information och regler vid ombyggnation/renovering

Information

* Bostadsrättslagen anger att bostadsrättshavaren inte utan styrelsens tillstånd får utföra åtgärd i lägenheten som innefattar, eller kan komma att innefatta:
	1. Ingrepp i en bärande konstruktion,
	2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
	3. Annan väsentlig förändring av lägenheten
* Föreningen är generellt positiv till att medlemmarna förbättrar sina lägenheter genom ombyggnation/renovering, dock måste föreningen säkerställa att ombyggnads- och renoveringsarbeten kommer att genomföras på ett för fastigheten bra och säkert sätt. Skador har inträffat tidigare.
* Styrelsen rekommenderar starkt att medlemmen har en hemförsäkring med bostadsrättstillägg för att klara ekonomiska åtaganden vid eventuell skada. Försäkringsbolag har börjat ställa krav på att VVS-installationer, tätskikt och ytskikt är utförda enligt de branschregler som gällde vid installationstillfället för att försäkringen ska gälla.
* Arbetet ska vara fackmannamässigt utfört av behörig alternativt auktoriserad fackman som besitter de certifikat och intyg som anses lämpliga för det arbete som ska utföras samt leva upp till branschregler, tex Byggkeramikrådets Branschregler för våtrum och tätskikt (BBV), Branschregler för Säker Vatteninstallation, GVK:s branschregler Säkra Våtrum etc. Arbeten med gas kräver särskild behörighet. Arbeten med el kräver särskild behörighet. Samtliga relevanta certifikat och intyg kopplat till respektive åtgärd/ingrepp i ombyggnationen/renoveringen ska bifogas ansökan.
* Styrelsen saknar fackkunskap att bedöma om ombyggnationen är säker för fastigheten. Vid en del ändringar kan styrelsen därför kräva underlag från behörig fackman som påvisar att det planerade arbetet är byggnadstekniskt möjligt och inte påverkar fastigheten negativt. Medlemmen står för kostnader för en sådan bedömning.
* Styrelsen förbehåller sig rätten att kräva en besiktning av genomfört arbete. Detta krävs alltid, men inte uteslutande, när ombyggnationen innehåller omfattande VVS-arbeten såsom renovering/ombyggnation/flytt av badrum eller kök. Medlemmen ska använda sig av styrelsen anvisad auktoriserad besiktningsman. Medlemmen ansvarar för beställning av besiktningen samt står för besiktningskostnaden. Av slutbesiktningsprotokollet som lämnas till styrelsen ska framgå vad som ingått i besiktningen, att arbetet är godkänt och fackmannamässigt utfört.
* Vissa ändringar innebär att man enligt plan- och byggnadslagen måste göra bygganmälan hos kommunen före byggstart. Det är medlemmens skyldighet att undersöka om sådan bygganmälan behöver göras.
* Kostnader som enskild medlems renovering/ombyggnation påför föreningen kommer att belasta medlemmen. Exempel, dock ej uteslutande, är vattenavstängning i källare, tömning/påfyllning/justering vid åverkan på värmesystemet, undersökningar av fastighetsskötare.

Praktisk Information

* Medlemmen aviserar i trapphus i god tid avseende planerade byggnadsarbeten och senast 2 dygn innan ev vattenavstängning.
* Ugn kan bytas till el, men häll ska vara gas.
* I kök får endast kolfilterfläkt monteras.
* Stamkopplingarna i lägenheten får ej ändras, det innebär att det inte är tillåtet att ansluta köksavlopp till badrumsstam eller vice versa.
* Ventilationen (till- och frånluftsventilationen med självdrag) får ej byggas för. Utförandet ska vara fackmannamässigt och klara en framtida OVK-besiktning samt hålla brandtekniska krav. Medlem ansvarar för att säkerställa och påvisa att ventilationen är fortsatt tillfredsställande efter eventuella förändringar. Eventuella framtida anmärkningar i samband med OVK-besiktning avseende fel förorsakat av ombyggnaden kommer att belastas medlemmen.
* Vid vattenavstängning i källaren är det fastighetsskötaren som genomför detta. Medlemmen ska i god tid förvissa sig om vattenavstängningars läge och funktion i samråd med föreningens fastighetsskötare för huset och står för samtliga kostnader i samband med vattenavstängningen
* Medlemmen ansvarar för och bekostar byte av alla ”liggande” rördragningar (de smala vattenledningarna) som går till blandare vid köksbänk, tvättställ, dusch, badkar och toalett, samt under golvet liggande avloppsledningar inklusive brunnen).
* Radiatorer får inte tas bort, tillfälligt avlägsnas eller flyttas utan styrelsens godkännande. Radiatorerna får inte byggas för, de ska vara lättåtkomliga för underhåll.
* Inga anslutningar till värmeledningarna såsom golvvärme, handdukstork etc får göras. Dessa får endast vara elburna.
* Nya blandare ska vara av mjukstängande modell.
* Dörrar som tas bort ska sparas i lägenhetsförråd.
* Anslutningar för kabel-tv och internetanslutning ägs av föreningen och inga som helst ingrepp på dessa anslutningsdosor eller kablar får göras.
* Medlemmen ansvarar under entreprenadtiden för fortlöpande och daglig städning av allmänna utrymmen såsom trapphus och hiss och ansvarar för att byggavfall forslas bort. Avfall/byggmaterial etc får inte belamra trapphus, gårdar eller gemensamma utrymmen i källaren. Vid avslutad ombyggnation ska trapphus och hiss städas grundligt för att eliminera eventuellt kvarstående byggdamm.
* Medlemmen har ansvar för att vid dammiga arbeten tillse att ventiler i lägenheten täpps igen och att fönster och dörrar hålls stängda, detta för att minimera spridning av byggdamm till resten av huset.
* Medlemmen ansvarar för att entreprenören skyddar gemensamma utrymmen genom att täcka hissgolv och hissväggar med golvpapp, samt att täcka aktuella delar i trapphus med golvpapp.
* Det är inte tillåtet att arbeta med högljudda arbeten på helger, tidig morgon eller kväll, detta av hänsyn till övriga boende.

Innan renovering/ombyggnation

När medlem i föreningen avser att genomföra större renoveringar eller ombyggnationer såsom till exempel renovering av badrum eller kök, rivning av väggar, förändringar i ventilation, vatten, avlopp, gas, värme eller eldragningar ska lägenhetsinnehavaren:

* Ansöka om tillstånd från styrelsen att bygga om/renovera. Ombyggnationen/renoveringsarbetet får inte påbörjas innan styrelsen har gett sitt skriftliga tillstånd.
* I samband med ansökan redogöra för styrelsen: tilltänkt entreprenör, uppvisa kopior på entreprenörens behörighets– och auktorisationsbevis enligt respektive branschregler (tex våtrumsbehörighet, säker vattenbehörighet, elbehörighet, gasbehörighet) samt entreprenörens försäkringsbevis. I det fall det inte förekommer en huvudentreprenör ska samtliga entreprenörers försäkringsbevis uppvisas.
* I det fall styrelsen önskar ska medlemmen uppvisa dokumentation från fackman som intygar att ombyggnationen inte innebär några konstruktionsmässiga risker för fastigheten (bärande konstruktioner, stammar, ventilation etc).
* Uppvisa en tydlig beskrivning i text och ritning av tilltänkt förändring; beskriva vad ombyggnationen/renoveringen innebär avseende ex vatten och avlopp, ventilation, el etc.
* Lämna till styrelsen en påskriven ”Ansökan om tillstånd vid ombyggnation/renovering av lägenhet” via styrelsen@brfstengodset5.se Tidsramen för styrelsens handläggning är 4-6 veckor från att komplett ansökan med tillhörande behörighetsbevis/certifikat/intyg lämnats in. Det är därför viktigt att du är ute i god tid.
* I det fall styrelsen önskar, delta på styrelsemöte för att gå igenom ansökan och tilltänkt ombyggnation/renovering.

Ansökan om tillstånd vid ombyggnation/renovering av lägenhet

* Medlemmen (nedan) försäkrar att denne har läst informationen ovan och därtill följer de krav som föreningen ställer samt inhämtat och till styrelsen överlämnat nödvändig information avseende ombyggnationens påverkan på fastigheten.
* Medlemmen är ekonomiskt ansvarig för att åtgärda skada på fastigheten som uppstår som en konsekvens av ombyggnationen. I de fall föreningens försäkring används, står medlemmen för föreningens självrisk. När en sådan skada ska åtgärdas är det föreningen som väljer byggföretag.
* Medlemmen är medveten om att förändringen innebär att det förändrade underhållsansvar som kan bli en konsekvens av förändringen övergår till en senare lägenhetsinnehavare då bostadsrätten kan komma att säljas. Köparen ska informeras om detta förhållande av säljande medlem.

Ombyggnationen/renoveringen kommer att innebära:
kryssa för tillämpliga rutor och beskriv nedan

[ ]  Ändring av ventilation
[ ]  Ändring av avlopp
[ ]  Ändring av vattenledningar
[ ]  Ingrepp i bärande konstruktion
[ ]  Ändring av värmeledningar/radiatorer
[ ] Ändring av gas
[ ]  Ändring av el
[ ]  Annan väsentlig förändring av lägenheten; ange nedan

Beskriv vad som ska göras i lägenheten:

Gör en skiss som visar vad ombyggnationen/renoveringen innebär (det går bra att skicka ritningen som separat fil):

ange tilltänkt entreprenör samt vilka dokument/intyg/behörighetsbevis/certifikat som bifogas

Jag har som medlem och bostadsrättshavare i bostadsrättsföreningen Stengodset 5 tagit del av föreningens information och regler för ombyggnation/renovering och accepterar villkoren enligt ovan.

……………………………………………………..
Ort och datum

……………………………………………………..
Namnteckning

……………………………………………………..
Namnförtydligande

Styrelsens beslut

|  |  |
| --- | --- |
| Ansökan beviljad den | Ansökan avslagen den |
| Motivering/särskilda villkor |
| ………………………………………………………Ort och datumFör Brf Stengodset 5……………………………………………………….Namnteckning……………………………………………………….Namnförtydligande |