

Brf Smålänningens regler vid ombyggnad av/ i lägenheter

Föreningen är ansvarig för att långsiktigt underhålla och utveckla vårt hus samt hålla kostnaderna på rimlig nivå. För att det ska vara möjligt att ta detta ansvar måste föreningen ha kännedom om de ändringar som genomförs i lägenheterna samt få information om hur de påverkar konstruktion, vatten, avlopp och ventilation. Detta medför att styrelsens godkännande måste inhämtas innan en ombyggnad startas.

Flera områden omfattas av noggranna regler som skall säkerställa att husets konstruktion och funktion upprätthålls. Vissa delar är gemensamt med grannar och kan behöva justeras efter ändringar/ombyggnad, ex rör och ventilation.

När behövs styrelsens tillstånd för ombyggnad/ändring?

Generellt gäller att samtliga större ändringar och renoveringar kräver tillstånd från styrelsen innan arbetet påbörjas. Det finns tre nivåer av ändringar i en Brf-lägenhet.

- I. Åtgärder som inte kräver styrelsens godkännande
- II. Arbeten som kräver styrelsens godkännande i förväg
- III. Arbeten som kräver bygglov/byggnämälan från kommunen och naturligtvis också godkännande från föreningen

I. Åtgärder som inte kräver styrelsens godkännande

Målning och tapetsering

Omläggning av golv (gäller ej våtrum) eller ändra/ta bort trösklar och innerdörrar

Byte av köksinredning, garderober och montering av väggfasta hyllor (gäller ej diskbänk där vatten/avlopp berörs, se nedan)

Dessa åtgärder är en del av det underhåll som varje medlem själv ansvarar för

II. Arbeten som kräver styrelsens godkännande i förväg

Ingrepp i bärande konstruktion

Alla ändringar som påverkar avlopp, vatten, värme, ventilation och el

Ombyggnad i badrum

Omdragning och större förändring av elinstallationer

Ändrade funktioner i lägenheten, ex ändrad planlösning, ny dörr, flyttning av vägg etc.

Annan väsentlig ombyggnad

III. Arbeten som kräver bygglov/byggnämälan från kommunen och naturligtvis också godkännande från föreningen.

Det är medlemmens skyldighet att undersöka om planerad förändring kräver byggnämälan enligt plan och bygglagen. Om byggnämälan krävs skall den göras minst en månad före byggstart till kommunen. Bygglov krävs vid bl. a. externa förändringar.

Allmänna regler för samtliga ombyggnader och ändringar

Ansvar vid ombyggnad och ändringar

Alla arbeten skall utföras fackmässigt i enlighet med Boverkets byggregler och gällande branschregler.

Rörarbeten skall utföras av auktoriserad firma med "säkert vatten" certifikat (<https://www.sakervatten.se/branschregler/online2021/1>).

Elarbeten skall utföras av behörig elektriker

(<https://www.elsakerhetsverket.se/yrkespersoner/elinstallator/du-som-vill-bli-elinstallator/krav-for-al/>).

Vid förändringar i våtrum skall arbetet utföras enligt BKR branschregler

(<https://www.bkr.se/fakta/branschregler/>) och av företag som är våtrumscertifierade

(<https://www.gvk.se/arbete-med-vatrum/sarskild-kontroll>). OBS att försäkringsbolag kan ha egna krav för våtrum, lgh-innehavaren bör kontrollera detta innan start.

Medlemmen ansvarar för utfört arbete och åtgärdande av eventuella framtida skador orsakade av ombyggnaden. Vid ev skador på fastigheten svarar föreningen för att åtgärda skadorna men medlemmen betalar kostnaden därför.

Medlemmen ansvarar för att anlitate hantverkare följer föreningens regler.

Om arbetet kräver vattenavstängning eller borttagning av värmeradiatorer skall föreningen informeras i förväg för att t.ex kunna reglera vattennivån i värmesystemet.

Vid ändring av planlösning och/eller rumsfunktioner skall utlåtande från sakkunnig inhämtas gällande påverkan av ventilation, värme, vatten och avlopp.

Buller och störningar

Buller skall minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt.

I god tid innan arbetet startar skall anslag sättas upp och grannar informeras om vilka dagar/veckor som gäller. Bullrande arbete skall utföras måndag till fredag mellan 07.00 -17.00.

Om arbetet innebär att trapphuset eller gård skräpas ner skall det städas dagligen.

Byggmaterial och byggavfall

Byggmaterial och byggavfall får ej förvaras i gemensamma utrymmen. Kortare lagring av material/avfall kan ske på av styrelsen anvisad plats. Avfall får inte kastas i föreningens soptunnor eller grovsoprum utan skall transporteras till återvinning.

Kompetenskrav på entreprenörer

För att säkerställa att föreningens hus håller god teknisk standard skall arbetet utföras av certifierade entreprenörer där så erfordras, ex "säkert vatten", våtrumcertifierade, behöriga elektriker, ventilationskunnig och referenser. Vid ombyggnad som kräver bygglov skall medlemmen anlita en kontrollansvarig. Entreprenörer skall ha tillämpliga ansvarsförsäkringar.

Tillsyn eller besiktning innan, under och efter ombyggnad

Innan du börjar rekommenderas att lägenheter över och/eller under inspekteras för att i ett senare skede eventuella skador skall kunna identifieras. Det skyddar även den som bygger så att rimliga krav på åtgärdande av skador i kringliggande lägenheter ställs. Iakttagelser skall dokumenteras och vara godkända av respektive lgh-innehavare.

Under och efter ombyggnad har föreningen rätt att göra tillsyn. Det är viktigt att det bereds tillfälle att inspektera installationer i väggar och golv innan dessa försluts. Oberoende granskning av arbete med VVS samt tätskick skall genomföras (dvs ej besiktning av utförande firma). Styrelsen anger vid varje tillfälle om ytterligare granskning av sakkunnig eller besiktning av extern besiktningsman är nödvändig, ex om en extra ventilationskontroll eller dylikt behöver göras. Lägenhetsinnehavaren betalar alla kostnader för dessa konsultationer och/eller besiktningar.

Anpassning för framtida stambyte:

Om arbetet berör vatten/avloppstammar kan styrelsen besluta att viss Anpassning skall göras för att förhindra extra kostnader i samband med stamreovering. Ex kan rör behöva dras in i anslutande lägenheter för att vara nåbara utan att tätskikten påverkas.

Krav på dokumentation -Kvalitetskontroll och garantihandlingar

Dokumentationen är viktig i händelse av skada. Medlemmen skall kunna visa att arbetet är utfört av behörig installatör i enlighet med branschorganisationernas riktlinjer. Av dokumentationen skall även framgå att arbetet möter eventuella krav från medlemmens försäkringsbolag. Denna dokumentation arkiveras av lägenhetsinnehavaren och skall kunna uppvisas vid anmodan. En USB-sticka med dokumentationen skall göras tillgänglig för styrelsens arkiv.

Entreprenörer skall utfärda kvalitetsdokumentation, försäkrings- och garantihandlingar.

I förekommande fall skall entreprenören ta fram relationshandlingar (ritningar och dokument som beskriver vad som är förändrat i fastigheten).

All dokumentation som krävs enligt ovan och t.ex. styrker behörighet hos entreprenör, intyg om hållfastighet, relationsritningar mm skall vara spårbara till konsult eller entreprenör genom företagsnamn och organisationsnummer. Fullständiga kontaktuppgifter skall framgå av dokumentet.

Eventuella certifikat, försäkringar, och intyg skall lätt kunna kontrolleras och i förekommande fall följa med i övrig dokumentation i form av kopior. Ta även bilder under arbetets gång, speciellt på detaljer som inte går att se när ytskikten är på plats.

Så här ansöker du om tillstånd

Ansökan

Ansök på blankett från hemsidan som lämnas till styrelsen för behandling på nästkommande styrelsemöte. Styrelsen har normalt möte en gång per månad, så var ute i god tid. Arbetet får inte påbörjas innan du har fått tillstånd.

Underlag till ansökan

Medlemmen ska förse styrelsen med de underlag som behövs för att fatta beslut, t. ex bygglov/byggnmälan, ritningar, sakkunnigutlåtanden, konstruktionsberäkningar mm. Ansökan skall även innehålla information om de entreprenörer som avses delta samt respektive certifikat / registrering / behörighet.

Om ombyggnaden medför en omdisposition av lägenheten ex flytta kök eller avlopp skall ny planritning finnas godkänd innan arbetet startas.

Brf Smålänningen

Ansökningsblankett, renovering, ombyggnad

Sökande

namn	Port nr	lägenhet
telefon	e-post	

Omfattning

Planlösning	Våtrum	Vatten	Avlopp
El	Ventilation	Bygg	Diskbänk

Beskrivning

--

Tilltänkta entreprenörer

Namn	Organisationsnummer	Certifiering

Bilagor

1	2
3	4
5	5

Förbindelse

Som sökande har jag/vi nogsamt läst föreningens regler för ombyggnad/ändring av lägenheter och accepterar dessa i sin helhet.

Ort/datum

Signatur

--	--

Styrelsens beslut

--

Brf Smålänningen / datum / signatur

--