

Gäller vid reparationer, renovering och underhållsarbeten i Brf Bigarråträdet 1

Kungsholmen januari 2024

För allas trevnad och på förekommen anledning vill styrelsen erinra om vad som gäller i vår fastighet i samband med reparationer, renovering eller underhållsarbeten i enskilda lägenheter.

Om en bostadsrättshavare genom renovering eller ombyggnation vill förändra sin lägenhet på sådant sätt att lägenheten kan komma att väsentligt förändras, måste bostadsrättshavare inhämta styrelsens tillstånd innan sådana förändringsarbeten får påbörjas. I enlighet med Bostadsrättslag (1991:614), ”7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter”:

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

- 1. ingrepp i en bärande konstruktion,*
- 2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,*
- 3. installation eller ändring av anordning för ventilation,*
- 4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller*
- 5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.*

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan. Lag (2022:1026).

Sammanställning av vad föreningen kräver i samband med renovering:

- Renovering och ombyggnad kräver styrelsens godkännande
- Ritningsunderlag för bland annat el och VVS ändringar krävs
- Bygglov krävs för större ändringar
- Arbetet ska utföras av auktoriserade entreprenör med ansvarsförsäkring
- Vid större ändringar kan föreningen anlita byggkonsult för granskningar och besiktningar som bekostas av medlemmen
- För ändringar av el och VVS ska certifikat uppvisas till exempel Säkert vatten
- Föreningen ska ge ett ”Startbesked” innan renoveringen påbörjas
- En preliminär tidplan för arbetet
- Styrelsen tillsammans med nödvändiga specialister ska besiktiga ändringarna. Medlemmen ska uppvisa och lämna över relationshandlingar och foton på samtliga ”inbyggda” ändringar

Enligt plan- och bygglagen kräver vissa förändringar av en bostadslägenhet bygglov eller att anmälan till kommunen görs före arbetet kan påbörjas. Det är varje bostadsrättshavares ansvar och skyldighet att undersöka om bygglov/bygganmälan krävs för avsedda förändringar. När ansökan till Stadsbyggnadskontoret görs ska kopia av ansökan lämnas till styrelsen. Därefter ska styrelsens utlåtande inhämtas.

Som underlag för sin bedömning, har styrelsen rätt att kräva att bostadsrättshavare inkommer med utförlig beskrivning, planritning och tidsplan avseende förändringsarbetena. Styrelsen kräver att bostadsrättshavare lämnar erforderliga certifikat avseende arbete med våtrum, elinstallationer, VVS-arbete eller andra arbeten som kräver fackmannamässigt utförande. Se utförligare nedan under Förhållningsregler vid förändringsarbeten.

Styrelsen har rätt att ge en oberoende byggnadskonsult i uppdrag att granska handlingar, genomföra kontroller under produktion samt genomföra en slutbesiktning av utförda förändringsarbeten. Kostnaden för sådan konsultation ska bekostas av den bostadsrättshavare som låtit utföra förändringsarbetena.

Vad betraktas som väsentliga förändringar?

Väsentliga förändringar avser till exempel förändringar av rumsdisposition och planlösningen eller som till exempel påverkar ventilation, vatten, värme eller avlopp. Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att hämta in säkra uppgifter om huruvida en vägg är bärande, icke bärande eller stöttande. För att avgöra detta ska bostadsrättshavaren anlita en byggnadskonstruktör, konsultera föreningen eller hämta in säkra uppgifter via byggnadsnämnden.

Förhållningsregler vid förändringsarbeten

För att undvika framtida vattenskador ska bostadsrättshavare vid förändringar i våtrum följa antingen Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BKR) eller de råd och anvisningar för säkra våtrum som Golvbranschens våtrumskontroll (GVK) ger, eller andra branschregler som gäller från tid till annan och som godkänns av styrelsen. Bostadsrättshavare ska för styrelsen uppvisa våtrumscertifikat för den entreprenör som anlitas.

Ingrepp i elsystem får endast utföras av auktoriserad elektriker. Ska bostadsrättshavare utföra förändring som berör fastighetens stigarledning, el-central eller det ordinarie nätet, ska förändringen dokumenteras på ritning som lämnas till styrelsen för dess eventuella godkännande.

Ingrepp avseende fastighetens VVS-system får endast utföras av för uppgiften utbildad och godkänd person.

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens godkännande sätta igen befintlig ventilation, eller på annat sätt påverka fastighetens ventilation.

Varje bostadsrättshavare svarar för att deras byggavfall förs bort från fastigheten. Byggavfall får inte belamra gemensamma utrymmen, såsom trapphus, källargångar eller gård. Säckar med byggnadsavfall skall avlägsnas från trottoar så snart arbetet är utfört och skall placeras så att de inte hindrar framkomligheten utanför huset.

Bostadsrättshavaren skall sätta upp anslag i porten med information om hur länge arbetena beräknas pågå, vilken lägenhet som berörs samt namn på entreprenör och kontaktuppgifter. All personal som utför el eller VVS arbeten i fastigheten skall vara auktoriserade och försäkrade.

Lägenhetsinnehavaren måste informera entreprenören om att entréporten inte vid något tillfälle får lämnas öppen utan tillsyn. Detta är viktigt eftersom vi haft stölder och inbrott till följd av att ytterdörr lämnats öppen. Detta gäller även gårdsgrinden.

Till- eller ombyggnadsarbeten av störande slag (såsom arbete med bormaskin eller hammare) får endast utföras mellan kl. 08.00 – 17.00 på vardagar och mellan kl. 10.00 – 16.00 på helger. Vid större arbeten under längre tid ska tider angående störande arbeten överkommas med styrelsen.

Om det vid omfattande förändringar finns risk att intilliggande lägenheter kan påverkas ska dessa lägenheter besiktigas innan arbetet startar.

Om vattnet eller el behöver stängas av skall detta tydligt informeras om i entrén eller lappar i brevlådorna minst en dag i förväg.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över alla egna åligganden och att dessa även iakttas av dem som bostadsrättshavaren ansvarar för.

Renhållning och städning

Entreprenören måste också se till att det är snyggt och dagligen städat i trappuppgång, hiss och övriga utrymmen. Entrémattan skall täckas med papp. Vid eventuell nedsmutsning är den lägenhetsinnehavare som beställt arbetet skyldig att bekosta och utföra extra städning.

Under helger ska täckmaterial i allmänna ytor tas bort.

Om hissen används för att frakta skrymmande föremål som kan skada träinredningen skall hisskydden som finns i källaren sättas upp. Hissarna måste skyddas mot skador på väggarna. Hisskydd skall användas vid in- eller utflyttning och materialtransport i hissen.

Om arbete leder till nedsmutsning i andra lägenheter, skall medlemmen där arbetet genomförs ansvara för städning av påverkade lägenheter.

Material får endast ställas upp kort tid, under dagen, i trapphusen. Brandskyddsregler gällande framkomlighet skall följas.

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Vidare skall bostadsrättshavaren följa ordningsföreskrifter utfärdade av föreningen och kommunen. Gods som bostadsrättshavaren vet, eller har anledning att misstänka, är behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten eller andra utrymmen.