

Regler och anmälan vid ombyggnad/ändring av bostadsrättslägenhet i Brf Korporalen 9

Därför behövs detta dokument

Enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen krävs styrelsens tillstånd för att utföra vissa åtgärder i en bostadsrättslägenhet. Styrelsen får vägra tillstånd till en ombyggnad eller ändring av bostadsrättslägenheten om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd från styrelsen får förenas med villkor. Om medlemmen är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära en prövning i hyresnämnden.

Åtgärder på det som ligger utanför medlemmens bostadsrättslägenhet, t.ex. lägenhetsavskiljande väggar, omfattas inte av den angivna lagbestämmelsen. För sådana åtgärder krävs alltid styrelsens tillstånd eller i förekommande fall beslut från föreningsstämma.

Detta dokument beskriver föreningens allmänna och särskilda regler vid en medlems ombyggnationer och ändringar av bostadsrättslägenheten. Observera att de allmänna reglerna (nedan) gäller även om en åtgärd inte kräver styrelsens tillstånd, om annat inte anges. Läs igenom detta dokument noga och kontakta styrelsen om något är oklart.

Kulturhistorisk klassificering

Av bostadsrättslagen följer att det alltid krävs tillstånd vid en åtgärd i en bostadsrättslägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden som innebär att ett sådant värde påverkas. Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av vår fastighet är adresserna Strandvägen 29 – 33 blåmärkta och Grev Magnigatan 4, Riddargatan 60 – 64 samt Torstenssonsgatan 3 grönmärkta. Hela kvarteret Korporalen 9 har ett högt kulturhistoriskt värde. Detta ska beaktas vid renovering, ändring eller ombyggnad av bostadsrättslägenhet.

När krävs tillstånd från styrelsen för renovering, ombyggnation eller ändring?

Generellt gäller att samtliga större ändringar och renoveringar i bostadsrättslägenheten kräver skriftligt tillstånd från styrelsen innan arbetet påbörjas. Anledningen till detta är att styrelsen skall få möjlighet att bedöma hur ombyggnationen påverkar fastigheten både ur ett säkerhetsmässigt och konstruktionsmässigt perspektiv. Vissa delar, som rör och ventilation, är gemensamma med dina grannar och kan behöva justeras efter ändringar. Dessutom omfattas flera områden av noggranna regler som skall säkerställa att fastighetens konstruktion och funktion upprätthålls, vilket styrelsen ansvarar för.

Notera att det inte är tillräckligt med ett muntligt godkännande från fastighetsförvaltare eller någon enskild styrelseledamot vid exempelvis ett platsbesök i bostadsrättslägenheten.

Ansökan och tillstånd krävs för ombyggnation vid:

- ingrepp i bärande konstruktion,
- installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- installation eller ändring av anordning för ventilation,
- installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller

- någon annan väsentlig förändring av bostadsrättslägenheten, till exempel ändrad planlösning som flytt av kök, badrum eller större förändring av elinstallation.

För en bostadsrättslägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Tillstånd krävs även vid ingrepp i bjälklaget inkluderat borttagande av byggmästarfyllning vilket kan påverka ljud och akustik till närliggande bostadsrättslägenhet.

Vissa ändringar innebär vidare att medlemmen enligt plan- och bygglagen, måste göra bygganmälan hos kommunen. Det är medlemmens skyldighet att undersöka om sådan bygganmälan behöver göras. Ombyggnationerna omfattas många gånger också av krav på viss kompetens och dokumentation gällande vad som är gjort och hur det är gjort. (Mer om det längre fram i dokumentet).

Vid osäkerhet om tillstånd krävs för planerad åtgärd ska styrelsen alltid kontaktas.

Ansökan och tillstånd krävs inte vid:

Tillstånd behövs inte vid underhåll av bostadsrättslägenheten enligt § 35 i föreningens stadgar, såsom bl.a.:

- Målning och tapetsering
- Omläggning av golv (gäller inte byggmästarfyllning i bjälklaget)
- Byte av ytskikt i badrum
- Byte av köksinredning, garderober och montering av väggfasta hyllor.

Dessa åtgärder kräver inget tillstånd av styrelsen utan är en del av det underhåll av bostadsrättslägenheten som varje medlem enligt stadgarna själv ansvarar för. Fråga gärna styrelsen om du är osäker.

Så ansöker du om tillstånd för ombyggnad/ändring av bostadsrättslägenhet

Ansökan

Ansökningsblankett och underlag (se längre ner i detta dokument) ska inlämnas till styrelsen senast en månad innan ändringen planeras så att ärendet kan behandlas på kommande styrelsemöte.

Ombyggnation/ändring av bostadsrättslägenhet **får inte påbörjas** förrän styrelsen lämnat **skriftligt** tillstånd.

Krav på underlag

Medlem ska till ansökan bifoga de handlingar som krävs för att styrelsens ska kunna bedöma om tillstånd kan lämnas, såsom bygglov/bygganmälan, ritningar, sakkunnigutlåtanden, konstruktionsberäkningar m.m. En ritning över planlösning i bostadsrättslägenheten kan fås hos Stadsbyggnadskontoret.

Om ansökan avser att riva eller på annat sätt bygga om vägg ska en behörig byggnadskonstruktör utfärda ett intyg på att väggen i fråga inte är bärande eller, om väggen är bärande, att åtgärden är lämplig samt beskrivning på hur åtgärden ska utföras.

Kostnad för att anlita byggnadsingenjör och konstruktör för att ta fram erforderligt underlag står medlemmen för. Vid ombyggnad som kräver bygglov ska medlemmen på egen bekostnad anlita en kontrollansvarig.

I underlaget skall det även anges vilken/vilka entreprenörer som anlitas med kontaktuppgifter.

De krav som anlitad entreprenör ska uppfylla framgår av bilaga 1.

Tillsyn innan, under och efter ombyggnation/ändring

Innan ombyggnation/ändring påbörjas rekommenderas att bostadsrättslägenhet under och ovan den bostadsrättslägenhet som skall renoveras inspekteras (ev. fotos) för att i ett senare skede ev. skador skall kunna identifieras. Detta skyddar även den medlem som utför ombyggnationen från möjliga missriktade krav på att åtgärda skador (t.ex. lossad takfärg eller sprickbildning) i kringliggande bostadsrättslägenhet som funnits innan ombyggnationen påbörjades. Efter tillståndspliktig ombyggnad/ändring rekommenderas att arbetet besiktigas av en auktoriserad besiktningsman för att säkerställa att arbetet utförts på ett fackmässigt sätt.

Under och efter ombyggnation/ändring har föreningen rätt att göra tillsyn i bostadsrättslägenheten.

Allmänna regler för samtliga ombyggnationer och ändringar

Myndighetsbeslut

Det åligger medlemmen att söka erforderliga myndighetsbeslut för genomförande av planerad renovering/ändring eller ombyggnad i enlighet med gällande plan- och bygglag samt Boverkets byggregler. Ansökan för den tilltänkta åtgärden ska göras hos stadsbyggnadskontoret (SBK) www.stockholm.se.

Buller och störningar

- Buller ska minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt.
- Arbeten som kan störa andra medlemmar får enbart ske måndag - fredag mellan kl. 08.00 - 17.00 . Övrig tid samt allmän helgdag får ändring som medför oljud/störningar inte ske. Arbeten som av någon anledning måste utföras på annan tid än den tillåtna kan beviljas av styrelsen vid särskilda skäl.
- I god tid innan arbete som medför oljud eller annan olägenhet påbörjas ska anslag sättas upp i berörd port, samt även i den port som ligger närmast den berörda bostadsrättslägenheten. Anslaget ska visa vilken bostadsrättslägenhet som ändras, under vilken tid som arbetet pågår, kontaktuppgifter till ansvarig medlem samt ev. entreprenörer.

Andra åtaganden i samband med ombyggnadsarbeten

- Trapphus (med undantag för pigtrapphus) och hissar får inte användas för byggnadsrelaterade material- person- och utrustningstransporter. Undantag kan medges av styrelsen för en begränsad tid och i så fall ska hiss och entrémattor täckas och skyddas på ett säkert sätt.
- Medlemmen skall dagligen tillse att trapphuset städas vid ev. nedsmutsning orsakad av pågående ändring när styrelsen medgett att trapphus får användas. Vid all otillåten användning av trapphuset kommer städning ske på medlemmens bekostnad.

- Vid arbete som medför damm (t.ex. rivning av våtrum, kök, väggar) eller stark doft ska lock sättas på frånluftskanaler för att förhindra spridning till ventilation av damm eller doft. Vidare ska dammuppfångande fläktar med filter som effektivt fångar upp det damm och stoft som bildas användas vid arbetet.

Övrigt att beakta

- För byggetablering och bygghiss krävs både polistillstånd och tillstånd från Stockholms trafikkontor. För förankring av byggställning i fasaden krävs styrelsens skriftliga tillstånd.
- Det är inte tillåtet att använda föreningens el eller att lämna tillträde till föreningens källare eller garage utan styrelsens tillstånd.
- Originaldörrar som medlem inte önskar behålla ska överlämnas till föreningen.
- Hantverkare ska för in- och utpassering i fastigheten använda särskilt kodade hantverkstaggar som gäller dagtid under den tidsperiod som arbeten i föreningen får utföras. Taggarna kvitteras ut hos styrelsen. Samtliga portar och dörrar ska hållas stängda. Under den tid portar är uppställda för in- och urlastning ska de vara bevakade.

Byggmaterial och byggavfall

Byggmaterial och byggavfall får inte förvaras i entréer eller allmänna utrymmen eller på trottoar utan ska bortforslas direkt utan mellanlagring. Detta får ej heller slängas i föreningens gemensamma sop- eller grovsoprum.

Ansvar vid ombyggnation/ändring

Medlemmen ansvarar för byggnationen

Byggherre är enligt 1 kap 4 § i plan- och bygglagen (PBL) den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

Den medlem som låter utföra renoveringsarbeten eller förändringar i sin bostadsrättslägenhet är därför ansvarig för att arbetet utförs i enlighet med gällande bygglov m.m. Medlemmen kan även ansvara för hanterverkarnas/entreprenörens arbetsmiljö beroende på hur entreprenörerna handlats upp.

Medlemmen är vidare ytterst ansvarig för arbetets utförande och även för de eventuella skador som på grund av medlemmens ombyggnation drabbar annan bostadsrättslägenhet eller föreningens fastighet. Detta gäller oavsett om arbetet utförs i egen regi eller av anlitad entreprenadfirma samt oberoende av renoveringens omfattning. Det är därför viktigt att alla entreprenörer som anlitas har en relevant försäkring, se mer om detta nedan.

Förutom det som angivits i allmänna regler gäller följande i förekommande fall, punkterna nedan gäller oavsett om styrelsens tillstånd krävs för åtgärden eller inte. Att en åtgärd omnämns i förteckningen nedan innebär **inte** att den får utföras utan styrelsens skriftliga tillstånd:

- Allt arbete ska utföras fackmässigt i enlighet med Boverkets Byggregler (BBR) och andra gällande branschregler.
- Rörarbeten ska utföras av auktoriserad firma med för arbetet erforderliga behörigheter.
- Elinstallationer ska utföras av en behörig elinstallatör. (Behörighets- och kompetenskrav kan inhämtas hos Elsäkerhetsverket).

- Vid våtrumsändring ska tätskiktet (fuktspärren) göras av ett VVS-företag som är certifierad av Byggkeramikrådet. (Information om företag finns hos GVK - Svensk Våtrumskontroll, Byggkeramikrådet eller Säker Vatten AB). Försäkringsbolagen har i sina försäkringsvillkor krav på utförande av auktoriserade företag och utförande enligt branschregler. Medlemmen ska därav tillse att VVS-företaget överlämnar intyg för Säker Vatten i samband med arbetet.
- Notera att anlitande av hantverkare krävs för arbeten där särskilda intyg erfordras.
- Medlemmen skall tillse att den som utför arbetet följer dessa regler i detta dokument vid arbeten i bostadsrättslägenheten.
- Eventuell vatten-eller elavstängning ombesörjs av föreningens fastighetsförvaltare och ska aviseras av medlemmen till Föreningens styrelse och berörda boende minst en vecka i förväg.
- Ventilation får ej sättas igen eller ändras till annan typ av ventilation. Medlemmen ansvarar för att säkerställa att balansen i husets ventilationssystem inte störs av ändringen.
- Vid ändring av planlösning och/eller rumsfunktioner skall utlåtande från sakkunnig inhämtas gällande påverkan av ventilation och värme, utlåtandet ska bifogas ansökan om ändring/ombyggnad av bostadsrätt.
- Föreningens värmesystem är injusterat utifrån hur systemet är byggt och dimensionerat. Det är inte tillåtet att installera egen vattenburen golvvärme i bostadsrättslägenheten.
- När kök, badrum eller annat våtutrymme ska renoveras m.m. ska kontakt tas med föreningens fastighetsförvaltare innan arbetet påbörjas. Detta för att besiktiga intilliggande stammar för bedömning om samtidigt partiella stambyten bör ske. Föreningen ska i förekommande fall besluta om föreningen eller medlemmen ska utföra stambytet och hur det ska utföras. Ersättning från föreningen när medlemmen efter föreningens godkännande själv ombesörjer partiellt stambyte utgår med 30 000 kr per lodrät stam.
- Vid installation av eldstad eller rökkanal som ska kopplas på befintlig rökgång ska kontroll och täthetsprovning av befintlig rökkanal göras och sotarintyg ska lämnas till fastighetsförvaltaren. När arbetet, efter styrelsens tillstånd, är utfört ska en ny täthetsprovning och sotarintyg, där ingen erinran finns mot installationen, lämnas till fastighetsförvaltaren. Den nyinstallerad eldstad får inte tas i bruk innan erforderligt underlag lämnats till föreningen.
- Arbetet får inte påbörjas innan startbesked har erhållits.
- Stadsbyggnadskontoret ska på medlemmens bekostnad utfärda ett slutbesked på den inlämnade anmälan som ska lämnas till föreningens fastighetsförvaltare.

Krav på försäkringar vid genomförandet av arbeten samt dokumentation och besiktning efter utförd ombyggnation/ändring

Kvalitetsdokumentation och garantihandlingar

Medlemmen ska tillse att anlitate entreprenörer tecknar erforderliga försäkringar såsom entreprenadförsäkring- och ansvarsförsäkring samt allriskförsäkring för befintlig egendom inom Fastigheten, så kallad ROT-försäkring. Kopia på samtliga försäkringshandlingar som rör ombyggnationen ska lämnas till fastighetsförvaltaren innan arbetena påbörjas.

I förekommande fall skall entreprenören ta fram nya s.k. relationshandlingar (ritningar och dokumentation som beskriver vad som är förändrat i fastigheten) En kopia av dessa ska skickas till

fastighetsförvaltaren efter utfört arbete. Denna dokumentation är viktig för föreningens framtida underhåll av fastigheten samt i händelse av skada. Medlemmen ska kunna visa att arbetet är utfört av behörig installatör i enlighet med branschorganisationens riktlinjer. Av handlingarna ska även framgå att arbetet överensstämmer de eventuella krav som medlemmens försäkringsbolag ställer.

Viktigt om dokumentationen

All dokumentation som krävs enligt lag eller enligt vad som anges i detta dokument avseende bl. a. behörighet hos entreprenör, intyg om hållfastighet, relationsritningar m.m. skall vara upprättade på aktuellt företags brevpapper, innehålla organisationsnummer, fullständiga kontaktuppgifter och vara korrekt signerat för att vara giltigt enligt de krav som ställs på underlag till föreningen. Eventuellt certifikat, försäkringar och intyg skall lätt kunna kontrolleras och i förekommande fall följa med övrig dokumentation i form av kopior.

Besiktning och kostnader

Föreningen har rätt att på medlemmens bekostnad besiktiga ombyggnationen i de fall ombyggnationen kan ha påverkat sådant som föreningen ansvarar för, både under ombyggnationens gång och när ombyggnation är klar. Föreningen utser i dessa fall besiktningsman för besiktning av de delar av ombyggnadsarbeten som föreningen har underhållsansvar för. Medlemmen är skyldig att ge föreningen tillträde till bostadsrättslägenheten för att utföra föreningens besiktning. Medlemmen har rätt att ta del av eventuellt besiktningsutlåtande. Föreningen ska även utöver arvode till besiktningsmannen ersättas för kostnader för administration och teknisk kontroll m.m. som föranleds av ombyggnationen/ändringen av bostadsrättslägenheten.

Medlemmen är ersättningsskyldig för kostnader för att återställa eventuella skador i trapphus, hiss, port/dörr, fasad eller andra utrymmen i föreningens fastighet, uppkomna i samband med ombyggnadsarbeten i dennes bostadsrättslägenhet.

Före arbete som omfattas av dessa bestämmelser påbörjas ska medlemmen deponera ett belopp om 75 000 kr på föreningens konto hos SEB med kontonummer 5819-3301595 som föreningen löpande får använda för städning, reparation, återställande, bortforsling av byggnadsmaterial vid tillfällen då medlemmen inte fullgör sina åtagande i dessa avseenden. I det fall beloppet konsumerats för angivna ändamål och redovisning av medlen lämnas till medlemmen är denne skyldig att på föreningens anmodan omgående göra kompletterande inbetalning till föreningens nyssnämnda konto. Det belopp som eventuellt kvarstår av medlemmen deponerade belopp när arbetena har slutförts och slutbesiktigats ska omgående återbetalas till medlemmen.

Ombyggnadsarbeten som utförs i strid mot lämnat tillstånd eller dessa regler eller utan att tillstånd erhållits

För det fall styrelsen bedömer att medlemmen arbete utförts i strid mot dessa regler godkänner medlemmen genom undertecknandet av denna handling att styrelsen äger rätt att avbryta arbetet till dess medlemmen säkerställt att dessa regler efterföljs. Medlemmen avstår även från att framställa ersättningsanspråk mot styrelsen, styrelseledamot eller föreningen för alla slag av kostnader eller förluster som kan uppkomma genom att styrelsen avbrutit arbetena.

I det fall medlemmen utför arbeten utan styrelsens, eller i förekommande fall hyresnämndens, tillstånd, när sådant tillstånd krävs, eller utför arbetet i strid med lämnats tillstånd, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och

medlemmen inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på medlemmens bekostnad.

Om en medlem utan behövligt tillstånd utför åtgärd i bostadsrättslägenheten där styrelsens tillstånd krävs enligt 7 kap 7 § första och andra stycket bostadsrättslagen är nyttjanderätten till bostadsrättslägenheten förverkad och föreningen har rätt att säga upp medlemmen till avflyttning. Ytterligare bestämmelser avseende förverkande finns i bostadsrättslagen.

Stockholm den

ANSÖKAN OM ÄNDRING/OMBYGGNAD AV BOSTADSRÄTT

Namn:	Personnummer:
Adress:	Telefon/Mobilnummer:
Postnummer/Postort:	E-postadress:
Bostadsrättslägenhetsnummer:	

Typ av ändring:

☐ Badrum/våtrum ElBärande	☐ konstruktion	☐
☐ Planlösning VentilationAnnat	☐	☐

Beskrivning av ändring/ombyggnation

.....

.....

.....

Entreprenör kommer att anlitas

☐ Nej

☐ Ja Företagsnamn:..... Organisationsnummer:.....

Bilagor till ansökan:

1.	2.
3.	4.
5.	6.
7.	8.
9.	10.

Medlemmens underskrift och försäkran

Undertecknad(e) medlem anholder härmed om tillstånd att bygga om min/vår bostadsrättslägenhet enligt beskrivning ovan samt i enlighet med bifogat underlag. Jag/vi förbinder mig/oss att följa föreningens regler för ombyggnad/ändring av bostadsrättslägenhet, vilka jag/vi har tagit del av.

Ort och datum	Underskrift
Lägenhetsnummer	Namnförtydligande

Beslut

☐	Beviljas
☐	Beviljas till viss del, se inskränkningar i tillståndet nedan
☐	Avslås
☐	Motivering:

Ort och datum	Underskrift, för föreningen:
	Namnförtydligande