



REGLER FÖR OMBYGGNAD OCH RENOVERING. För Bostadsrättsföreningen Karlberg 56

Dessa regler gäller tills vidare fr o m 2019-01-01

Styrelsen har sammanställt denna skrift för att klargöra vad den enskilde medlemmen behöver tänka på när man planerar att renovera eller bygga om i sin lägenhet.

Första delen beskriver allmänt vilka ombyggnader eller renoveringar som kräver styrelsens tillstånd och eventuellt även bygglov.

Den andra delen behandlar vilka åtgärder som krävs av bostadsrättsinnehavaren.

Om det finns frågor eller oklarheter kring denna skrift, tveka inte att höra av dig till styrelsen. Maila till bfkarlberg@hotmail.com eller lägg ett brev i föreningens brevlåda på Tomtebogatan 53.

Med vänlig hälsning
Styrelsen för BRF Karlberg 56

BRF Karlberg 56
Org nr: 702001-0869
Tomtebogatan 53
11338 Stockholm
Mail: bfkarlberg@hotmail.com

1. VILKA OMBYGGNADER KRÄVER STYRELSENS TILLSTÅND?

Följande ändringar i lägenheten kräver tillstånd av styrelsen:

- *Ingrepp i en bärande konstruktion*, t ex en bärande vägg. Detta gäller även om man har fått bygglov för förändringen.
- *Ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten*. Med detta avses bl a installation eller flyttning av våtutrymme, kök eller toalett. Ändringar av elledningar som endast betjänar lägenheten omfattas dock inte av någon särskild tillståndsplikt.
- *Annan väsentlig förändring av lägenheten*. Det kan t ex gälla om en lägenhets planlösning eller karaktärsdrag väsentligen förändras, liksom att dess kulturhistoriska värde inte tas tillvara.
- *Ändring av entrédörr till lägenheten*. Vid byte till annan dörr skall man tänka på att den ser likadan ut som övriga dörrar.

Styrelsen får inte vägra tillstånd till ovan nämnda åtgärder om inte åtgärderna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Om du är osäker på vad som gäller i just ditt fall skall du kontakta styrelsen.

Citat från stadgarna:

§13 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.

1. Bostadsrättshavaren svarar sålunda bland annat för lägenhetens
 - a. ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte stuckaturer och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt,
 - b. icke bärande innerväggar,
 - c. ytter- och innerdörrar, säkerhetsgrind samt fönster med tillbehör enligt följande: glas, spröjs, båge och persienn, även tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, handtag, lås med nyckel, beslag, gångjärn, ringanordning, m m samt ytbehandling. Vid byte av ytterdörr skall gällande normer för brand- och ljuddämpning följas samt enhetlighet bibehållas,
 - d. inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis och tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporlin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
 - e. ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
 - f. anslutnings- och fördelningskopplingar på vattenledning samt tillhörande avstängningsventiler och armatur för vatten exempelvis kranar, bländare, duschanordning, inklusive packningar, golvbrunnar inklusive tätskiktets anslutning till dessa, samt ventilationsdon.
 - g. rensning av golvbrunnar, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - h. målning av radiatorer och värmeledning,
 - i. elektrisk golvvärme och handdukstork, som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med,
 - j. säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
 - k. eldstäder,
 - l. köksfläkt jämte kåpa och ventilationsdon, dock gäller att om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren endast för armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
 - m. brandvarnare,
 - n. egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar,

§15 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

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

2. BOSTADSRÄTTSHAVARENS ÅTGÄRDER FÖRE OCH UNDER RENOVERINGS- ELLER OMBYGGNADSRARBETET.

För att styrelsen skall kunna ta ställning till ett ärende om tillstånd för ombyggnad, måste du lämna en skriftlig redogörelse till styrelsen innan arbetet påbörjas. Begäran om tillstånd skall lämnas på bifogade blankett, med redogörelse för följande:

- En detaljerad beskrivning av vad som skall utföras. Planritning som visar vilka ingrepp som skall göras, t ex flytt av väggar, ändring av avlopp, vatten eller ventilation.
- När arbetet skall påbörjas, och hur lång tid det beräknas ta.
- Vem som skall utföra arbetet, entreprenörens namn och telefonnummer.
- Om förändringarna kräver bygglov skall kopior på Stadsbyggnadskontorets beslut bifogas.
- En beskrivning av vilka konsekvenser arbetet kommer att få för övriga boende, samt vilka åtgärder som kommer att vidtas för att minimera störningarna.

3. KRAV PÅ DEN SOM UTFÖR ARBETET.

Ombyggnader skall alltid utföras av en behörig fackman som lämnar garanti. Man får endast använda av branschen vedertagna och godkända konstruktioner.

- Arbeten med vattenledningar för varmt och kallt vatten skall utföras enligt branschregler "Säker Vatteninstallation".
- Vid så kallade "heta arbeten", dvs svetsning, krävs att föreskrifter följs för denna typ av arbeten.
- Arbeten i våtrum med t ex kakelsättning skall utföras av certifierad hantverkare, se Byggkeramikrådet: <http://www.bkr.se>
- Om förändring sker av ledningsdragning för vatten eller avlopp skall detta dokumenteras i en relationsritning.
- Arbeten av störande karaktär får endast utföras på vardagar 08.00-18.00. Inget arbete får utföras på lördagar, söndagar och helgdagar.
- Det är förbjudet att förvara byggmaterial i trappuppgångarna eller i allmänna utrymmen. Bostadsrättshavaren svarar för att byggavfall omhändertas och transporteras bort. Detta gäller även avfall i säckar placerade utanför husfasaden på gatan.
- Städning skall ske varje dag i allmänna utrymmen där nedsmutsning skett.
- Då hissen skall användas för materialtransporter skall hissytorna täckas. Detta sker bäst genom att klä in golv och väggar med masonit. I normalfall skall inte hissen användas för byggtransporter (tänk på maxvikten!).
- Skyddspapp eller masonit skall läggas i de allmänna utrymmen som berörs av arbetet.
- Portar och dörrar till källare och gård får inte stå öppna, utan skall vara låsta när inte transporter sker.

4. INFORMATION OCH HÄNSYN TILL ÖVRIGA BOENDE.

Ombyggnader innebär alltid på ett eller annat sätt att andra bostadsrättshavare berörs. Arbetstid och störningar för de boende bör begränsas. Tänk också på att det finns tre uppgångar i fastigheten, och arbetet kan störningsmässigt beröra även de uppgångar där arbetet inte utförs.

Om arbetet innebär avstängning av vatten, gas, värme, avlopp eller el skall detta meddelas de boende minst tre dagar i förväg. Meddelande skall anslås i samtliga portar på anslagstavlan med

angivande av vad som skall genomföras samt tid för avstängningen. I meddelandet skall också anges telefonnummer till den ansvarige för avstängningen.

En ombyggnad som kommer att pågå under en längre tid skall meddelas på anslagstavlor i samtliga portar i god tid före arbetets början. Entreprenörens namn samt telefonnummer skall anges så att man kan nå ansvarig om något inträffar som är föranlett av ombyggnaden.

Om arbetet har medfört skador i en grannlägenhet eller i allmänna utrymmen skall detta anmälas till styrelsen omedelbart. Skadorna skall repareras så fort som möjligt, och bekostas av entreprenör eller ansvarig bostadsrättshavare.

5. BESIKTNING

Föreningen skall ges tillfälle att besiktiga lägenheten före och efter genomfört arbete. Vid arbeten där bygglov krävs skall kvalitetsansvarig finnas.

Föreningen kan efter egen bedömning anlita sakkunniga för att kontrollera exempelvis utföranden som kommer att bli dolda genom inbyggnad. Föreningen övertar dock inte ansvaret i samband med kontrollerna. Bostadsrättsägaren skall svara för de kostnader som uppkommer i form av administration, teknisk kontroll, besiktningar mm.

6. DOKUMENTATION AV ARBETET.

Efter avslutat arbete skall relationsritningar, myndighetsdokument och andra relevanta handlingar överlämnas till föreningen. Exempel på dokument är bygglovshandlingar, ritningar, beskrivningar, egen kontroll etc.

När arbeten med tätskikt i våtrum är färdigt skall våtrumsintyg samt garanti från entreprenören inlämnas till styrelsen. Rördragningar i t ex väggar och golv skall fotograferas innan täckning sker.