

## **Regler vid renovering/ombyggnad i bostadsrätt. Läs detta först!**

**Förändring av lägenhet i Brf Lunden** – regler fastställda 2021 av styrelsen.

För att en bostadsrättshavare ska få göra ombyggnationer och väsentliga ändringar i sin lägenhet, måste man först ansöka om tillstånd hos föreningens styrelse.

Byggnation får inte påbörjas innan styrelsen har beslutat i ärendet.

Ansökan om tillstånd till förändringar i lägenheten ska skickas till styrelsen på särskild blankett (**Begäran om tillstånd för ändring i lägenhet**).

Styrelsen behandlar din ansökan på första styrelsemötet efter det att ansökan inkommit. Besked lämnas därefter inom en vecka.

### **Enligt föreningens stadgar får följande åtgärder INTE vidtas av bostadsrättshavare utan styrelsens tillstånd:**

1. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten. Med detta avses bl.a. installation eller förflyttning av våtutrymme, kök eller toalett. Ändringar av elledningar omfattas dock inte av någon generell tillståndsplikt. Du får inte sätta igen befintlig ventilation. Vill du ändra till annan typ av ventilation krävs tillstånd.
2. Annan väsentlig förändring av lägenheten. Detta kan t. ex. gälla kök samt badrumsrenovering eller om en lägenhets karaktärsdrag förändras (t.ex. genom en väsentligt ändrad planlösning – som gör att lägenheten kan bli svår att avyttra) Även ändringar av elledningar kan kräva tillstånd enligt denna punkt om det är fråga om sådana ledningar som föreningen ansvarar för (dvs. ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet).
3. För ombyggnationer där badrum eller kök flyttas eller där ingrepp sker i bärande konstruktion krävs alltid en godkänd ansökan om styrelsens tillstånd innan arbetet startar. För övriga åtgärder krävs att föreningens regler för förändring av lägenheter efterlevs. Vissa ändringar innebär att du också, enligt plan- och bygglagen, måste göra bygganmälan eller söka bygglov hos kommunen före byggstart. Det är varje bostadsrättshavares skyldighet att undersöka om sådan bygganmälan eller ansökan om bygglov behöver göras.

## Generella regler

Ingrepp i bärande konstruktion. Ingrepp i bärande väggar är inte tillåtet utan styrelsens tillstånd. Detta gäller även om man fått bygglov för ändringen.

Miljö och hälsofarligt material måste hanteras enligt dom myndighetskrav som finns. Asbest kan finnas i bostaden och måste kontrolleras innan rivning påbörjas och saneras av behörigt företag.

Allt arbete ska utföras fackmannamässigt. Notera att skador som uppkommer till följd av felaktigt utfört arbete belastar bostadsrättshavaren.

Anlitade hantverkare ska ha erforderliga försäkringar under hela byggnationstiden samt erforderliga behörigheter, tex våtrumsbehörighet, vilket ska framgå av ansökan om tillstånd. Medlemmen förbinder sig att undersöka om byggnationen kräver tillstånd, bygglov eller byggnämnan, och meddela styrelsen i ansökan vilka krav som gäller.

En oberoende besiktningspersons utlåtande kan krävas före och efter utförd ombyggnad. Detta beslutas efter inkommen ansökan om ombyggnation. Besiktningsmannen utses av styrelsen och betalas av bostadsrättshavare.

Se till att få ett våtrumsintyg när du renoverar badrummet och spara det sedan på en säker plats. Intyget kan bli en ren värdehandling i bostadsaffärer och vid ett eventuellt försäkringsärende. Fler och fler mäklarfirmer använder våtrumsintyget som säljargument och i försäkringsfrågor kan intyget vara skillnaden mellan en ekonomisk smäll eller att klara sig hyggligt igenom en jobbig vattenskada.

Besiktningsprotokoll från slutbesiktning med eventuella uppföljningar, relationshandlingar samt vatten och våtrumsintyg och certifikat från eventuella våtrumsförändringar ska tillställas föreningen.

Efter en renovering som berör kök eller badrum och som medfört ingrepp eller förändringar i ventilationen, ska den på bostadsrättshavarens bekostnad kontrolleras av behörig besiktningsman. Kontakta föreningens tekniske förvaltare för att beställa kontrollen. Efter kontrollen ska intyg om att ventilationen har kontrollerats skickas till styrelsen.

Vid felaktigt utförda installationer är det bostadsrättshavaren som ansvarar för att bristerna åtgärdas, till godkänt utförande. Besiktning av installationerna ska, om styrelsen så begär, utföras av styrelsen utsedd besiktningsman. Besiktningen bekostas av bostadsrättshavaren.

OBS! Se till att branschreglerna följs, annars finns stor risk för att ditt och föreningens försäkringsbolag inte ersätter framtida skador.

Beträffande rördragning för vattentillförsel ska försäkringsbolagens rekommendationer följas. Dold rördragning, med anslutningar utanför spärr för våtrum, ger en ökad risk för vattenskador. Om dolda rör projekteras skall möjlighet till inspektion finnas. Vidare, om sådan rördragning planeras, kan styrelsen besluta om tillkommande besiktningar under arbetets gång, i vilket fall kostnader för sådan besiktning belastar bostadsrättshavaren.

## **För att minimera störningarna för övriga medlemmar gäller följande regler:**

- Bilningsarbeten, rivningsarbeten, omfattande borring och andra mycket störande arbeten får endast ske mellan 7.00 och 22.00.

För såväl renoveringar som ombyggnationer som innefattar störande arbete gäller att grannar alltid ska informeras i god tid innan arbetet startar. Det är bostadsrättshavarens ansvar att informera anlitate hantverkare om reglerna och att ansvara för att de anlitate hantverkarna följer reglerna.

- Byggnationer som kräver styrelsens godkännande ska vara påbörjad inom ett år och färdigställd inom två år från styrelsens godkännande. Om så inte är fallet förfaller tillståndet till förändringen av lägenheten. Tillstånd förfaller också vid överlåtelse av lägenheten.

Ta i första hand kontakt med föreningens Förvaltare om du har frågor. Kontaktuppgifter finns på föreningens hemsida eller genom HSB:s växel.

## **Avfall och städning**

- Byggmaterial/byggavfall får inte ställas i trapp, utanför eller i anslutning till entréer eller på gården utan ska bortforslas direkt efter avslutat arbete. Det är du som lägenhetshavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Byggavfall och färg får ej slängas i miljöhus utan måste föras till en återvinningsstation.

Trapp/loftgång/entré ska städas dagligen vid nedsmutsning.

- Om s.k. storsäck ska placeras ut, ska det framgå av ansökan om tillstånd till styrelsen. I de fall tillstånd ges ska säckarna placeras på plats som styrelsen/förvaltare anvisar och ska bortforslas direkt efter att arbetet avslutats.

## Kök

Vid renovering av kök är det vanligt att bostadsrättsinnehavare önskar byta ut den befintliga spiskåpan. Observera – det är absolut förbjudet att ersätta kåpan med enbart en köksfläkt. Hela eller delar av den övriga lägenheten ventileras också genom spiskåpan i köket.

I de fall föreningens besiktningsman, vid den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen, upptäcker att köksfläkt installerats eller att ventilationen inte är injusterad korrekt, åligger det bostadsrättshavaren att åtgärda problemet på egen bekostnad.

Diskmaskin samt kyl och frys ska alltid monteras på godkänt droppskydd.

Bänkskåp skall ha diskbänksinsats/droppskydd på botten i skåp och rör genomföringar skall tätas. Ett vattenlarm med eller utan avstängning förebygger skador.

## Badrum

Föreningen kräver att renovering av våtrum ska utföras av behörig hantverkare i enlighet med Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV), och Golvbranschens våtrumskontroll (GVK) branschregler Säkra Våtrum.

Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker.

Ombyggnad eller andra ingrepp i vvs system får endast utföras av behörig rörmokare.

Golvbrunnen ska alltid bytas ut vid badrumsrenoveringar som innefattar golv.

( Föreningen bekostar brunn upp till 700kr, ej arbetet. Ersättningen betalas ut i efterhand vid inlämnande av kvitto till förvaltare/styrelse. )

Utbyte av radiator (element) till vattenburen handdukstork.

Se alltid till att anlita behöriga hantverkare.

Installationen måste utföras så handdukstorken har samma effekt och storlek som radiator (element) och kopplas in med rätt funktion på värmesystemet.

## Vattenavstängning

Avstängning av vattnet berör i dom flesta fall flera lägenheter. För avstängning måste styrelsen eller förvaltaren kontaktas. Avstängningen ska i god tid meddelas till berörda grannar med samma husnummer.

Avstängning av huvudvattenstammar (endast vid fel av avstängningsventil till lägenheter).

Meddela detta till Felanmälan hos HSB kundtjänst: E-Post: felanmalan@hsb.se eller Tel: 010-303 27 00