaget är auktoriserat på www.sakervatten.se
- Enligt elinstallatörsförordningen krävs det behörighet för att utföra vissa elinstallationer. Ska du köpa elinstallatörstjänster kan du kontrollera om en person har behörighet som krävs. Kontrollera det mot elsäkerhetsverkets register.
- När du bygger om kommer arbetena i din lägenhet att orsaka störningar. Informera därför dina grannar innan arbetena påbörjas och lämna gärna ett telefonnummer dit de kan ringa om de har några frågor eller vill påpeka något. Sätt gärna upp en lapp väl synligt i hissen eller i porten. Har du informerat tydligt i förväg kommer du att mötas av större förståelse från andra boende.
- Före byggstart bör en sprickbildning/skadebesiktning ske i intilliggande lägenheter, om t ex bilningsarbeten, avväxlingar i bärande konstruktioner eller liknande ska ske. Dokumentera gärna med bilder.
- Golvvärme och handdukstork måste vara elansluten, ej vattenburen.
- Vill du installera spiskåpa ska denna vara av godkänd typ. *Kolfilterfläkt får inte anslutas till ventilationssystemet.* Fastigheten har självdragsfrånluft.
- Om du tar bort ett vattenburet element/radiator ansvarar du själv för att detta kompenseras med elvärme, t.ex. elvärme i golvet. Du måste också vara medveten om att det kan bli kallare i din lägenhet och att föreningen då inte har ansvar för att kompensera med mer värme ut i systemet, d.v.s. höja framledningstemperaturen.
Om du lägger till ett element/radiator så skall den nya termostaten vara av exakt samma sort, som tidigare, monterade i fastigheten.
Du bär själv kostnaden för att justera in dina element/radiatorer, vilket måste göras av föreningens entreprenör. Även om du kan justera dina element själv, så påverkar injusteringen även andra lägenheters värme och vår entreprenör har ansvaret för ett balanserat system.

Brf. St Göran 3

Maria Prästgårdsgata 10 & Björngårdsgatan 8

118 52 Stockholm

www.brf.sanktgoran3.com

5. Byggstart och att tänka på under ombyggnadstiden:

- Hela ansvaret för ombyggnaden eller reparationen ligger på dig.
- Byggnadsmaterial får inte slängas i soporna eller i grovsoprum. Du eller dina hantverkare får inte spola ner betong, fix eller målarfärg i avloppet. Det förstör våra rör och är miljöfarligt.
- Städa utanför din lägenhet. Trapphuset är utrymningsväg och får inte användas som upplag. Under en ombyggnad blir det mycket byggdamm även utanför din lägenhet. Visa hänsyn till grannarna genom att dagligen hålla rent i och utanför trapphuset och ev. källare. Eventuella kostnader för skador och för extra städning måste du själv betala.
- Kör inte upp för mycket byggmaterial åt gången med hissen så den överbelastas.

6. Att tänka på när ombyggnaden är färdig:

- När ombyggnaden av ett våtrum är klar ska du lämna en kopia till styrelsen av det intyg (om en säker vatteninstallation) som du får från VVS-installatören.
- Se till att relevanta dokument som ritningar, intyg och kvalitets-dokument sparas och finns tillgängliga till styrelsens kontroll/uppföljning

Brf. St Göran 3

Maria Prästgårdsgata 10 & Björngårdsgatan 8

118 52 Stockholm

www.brfsanktgoran3.com

Begäran om godkännande för ändring i lägenhet

Lämnas till styrelsen

Bostadsrättsinnehavare	Namn:	
	Adress: 	
Bostadsrätt	Gatuadress:	Lgh nr
Kontaktperson vid ombyggnad:	Namn: e-mail:	Tlf:

Ändringsbeskrivning

Jag/vi har för avsikt att göra följande ändringar i lägenheten:

Ritning/skiss bifogas

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
Underskrift från medlem

.....
Ort och datum

Styrelsens beslut

Ansökan beviljas, datum
Ansökan avslås, datum
Motivering:

.....
Underskrift från styrelsen

.....
Ort och datum