

Brf Oxen Mindre nr 22
Döbelnsgatan 13
111 40 Stockholm

Gällande renovering/ombyggnad

Bakgrund och syfte

Föreningen har som egen intresse att säkerställa att fastigheten underhålls och förvaltas på ett sätt som inte försämrar värdet av fastigheten på något sätt. Medlemmar som vill göra renoveringar eller andra byggnationer i sina lägenheter behöver därför säkerställa att de uppfyller föreningens krav.

Det har vid ett antal tillfällen hänt att medlemmarnas byggarbeten lett till skada på det som ligger i föreningens ansvar att underhålla och stå för. Vilket medfört kostnader för hela föreningen att åtgärda.

Det är både för medlemmens och föreningens skull som dessa riktlinjer tagits fram.

Allmänt

Medlemmen ansvarar för ytskiktet i lägenheten samt synliga rör i kök. I badrum och WC ansvarar medlemmen för fuktspärr, sanitetsporslin och synliga rör, kranar .
Stamledningar till lägenheten som kan finnas i/utanpå väggar och tak samt radiatorerna (elementen) är föreningens egendom och dessa får inte ändras av boende utan styrelsens godkännande. Likaså gällande ventilationsdon (utgående och inkommande luft) samt tillhörande ventilationskanaler. Se föreningens stadgar. Vid frågor eller fundering kontakta styrelsemedlem för svar.

Skriftlig ansökan

Vid ombyggnad eller renovering av lägenheten där fast inredning eller planlösning önskas ändras måste alltid tillstånd inhämtas från styrelsen innan arbetena påbörjas. Observera att renoveringen som gäller ändringar av icke bärande eller bärande vägg eller bilning innebär att bygganmälan måste göras till Stadsbyggnadskontoret, [Stockholm Stad](#). Först när skriftligt svar kommit till Brf styrelse kan beslutet tas. Fördelen med detta förfarande är att styrelsen får en utomstående bedömning av eventuella risker med bygget. Styrelsen är mycket angelägna om att undersöka detta eftersom det vid tidigare ändringar av icke bärande och bärande väggar uppstått sprickor i fastigheten. Vid ett tillfälle har till och med en mindre bit av innertaket ramlat ner i lägenheten under bygget (dock utan någon personskada).

En skriftlig ansökan där de planerade arbetena beskrivs skall skickas till styrelsen. Till ansökan ska bifogas;

- ritningar över lägenheten nuvarande disposition och tänkt framtida disposition.
- uppgift om entreprenörer som ska utföra arbetena (kopia på entreprenörens försäkringsbrev och behörighetsbevis enligt nedan)
- eventuellt bygglov

- eventuell bygganmälan och
- tidplan

Ansökan görs med fördel med hjälp av föreningens formulär.

Tänk på att alltid göra detta i god tid innan planerad igångsättning, minst 1 månad i förväg. Vid jul/nyår samt sommar, minst 2 månader i förväg. Detta med hänsyn till att eventuella frågor kan redas ut innan planerad start för byggarbetet.

Kostnad för byggkonsult

För föreningen är det av yttersta vikt att minimera risker vid renovering eller ombyggnad i fastigheten, så att det inte uppkommer förändringar eller skador för vilka föreningen ansvarar. Därför kan föreningen vid sidan av medlemmens inkomna ansökan behöva anlita egna sakkunniga, som ansvarar gentemot föreningen, för att bedöma ansökan och följa upp renoveringen eller ombyggnaden genom kontroller eller besiktning.

Medlemmen ska därför vara medveten om att styrelsen kan komma att anlita byggkonsult *på medlemmens bekostnad* efter styrelsens bedömning av ansökan och arbetenas omfattning.

Medgivande

Vid ett medgivande upprättas ett avtal mellan föreningen och bostadsrättshavaren. Avtalet kommer bland annat innehålla delar om; tider för störande arbeten, vattenavstängningar, hantering av byggavfall, skyddstäckning av trapphus och hissar, städning mm. Detta avtal tillhandahålls av föreningen och utgår ifrån föreningens mall.

Riktlinjer/krav för anlitande av entreprenörer samt utförande

EL

Elarbeten får enbart utföras av behörig elektriker med svensk Allmän behörighet för starkström. Kontroll av behörighet görs på: www.elsakerhetsverket.se/sv/Behorighet/

Rör (vatten och avlopp)

Rörarbeten på vatten och avlopp får enbart utföras av företag som är Säker Vatten auktoriserade, se www.sakervatten.se för lista på auktoriserade företag.

Våtrum (badrum)

Renovering av badrum får enbart utföras av BKR- eller GVK-behörigt företag.

BKR-behöriga företag hittar du på www.bkr.se/foretag.asp

GVK-behöriga företag hittar du på www.gvk.se/hem/gvkforetag.asp?art_cat=55

För arbeten som rör tätskikt (främst i badrum) skall en slutbesiktning ske. Besiktning skall ske av certifierad entreprenadbesiktningsman (finns att hitta på www.sbr.se, www.sitac.se, www.kiwaswedcert.se)

Ventilation

Ventilationsarbeten får enbart utföras av branschregistrerat ventilationsföretag.

Obs, beroende på ventilationssystem samt renoveringsåtgärd kan en ventilationsbesiktning

krävas. Detta skall ske av behörig funktionskontrollant (www.funkis.se eller www.boverket.se)

Tänk på att det inte är säkert att varje lägenhet har förutsättning att exempelvis direktansluta en köksfläkt, i dessa fall får man helt enkelt använda sig utav kolfilterfläkt.

Rivning/öppning av väggar

Föreningens generella inställning till förändringar av väggar är mycket restriktiv. Vår fastighet är från 1866 vilket medför att väggar som inte förefaller vara bärande ändå kan vara det på grund av naturliga förändringar i bärigheten och då icke bärande väggar även på grund av tidigare gjorda förändringar istället blivit bärande. På grund av sådana erfarenheter lämnar styrelsen som regel inte tillstånd till förändringar i väggar oavsett om väggarna är till synes bärande eller ej.

Vid rivning eller öppningar av alla sorters väggar skall bostadsrättshavaren alltid konsultera en auktoriserad konstruktör eller motsvarande, fråga styrelsen vid osäkerhet. I sådana fall skall en konstruktionsritning med tillhörande plan för arbetet minst tas fram av konstruktören.

Egenkontroller

För bygg, vatten, avlopp, badrum, el-arbeten och rivning av väggar skall entreprenören fylla i och skriva under tillämplig egenkontroll för utfört arbete. Kopia av denna egenkontroll skall överlämnas till styrelsen efter utfört arbete, tillsammans med besiktningsutlåtanden i de fall det krävs.