

Riktlinjer för ombyggnader och renoveringar

Vår vision:

Bostadsrättsföreningen Äppelträdet skall äga och förvalta en fastighet med hög kvalitet och god driftsekonomi samt erbjuda medlemmarna ett attraktivt boende med bevarad funkiskaraktär.

Mot detta synsätt lär knappast resas invändningar. För att ta tillvara och så långt som möjligt skydda husets inre och yttre arkitektoniska värden har Byggnadskommittén utarbetat en särskild **Designmanual**.

I praktiken är uppgiften att hantera ombyggnader och renoveringar inte alldeles enkel eftersom lagar och andra bestämmelser är ganska vida och ibland öppnar för olika tolkningar. Många åtgärder kräver också teknisk expertkunskap. Misstag i ombyggnads- eller renoveringsarbetet kan ställa sig mycket dyrt för såväl den enskilda medlemmen som föreningen.

Fastigheten ägs i sin helhet av bostadsrättsföreningen. 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.

Denna sammanställning, som är en bilaga till föreningens Ordningsregler, är avsedd att vara ett stöd och riktlinjer för medlemmar och styrelse som måste samverka nära för att säkerställa ett gott resultat. Målet bör vara att åstadkomma en process som normalt mynnar ut i ett ja från styrelsens sida till önskade åtgärder. Det ger flexibilitet för medlemmarna och ökar värdet på bostadsrätterna och fastigheten.

I syfte att säkerställa en professionell handläggning av ombyggnadsärenden, använder sig föreningen av externa konsulter och besiktningsmän som rådgivare och för att hantera godkännandeprocessen. Den enskilde bostadsrättshavaren står för alla externa besiktningskostnader för att inte belasta föreningen med extra kostnader i samband med ombyggnader.

Regelverket disponeras som ett körschema för ett tänkt ombyggnads- eller renoveringsprojekt.

Steg 1 Krävs styrelsens tillstånd?

Mindre förändringar får göras i lägenheten utan tillstånd. Vad som ska anses utgöra en mindre förändring är dock inte alltid helt klart.

Bostadsrättslagen 7. Kap 7§ anger att bostadsrättshavaren **inte utan styrelsens tillstånd** får utföra åtgärder som omfattar

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

Notera att husets radiatorer tillhör föreningen och får inte avlägsnas, bytas eller på annat sätt förändras.

Vid större ingrepp, bl.a. i bärande konstruktion, kan det också behövas bygganmälan eller bygglov från Stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning (se länk från föreningens hemsida). Dessa regler återfinns också i föreningens Stadgar 9§.

Reglerna för tillståndskrav är således allmänt hållna och kräver ofta teknisk kunskap för en korrekt bedömning. Kontakta därför styrelsen redan på **planeringsstadiet** för att komma överens om vad som skall anses gälla i själva tillståndsfrågan.

Steg 2. Infordran av anbud och dokumentation

Sedan styrelsens besked om vad som kräver tillstånd underhand har inhämtats kan eventuella **anbud** infordras baserade på **tekniska specifikationer**. Här ska ingå **konstruktionsberäkningar** samt vilka **entreprenörer** som skall anlitas och vilka **kontrakt/avtal** som är tänkta att användas. **Tids- och aktivitetsplan** liksom, **metoder** och **yttre påverkan** ska beskrivas. Alla ingrepp i **eldstäder och ventilation** skall särskilt utredas för eventuell påverkan på andra lägenheter eller husets allmänna ventilationssystem och rökgångar. Exempelvis. kan inte installation av evakurerande köksfläkt godkännas av styrelsen.

Kontrollera att valda entreprenörer och deras anställda har nödvändiga **auktoriseringer** för arbete med VVS, kakelsättning/tätskikt, elektricitet etc.

Utse en **ansvarig** för projektet som anmäls till styrelsen. Entreprenör eller bostadsrättshavaren själv kan vara ansvarig.

Steg 3. Inlämning av ansökan om tillstånd till styrelsen

Ovanstående handlingar **inlämnas till styrelsen** anvisad besiktningsman på Svenska Besiktningshuset, som underlag för ansökan om tillstånd. Besiktningsmannen gör en **förbesiktning i den berörda lägenheten** med granskning av underlag och diskussion med entreprenör och bostadsrättshavaren.

Styrelsen fattar därefter på rekommendation av besiktningsmannen **beslut** som protokollförs och arkiveras.

Steg 4. Förberedelser för byggstart

Vi utgår i det följande från att eventuella anpassningar görs så att **ansökan kan bifallas**. **Först därefter** kan arbetena starta.

Styrelsen i beslutet om godkännande uppställa ett antal **villkor** för att arbetena ska kunna starta.

Före byggstart skall **sprick/skadebesiktning** ske i intilliggande lägenheter om t.ex. innerväggar ska tas ned. Boende i andra lägenheter skall ge tillträde till sådan besiktning.

Vid eventuella **bygglovspliktiga arbeten** skall alltid kopia av byggsamråd överlämnas till styrelsen före byggstart.

Försäkringsbevis från anlidade entreprenörer skall kontrolleras av besiktningsmannen före byggstart.

Innan byggstart skall dessa riktlinjer gås igenom med bostadsrättshavaren som skall **underteckna en kvittens** på att reglerna förstås och kommer att följas. Vidare rekommenderas att dessa ordningsregler biläggs entreprenadkontraktet för att säkerställa att entreprenören förbinder sig att följa reglerna.

Steg 5. Byggstart och allmänna förutsättningar

När villkoren för byggstart är uppfylla kan ombyggnadsarbetena starta

Gällande **branschregler** skall uppfyllas vid alla typer av arbeten. **BBR, Boverkets byggregler**, skall alltid uppfyllas vid renoveringar och ombyggnader. Här finns t.ex. krav för ombyggnader av kök, toaletter mm. Underlåtenhet kan medföra eliminering eller reduktion av försäkringskyddet.

Exempel på andra branschregler som skall följas är:

- **BBV, Bygckeramikrådets Branschregler** för våtrum
- **GVK, AB Svensk Våtrumskontroll** (t.ex. för plastmattor i våtrum)
- **”Säker vatteninstallation”** Branschregler för rörinstallatörer
- Andra relevanta regler för t.ex. **målning i våtrum**.

I övrigt kan styrelsen ha ställt **särskilda villkor** för godkännande av spårning, slagborrning och bilning och föreskriva att utanpåliggande elledningar skall installeras istället för att fälla in dem i väggar och tak.

Steg 6. Arbetets gång

Arbetena måste utföras professionellt och fackmannamässigt samt med iakttagande av relevanta säkerhets- och branschregler eller motsvarande enligt punkt 5. ovan. Styrelsen eller besiktningsmannen kan göra stickprovsmässiga kontroller **under arbetets gång**.

Arbetet skall i huvudsak utföras under normal arbetstid på vardagar **mellan 08 och 17**.

De omkringboende ska varslas när särskilt bullerstörande arbeten ska utföras.

Golv och väggar i trappor och hissar ska skyddas genom intäckning.

Särskild försiktighet ska iakttas när det gäller hissen som inte får överlastas.. Vid stora och tunga transporter eller om stora nedsmutsande avfallsmängder uppkommer, t.ex. vid rivning av väggar, skall samråd ske med styrelsen om att eventuellt anlita en **byggkran eller att avfallsrör ska användas för** borttransport av avfall. Den **automatiska dörrstängningen** skall stängas av (brytare finns intill entrédörren) när byggnads- och rivningsmaterial skall transporteras in och ut ur huset. Ev. **skador** på dörrar, hiss eller andra skador på fastigheten, liksom kostnader för extra städning faktureras bostadsrättshavaren.

Frånluftsventiler skall stängas helt under byggtiden för att undvika nedsmutsning av ventilationssystemet och värmeväxlare på taket.

Rivningsmaterial och dylikt ska placeras utomhus på sådant sätt att **framkomligheten** inte påverkas och fraktas bort inom ett dygn. **Utrymningsvägar** i huset får inte blockeras.

Hantverkare får inte **parkera fordon** utanför porten mer än **max. ca 30 minuter** för in- och urlastning eftersom parkerade fordon kan omöjliggöra sophämtning och försvåra framkomligheten för hemtjänst och ev. ambulanser och brandfordon. **Felparkerade fordon** skall bötfällas via Q-Park. De boende uppmanas att uppmärksamma flagranta felparkeringar och kontakta Q-Park.

7. Slutbesiktning och godkännande

När arbetena är slutförda skall **slutbesiktning** ske av besiktningsmannen tillsammans med bostadsrättshavaren och entreprenören (vid behov kan också särskilt specialiserade besiktningsmän delta).

Vid slutbesiktningen skall erforderliga nya relationsritningar, intyg, kvalitetsdokument undertecknade av entreprenören samt besiktningsdokument finnas tillgängliga för kontroll av besiktningsmannen (avseende t.ex. elinstallationer, rörinstallationer, ventilation, värme, tätskikt i badrum mm). Saknas intyg kan entreprenaden underkännas vilket kan medföra ökade kostnader för bostadsrättshavaren. Kopior på intyg överlämnas till föreningen.

Normal tid för åtgärdande av ev kvarstående fel efter slutbesiktning är 2 månader.

Efterbesiktning kan vid behov genomföras om besiktningsmannen eller styrelsen så påkallar.

Beslut om slutgodkännande fattas av styrelsen på rekommendation av besiktningsmannen.

Sedan styrelsen godkänt arbetena utfärdar den ett **protokollfört intyg**.