

Riktlinjer för ombyggnader och renoveringar

Omfattande ombyggnader och renoveringar har de senaste decennierna blivit allt vanligare. Samtidigt är det styrelsens uppgift att se till att fastighetens funktion och värde inte tar skada, samt att se till hela föreningens intressen. Det är viktigt att komma ihåg att en bostadsrätt innebär nyttjanderätt till en lägenhet, men det är fortfarande föreningen som äger och förvaltar fastigheten. I syfte att säkerställa att ombyggnader och renoveringar utförs på ett för fastigheten och föreningen tryggsätt har styrelsen utarbetat föreliggande riktlinjer.

En ombyggnad eller renovering är egentligen något som endast ligger i den enskilda lägenhetsinnehavarens intresse samtidigt som den ligger alla andra medlemmar till last i form av buller, slitage, nedsmutsning, och så vidare. I vår fastighet med trettiofem lägenheter räcker det med att varje lägenhet renoveras i snitt vart tionde år så har vi i praktiken någon form av byggnadsarbete igång större delen av året. Detta sliter både på fastigheten, våra gemensamma utrymmen och på de boendes tålmod. Utgångspunkten bör därför vara att reducera störningar och omfattande ingrepp i fastigheten till ett minimum.

I praktiken är uppgiften att hantera ombyggnader och renoveringar inte alldeles enkel eftersom lagar och andra bestämmelser ibland ger utrymme för olika tolkningar. Många åtgärder kräver också teknisk expertkunskap, och misstag i ombyggnads- eller renoveringsarbetet kan stå såväl den enskilda medlemmen som föreningen mycket dyrt.

För att på ett professionellt sätt kunna hantera mer omfattande ombyggnader och renoveringar kommer föreningen att använda externa besiktningsmän som rådgivare. För att inte belasta övriga medlemmar i föreningen med extra kostnader i samband med ombyggnader och renoveringar, får den enskilde bostadsrättsinnehavaren själv stå för sådana externa besiktningskostnader.

Genomförande av ombyggnader och renoveringar

En ombyggnad eller renovering innefattar följande steg:

1. Kontrollera om tillstånd från styrelsen krävs

Mindre förändringar får göras i lägenheten utan tillstånd. Däremot får bostadsrättsinnehavaren enligt Bostadsrättslagen 7 Kap 7§ inte utan styrelsens medgivande utföra:

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

Eftersom skrivningarna är öppna för viss tolkning måste den lägenhetsinnehavare som överväger förändringar av lägenheten alltid först kontrollera med styrelsen om förändringarna är tillståndspliktiga.

Som en tumregel kan man säga att alla åtgärder som innefattar någon form av rivning alltid är tillståndspliktiga. Exempel på sådana åtgärder är infällning av ledningar, rivning av väggar, förändring av våtrummens utförande, håltagning för genomföringar och modifiering av rördragningar.

Däremot får du förändra ytskikt, lägga nya golv, sätta upp nya köksskåp eller byta ut vitvaror. Även enklare avdelning av ett rum får göras utan tillstånd så länge det inte innebär ingrepp i befintliga väggar och golv, det vill säga att den avdelande väggen vilar på golvet och är fäst i anslutande väggar och tak med skruv.

2. Ansökan om tillstånd

Vid ombyggnader som kräver styrelsens tillstånd ska en skriftlig ansökan lämnas till styrelsen tillsammans med alla nödvändiga handlingar för att kunna bedöma ombyggnaden. Av ansökan ska framgå vilken lägenhet det gäller, samt innehålla en sammanfattande beskrivning av de tänkta åtgärderna. Det ska även ingå ritningar och konstruktionsberäkningar, vilka entreprenörer som ska anlitas, tids- och aktivitetsplan, liksom en beskrivning av metoder och yttre påverkan. Alla entreprenörer och deras anställda måste ha erforderlig ansvarsförsäkring och nödvändiga auktorisationer för arbete med VVS, kakelsättning och tätskikt, samt elektricitet.

Det måste också finnas en projektansvarig person som anmäls till styrelsen. Entreprenör eller bostadsrättshavaren själv kan vara projektansvarig.

Om styrelsen så finner nödvändigt kan en besiktningsman komma att granska underlagen, göra en förbesiktning i den berörda lägenheten samt föra diskussioner med entreprenörer och bostadsrättsinnehavare. Styrelsen fattar därefter på rekommendation av besiktningsmannen ett beslut.

Att styrelsen beviljar tillstånd för ombyggnad eller renovering innebär inte att styrelsen övertar något rättsligt ansvar för dessa åtgärder.

Om en medlem utför väsentliga förändringar i sin bostad utan styrelsens godkännande kan föreningen komma att kräva att bostadsinnehavaren på egen bekostnad återställer förändringen på ett fackmannamässigt sätt.

3. Innan byggstart

Här förutsätter vi att styrelsen har bifallit ansökan om tillstånd. Vid större ingrepp, bland annat i bärande konstruktion, kan det också behövas bygganmälan eller bygglov från Stadsbyggnadskontoret.

Vid eventuella bygglovspliktiga arbeten ska alltid kopia av byggsamråd överlämnas till styrelsen före byggstart.

Försäkringsbevis från anlitate entreprenörer ska kontrolleras av besiktningsmannen före byggstart.

Vid bilning och rivning av innerväggar ska besiktning ske i intilliggande lägenheter före och efter arbetet för att upptäcka skador och sprickbildningar.

Förutom allmänna ordningsregler som lägenhetsinnehavaren måste förbinda sig att följa, kan styrelsen uppställa ett antal villkor för hur renoveringen ska utföras. Innan byggstart kommer ett dokument med förutsättningar och ordningsregler att presenteras för bostadsrättsinnehavaren, som sedan förbinder sig att följa dem genom att underteckna dokumentet. Det är också bra om ordningsreglerna biläggs entreprenadkontraktet för att säkerställa att även entreprenören förbinder sig att följa ordningsreglerna.

4. Arbetets gång

Arbetena måste utföras professionellt och fackmannamässigt. Gällande branschregler ska uppfyllas vid alla typer av arbeten. Boverkets byggregler (BBR) ska alltid uppfyllas vid renoveringar och ombyggnader. Här finns t.ex. krav för ombyggnader av kök, badrum, toaletter med mera. Underlåtenhet kan medföra eliminering eller reduktion av försäkringsskyddet. Exempel på andra branschregler som ska följas är Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum (BBV), AB Svensk Våtrumskontroll (GVK) för till exempel plastmattor i våtrum, Branschregler för rörinstallatörer (Säker vatteninstallation), samt andra relevanta regler för till exempel målning i våtrum. Styrelsen kan också ställa särskilda villkor för godkännande av spårning, slagborring och bilning.

Arbetet måste alltid ske i enlighet med nedanstående ordningregler. Det åligger på projektansvarig att noga informera samtliga personer som får tillträde till fastigheten om vilka ordningsregler som gäller.

- Renoveringsarbeten får endast utföras under normal arbetstid på vardagar mellan 8 och 17. I de fall lägenhetsinnehavaren själv utför vissa arbeten, samt i de fall arbeten inte förorsakar några störningar, får sådana även göras på kvällar fram till 20 samt på helger mellan 11 och 15. Observera dock att särskilt bullertörande arbeten som rivning, bilning och liknande alltid måste ske på vardagar mellan 8 och 17.

- De omkringboende ska varslas när särskilt bullerstörande arbeten ska utföras. Sådana varsel ska göras minst 7 dagar i förväg med så detaljerade tidsangivelser som möjligt. Detta är särskilt viktigt för dem som arbetar i hemmet, nattarbetar, är pensionärer och har svårt att ta sig ut på egen hand, eller är föräldralediga. Dessa boende måste ha en rimlig chans att planera en eventuell bortavaro från sina lägenheter under sådana arbeten. Varsel ska ske genom anslag i entréport och det ska framgå i vilken lägenhet arbetena sker, när dessa ska utföras, samt kontaktuppgifter till projektansvarig.

- Särskilt bullerstörande arbeten får inte ske mer än tre dagar i följd

- Vid slipning, sågning, bilning eller andra mycket dammspridande moment ska en dammfälla alltid användas för att undvika att damm sugts ut i trapphuset.

- Frånluftsventiler ska stängas helt under byggtiden för att undvika nedsmutsning av ventilationskanalerna.

- Hissen är gammal och ömtålig och får inte användas för transport av byggmaterial och byggavfall. Allt tungt material såsom murbruk, stenplattor och rivningsmassor måste transporteras manuellt via trapplöpen.

- Golv och väggar i den del av trapphuset som utsätts för extra slitage och nedsmutsning ska skyddas genom intäckning. Observera att ingen tejp får användas på väggarna då dessa är målade men emulsionsfärg.

- Vid omfattande transporter av tungt material ska samråd ske med styrelsen om att eventuellt anlita en byggkran eller använda avfallsrör.

- Trapphusen ska städas dagligen så fort nedskräpning som kan härröras från byggnationen förekommer, såsom flisor, damm, fotspar, rester av puts- och murbruk.

- Eventuella skador i trapphuset, eller andra skador på fastigheten, liksom kostnader för extra städning faktureras bostadsrättsinnehavaren.

- Byggmaterial och avfall får inte förvaras i trapphuset, utanför eller i anslutning till entréer eller på gården.

- Byggsäckar (Big Bags) får ställas på föreningens mark utmed Åsögatan mot en hyra på 100:- per kvm och dag. De måste ställas på av styrelsen anvisad plats och de får aldrig lämnas kvar över helgen. Alla byggsäckar måste alltid märkas med projektansvarigs namn, telefonnummer samt uppställningsdatum.

- Vattenavstängning måste varslas minst 7 dagar i förväg med så detaljerade tidsangivelser som möjligt. Varsel ska ske genom anslag i entréport samt genom ett informationsblad i postfacken till de lägenheter som berörs av avstängningen. Tidpunkt för avstängningen ska tydligt anges samt kontaktuppgifter till projektansvarig.

- Radiatorer tillhör föreningen och får inte avlägsnas, bytas eller på annat sätt förändras.

- Fönstren får inte avlägsnas för att renoveras i sin helhet. Bågarnas och karmarnas yttre är föreningens ansvar, innerbågen, glas samt ytterbågens inre del är lägenhetsinnehavarens ansvar.
- Fläktar får inte installeras och inga ventilationskanaler får blockeras eller dras om.
- Golvvärme får ej anslutas till varmvattenstammar, det vill säga endast elektrisk golvvärme får installeras.

För att säkerställa att ovanstående regler följs kan styrelsen eller besiktningsmannen göra stickprovsmässiga kontroller under arbetets gång.

5. Slutbesiktning och godkännande

När arbetet är avslutat ska erforderliga relationshandlingar, intyg, kvalitetsdokument undertecknade av entreprenören samt besiktningsdokument överlämnas till styrelsen. Om styrelsen finner det nödvändigt kommer också en slutbesiktning att ske av en besiktningsman tillsammans med bostadsrättshavaren och entreprenören. Om brister uppdagas eller om nödvändiga intyg saknas kan entreprenaden komma att underkännas, vilket kan medföra ökade kostnader för bostadsrättsinnehavaren.

Normal tid för åtgärdande av eventuella kvarstående fel efter slutbesiktning är 2 månader. Efterbesiktning kan vid behov genomföras om besiktningsmannen eller styrelsen finner det nödvändigt. Beslut om slutgodkännande fattas av styrelsen på rekommendation av besiktningsmannen.

2019-05-26