

## Bygga och renovera

Bostadsrättsinnehavaren har, enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar, ansvar för att lägenheten hålls i ett bra skick. Detta brukar uttryckas så att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för det inre underhållet.

Ibland vill man som lägenhetsinnehavare genomföra större renoverings- eller ombyggnadsarbeten. Föreningen kräver att alla ombyggnationer som påverkar gemensamma system (vatten/avlopp/ventilation/el etc) och förändringar av lägenhetens planlösning ska godkännas av styrelsen, vi vill också ha information om vilken/vilka entreprenörer som används för arbetet.

Ibland behövs förutom styrelsens tillstånd även bygganmälan av Stockholms stadsbyggnadskontor. Tillståndet behöver finnas klart innan man påbörjar ombyggnationen.

Kontakta styrelsen om du har frågor kring ombyggnation. Styrelsen kan vid behov kräva en besiktning före och efter ombyggnaden. Kostnaden för besiktning tillfaller medlemmen som renoverar.

### När behövs tillstånd av föreningen?

Större ombyggnationer kräver skriftligt tillstånd av styrelsen. Det kan exempelvis handla om ingrepp i bärande konstruktioner eller andra väsentliga förändringar. Exempel på det är ändringar av ledningar för avlopp, värme, vatten eller gas. Det behövs även tillstånd för nyinstallationer och ändringar som gäller ventilation, eldstad, rökkanal och annat som påverkar brandskyddet.

För lägenheter med särskilt kulturhistoriskt värde krävs alltid tillstånd ifall en åtgärd påverkar det värdet. Styrelsen ska göra en egen bedömning om huruvida lägenheterna har sådana värden.

Ska man göra något som kräver bygganmälan eller bygglov av Stadsbyggnadskontoret måste man också alltid ha tillstånd från styrelsen. Exempel på ombyggnad som kräver tillstånd är sådant som påverkar bärande konstruktioner (golv, vägg, tak), vattenledningar, gasledningar, avlopp eller el-central. Även flytt/rivning av icke-bärande innerväggar behöver styrelsens tillstånd eftersom många gamla hus har "satt sig", vilket innebär att väggarna i vissa fall kan ha "blivit" bärande.

Styrelsen har inte för avsikt att avslå planerade ombyggnationer, tvärtom uppmuntrar föreningen till renoveringar som höjer fastighetens värde, dock kan styrelsen komma att kräva tekniska underlag för arbeten som kan riskera husets samt boendes säkerhet.

### Hur får man tillstånd?

Ansökan om tillstånd för ombyggnad skickas via mail, till styrelsen.

Till ansökan bifogas i förekommande fall, fackmannamässiga ritningar (som tydligt visar vad som ska göras). Kräver ombyggnaden bygganmälan hos Stadsbyggnadskontoret ska kopia av deras beslut också bifogas ansökan. Styrelsen har möjlighet att ställa villkor i ett tillstånd. Ett vanligt sådant villkor kan vara att lägenhetsinnehavaren ska lämna in en nya sk relationsritning efter genomförd ombyggnation eller krav på besiktning.

### På vilka tider får man bygga om?

Ombyggnadsarbeten (buller) får endast förekomma på följande tider:

- Vardagar: kl 7-19

- Helger: kl 10-17

Informera grannar i god tid vid störande arbeten, genom att skriva ut i Boappa.

Den som anlitar hantverkare är ansvarig för att hantverkarna känner till - och också följer - de regler som gäller i vår förening. Detta gäller oavsett om du själv har flyttat in i lägenheten eller ej. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att städa trapphus och hiss från byggdamm och skräp. Det är också viktigt att du som lägenhetsinnehavare informerar dina hantverkare om att hissen inte kan användas för att lastas i, då den fastnar om det sker. Eventuell kostnad för att hissen fastnat debiteras till den firma som orsakat stoppet.

### **Byggavfall**

Lägenhetsinnehavaren är ansvarig för borttransport av grovsopor vid en renovering. Om din renovering kräver att byggsäckar placeras utanför huset kräver styrelsen att du meddelar styrelsen detta i förväg. Styrelsen vill veta vilken lägenhetsinnehavare som ansvarar för byggsäckarna, hur många säckar som beräknas behövas samt hur länge de planerar att stå där. Så snart en byggsäck är fylld ska den forslas bort, för att undvika att de drar till sig andra som slänger skräp i och omkring säckarna.

För att få ställa byggsäckar (Bigbag eller liknande) på trottoarerna krävs polistillstånd. Läs mer på [www.anmalstorsack.se](http://www.anmalstorsack.se). Det kan också finnas möjlighet att nyttja en del av innergården under en begränsad tid, kontakta styrelsen i frågan.

### **Bygganmälan hos Stadsbyggnadskontoret**

Större ombyggnadsåtgärder kräver bygganmälan hos Stadsbyggnadskontoret. På Stadsbyggnadskontorets hemsida finns förteckning över vad som fordrar bygglov respektive bygganmälan. Ingrepp i bärande konstruktioner (exempelvis ingrepp i bärande väggar eller bilning i golv för att flytta avlopp) kräver bygganmälan – och tillstånd från föreningen, enligt ovan. Se Stadsbyggnadskontorets hemsida <http://www.stockholm.se/sbk>

## Policy för ombyggnation av lägenheter i BRF Modellen 7

### Bakgrund

Bostadsrättsinnehavarna i BRF Modellen 7 har i allt större omfattning önskat bygga om sina lägenheter genom att riva bärande väggar och att ändra befintlig planlösning. Enligt Bostadsrättslagen (1991:614) §7 får inte bostadsrättshavaren "utan styrelsens tillstånd i lägenheten utgöra åtgärd som innefattar

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

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada för föreningen."

I föreningens stadgar har vi också samma skrivning som ovan. Uttrycket, "påtaglig skada för föreningen", omfattar dels sakskada på föreningens fastighet, dels varaktig olägenhet för enskilda bostadsrättsinnehavare och dels ekonomisk skada som kan drabba föreningen eller en enskild bostadsrättsinnehavare.

### Syfte

Syftet med denna policy är att beskriva de åtaganden som en bostadsrättsinnehavare måste uppfylla för att föreningens styrelse med rimlig säkerhet kan fatta beslut om att godkänna en ombyggnation eller inte givet de förutsättningar som anges i Bostadsrättslagen.

### Åtaganden att uppfylla

Bostadsrättsinnehavare som avser att bygga om sin lägenhet enligt vad som anges i Bostadsrättslagens §7 ska uppfylla följande åtaganden:

1. Ombyggnationen ska utföras fackmannamässigt. Det innebär att arkitekt, konstruktör, byggtreprenör etc. ska ha dokumenterad erfarenhet av att utföra ombyggnadsarbetena.
2. Ombyggnationen ska utföras i enlighet med de regler och normer som gäller vid ombyggnadstillfället. Det gäller dels administrativa frågor som t.ex. bygglov, starbesked och kontrollplan och dels byggtekniska frågor som t.ex. el, VVS, ljudisolering och handikappanpassning.
3. Ombyggnationen ska utföras på ett sådant sätt att en ändrad planlösning inte är till men för övriga bostadsrättsinnehavare.
4. Kvalitetsansvarig ska utses. Föreningen har rätt att utse kvalitetsansvarig och kostnaden belastar den bostadsrättsinnehavare som bygger om.
5. Innan ombyggnationen startar ska en förhandsbesiktning genomföras i angränsande lägenheter samt i fastigheten för att dokumentera de eventuella skador som finns innan ombyggnationen startat.
6. Ett skriftligt avtal ska upprättas med byggtreprenören/entreprenörerna. Avtalet/avtalen ska innehålla en tidsplan för ombyggnationen och det ska finnas en vitesklausul som reglerar vilket vite som ska utgå vid förseningar. Utgår vite ska hälften av vitet tillfalla föreningen/drabbade bostadsrättsinnehavare.
7. Störande arbeten som t.ex. rivning, borrning, bilning, spikning får endast utföras måndag till fredag mellan 08.00 och 17.00. Byggavfall ska transporteras bort regelbundet, dock minst varje vecka.

8. Den bostadsrättsinnehavare som bygger om förbinder sig att ersätta alla skador eller extra kostnader som ombyggnationen förorsakar hos övriga bostadsrättsinnehavare/hyresgäster, på fastigheten eller för föreningen.