

Riktlinjer vid renovering och ombyggnad av lägenhet

Fastställda av Brf Bergängens styrelse 20181203.

Allmänna föreskrifter

1. Renoverings- eller ombyggnadsplan

Ombyggnad och mer omfattande renovering som kan ha inverkan på bärande konstruktioner eller på lägenhetens el- eller va-säkerhet ska alltid godkännas i förväg av styrelsen. För godkännande måste ombyggnads-/renoveringsplan som beskriver vad som ska göras lämnas in.

I vissa fall kan det också krävas styrelsens godkännande för mindre ingrepp, särskilt om de berör lägenhetens faciliteter för vatten och avlopp, elektricitet eller kabelanslutningar.

För vissa ingrepp i lägenheten krävs dessutom att kommunen beviljar bygglov (se nedan).

2. Kostnader

Alla kostnader för ombyggnationen/renoveringen betalas av lägenhetsinnehavaren, inklusive kostnader för t.ex. inspektion och kontroll före, under och efter arbetet.

3. Behörigheter

Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att allt arbete där detta krävs utförs av behörig personal. Anlitade entreprenörer ska godkännas av styrelsen och därvid kunna uppvisa erforderliga åtaganden vad gäller försäkringar och garantier.

Särskilda föreskrifter

1. Väggar

Arbeten som påverkar bärande väggar eller andra bärande konstruktioner kräver bygglov, som sökes hos Bygglovenheten i Nacka kommun. Det ankommer på lägenhetsinnehavaren själv att ta reda på om bygglov krävs. Ansökan om bygglov görs av lägenhetsinnehavaren, som också står för alla kostnader i samband därmed.

Bygglovsansökan ska, innan den lämnas till kommunen, godkännas av styrelsen.

För arbeten som påverkar icke-bärande väggar och konstruktioner ska ritning över arbetena lämnas till styrelsen för godkännande innan arbetet får påbörjas.

2. Vatten och avlopp

Alla ändringar och ingrepp som rör vatten och avlopp ska anmälas till och godkännas av styrelsen. Vad som ska ändras och hur arbetet ska utföras ska framgå tydligt av en redogörelse som ska innefatta följande:

- En ritning över aktuella vattenledningar och avloppsrör och vilka förändringar eller andra ingrepp som planeras. Till ritningen ska fogas en lista över samtliga komponenter som ska användas, med uppgift om att dessa motsvarar erforderliga kvalitetskrav.
- Våtrumsintyg och andra behörighetscertifikat från anlitad entreprenör. Dessa ska uppvisas innan arbetet påbörjas.

Gjorda ändringar och installationer ska dokumenteras med foto och redovisas för styrelsen. Vid anslutning av avlopp ska fotodokumentationen göras före ingjutning.

Observera att vissa ändringar som rör vatten och avlopp kräver bygglov eller bygganmälan och det ankommer på lägenhetsinnehavaren att själv ta reda på om så är fallet för det aktuella arbetet.

3. *Värme*

Lägenhetsinnehavare får inte själv göra några som helst ingrepp i uppvärmningssystemet eller ingående element. Om det föreligger behov av förändring av värmesystemet ska önskemål därom lämnas till styrelsen för godkännande. Det är därvid styrelsen som utser entreprenör för arbetet, medan lägenhetsinnehavaren står för alla kostnader.

4. *Ventilation*

Ombyggnationer och renoveringar får inte menligt påverka fastighetens fläkt- och ventilationssystem. Efter varje slag av renovering eller ombyggnad ska samtliga ventilationsdon vara lätt åtkomliga för inspektion, rensning och justering. Styrelsen ska efter slutfört arbete ges tillfälle att säkerställa detta vid okulärbesiktning.

5. *Elektricitet*

Det ankommer på lägenhetsinnehavaren att ansvara för att alla ingrepp och åtgärder som berör lägenhetens elinstallationer utförs av behörig personal där så krävs.

Styrelsen påminner slutligen om att lägenhetsinnehavaren kan hållas ansvarig för skador som uppkommer till följd av obehörigt eller felaktigt utfört arbete. Det är alltså angeläget att såväl hem- som bostadsrättsförsäkring tecknats med tillräckligt skydd.

Sammanfattningsvis:

Den som vill bygga om eller renovera sin lägenhet ska, om tillstånd krävs enligt denna policy, inkomma till styrelsen med en ansökan om tillstånd med bifogad ritning. Ansökan skickas företrädesvis med e-post till info@bergangen.se, men kan också lämnas direkt till föreningens expedition.