



Brf. Folkungaträdet 6



Regler för renovering av lägenhet i Brf Folkungaträdet 6

Bostadsrättshavaren bär fulla ansvaret för den renovering som ska genomföras. Av Föreningens stadgar samt bostadsrättslagen framgår vilka åtgärder som kräver tillstånd från styrelsen och vilka åtgärder bostadsrättshavaren har rätt att vidta utan tillstånd. För att förtydliga vad som gäller har styrelsen för Brf Folkungaträdet 6 tagit fram detta dokument.

Av bostadsrättslagen 7 kapitlet 7 § framgår följande:

- 7 § *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.*

Av Föreningens stadgar 13 § preciseras detta ytterligare:

- 13 § *Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhåll- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Som en väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhållits.*

Av ovan följer att tillstånd t ex behövs för:

- Renovering av kök om den innebär förändring av ledning för avlopp, värme, gas eller vatten
- Renovering av badrum, om den innebär förändring av ledning för avlopp, värme, gas, eller vatten
- Ingrepp i bärande konstruktion
- Samtliga förändringar som enligt stadsbyggnadskontoret kräver bygglov
- Förändringar i planlösning
- Rivning av väggar

Observera att exempel ovan inte är en heltäckande beskrivning av vilka renoveringar som kräver tillstånd.

Bostadsrättsinnehavaren behöver inte tillstånd för:

- Målning och tapetsering
- Byte av kakel
- Vad gäller omläggning av golv krävs inte tillstånd så länge det inte innebär ingrepp i bjälklaget vilket är Föreningens egendom

I de fall då renoveringen ska godkännas av styrelsen ska bostadsrättshavaren i god tid före renovering skriftligt ansöka om tillstånd hos Föreningens styrelse.

Ansökan till styrelsen

I ansökan ska bostadsrättshavaren lämna en skriftlig redogörelse över vad som ska göras samt bifoga:

- En teknisk beskrivning ska inges
- Ritningar över planerad renovering
- Ansökningshandlingar för bygglov samt bygganmälan ska ges in samt erhållit beslut om bygglov.
- Vidare måste Föreningen få information om vem som ska utföra arbetet. Observera att det i vissa fall krävs att anlita en certifierad och/eller auktoriserad.
- Ev. intyg eller utredning. (Se sida 2).

Notera att arbetet inte får påbörjas förrän Föreningen lämnat tillstånd till det.



Brf. Folkungaträdet 6



I de fall bostadsrättshavaren ska tillhandahålla intyg/utredning på att arbetet kan utföras utan att ge bestående olägenhet eller påtaglig skada för föreningen ska detta ha upprättats av en för arbetet godkänd besiktningsman. Vid behov kan Föreningen komma att behöva genomföra en besiktning av lägenheten såväl före som efter renoveringen. Detta bekostas av bostadsrättshavaren.

Nedan följer en kort sammanfattning över vilka åtgärder bostadsrättshavaren måste vidta vid olika slags renoveringar i lägenheten.

1. Bostadsrättshavaren ska ta reda på om renoveringen kräver en bygganmälan och eller ansökan om bygglov. Bostadsrättshavaren ansvarar för att anmälan/ansökan inlämnas till Stadsbyggnadskontoret.
2. Vid ansökan om rivning av vägg som inte är bärande måste bostadsrättshavaren, på styrelsens begäran, ge in utredning med intyg av vilken framgår att fastighetens konstruktion och skick inte påverkas vid rivningen av en eller flera icke bärande väggar av samma slag i lägenheten eller i andra lägenheter i fastigheten. Utredning skall genomföras av en för arbetet godkänd besiktningsman.
3. Vid ansökan om rivning av vägg som är bärande ska bostadsrättshavaren ge in utredning av vilken framgår att fastighetens konstruktion och skick inte påverkas vid rivningen, och inte heller andra lägenheter i fastigheten. Utredning skall genomföras av en för arbetet godkänd besiktningsman.
4. Vid ombyggnation som påverkar stammar, vatten och avlopp skall bostadsrättshavaren lämna intyg/utredning på att förändringen inte innebär en bestående olägenhet eller risk för påtaglig skada för föreningen, särskilt vad gäller ingrepp i konstruktion i golvbjälklaget. Tänk även på att "säker vatten-intyg" krävs vid ombyggnation som rör ledningar för vatten och avlopp. Utredning skall genomföras av en för arbetet godkänd besiktningsman.
 - a. All förändring av våtrum eller förändring till våtrum skall ske på ett fackmässigt sätt och enligt branschpraxis. Här har t ex GVK tagit fram särskilda regler.
 - b. Om del av lägenheten, t ex en garderob, byggs om till våtrum för installation av t ex en tvättmaskin ska medlem säkra att installation av golvbrunn sker på ett fackmässigt sätt, säkerställa att fuktspärre installeras samt ljudisolera alternativt säkerställa att ljudisolering inte krävs. Bostadsrättshavaren ska ta reda på vad denna förändring kan innebära för annan medlem i form av ökade ljudstörningar.
 - c. Om förändringar av golvbrunn eller annan renovering i våtrum medför skador i taket på våningen under skall dessa repareras och bekostas av bostadsrättshavaren.
5. Om bostadsrättshavaren drar om elen i lägenheten måste detta göras av auktoriserad elektriker. På elsäkerhetsverkets hemsida finns ytterligare information.
6. Bostadsrättshavaren ska säkerställa att anlitad entreprenör har nödvändiga försäkringar och de auktorisationer och certifieringar som krävs för det specifika arbetet.
7. Om åtgärder ska utföras och hinder påträffas, t ex stammar eller andra ledningar som från början var okända försvårar arbetet, ska åtgärden utföras på fackmässigt sätt alternativt så ska det påbörjade arbetet återställas och bekostas av bostadsrättshavaren.
8. Bostadsrättshavaren är ersättningskyldig om skada uppstår på fastigheten eller på annan medlems lägenhet.
9. Om vattnet skall stängas av skall grannar tydligt informeras om tidpunkt med god framförhållning.



Brf. Folkungaträdet 6



10. Om renoveringen kräver tillträde och åtgärder i annan medlems eller hyresgästs lägenhet ska bostadsrättshavaren själv säkra tillträde till lägenheten och bär fulla ansvaret att säkra att han/hon har access till lägenheten vid det tillfälle arbetet ska utföras. Det vill säga styrelsen ansvarar inte för tillträde om så skulle behövas.
11. Viktigt att tänka på är att bostadsrättshavaren även ansvarar för att se till att det inte sker skador på fastigheten såsom trapphus, hiss och entré under själva renoveringen. Om skada uppstår är bostadshavaren ersättningsskyldig. Bostadsrättshavaren skall bekosta städning vid nedsmutsning i trapphus, entré och tomt. Bostadsrättshavaren ansvarar även för att frakta bort byggavfall men också att förvara detta i Big Bag eller annan typ av container. Byggavfall får inte förvaras i gemensamma utrymmen som vind, källare, trapphus, tomt.
12. Vid försäljning av lägenheten skall bostadsrättshavaren informera köparen om vilka renoveringar som har utförts.
13. Tänk på att du inte får störa dina grannar under kvällar och nätter. Störande arbete ska företrädesvis äga rum mellan 10-16.