Regler för renovering/ändring i lägenhet

Det finns en hel del saker att tänka på när du vill renovera eller göra ändringar i din lägenhet. Det gäller inte enbart bostadsrättsinnehavaren, utan också de hantverkare som anlitas. Bostadsrättshavaren ansvarar för att hålla anlitade hantverkare informerade om gällande regler i bostadsrättsföreningen, samt för att dessa följs.

Småland 18 är en grönklassad byggnad, det vill säga en byggnad om anses ha ett högt kulturhistoriskt värde och det är viktigt att såväl yttre som inre renoveringar genomförs på ett varsamt sätt och att man som medlem tar hänsyn till de olika regelverk som finns. Det finns därför ett antal regler och riktlinjer som alla medlemmar måste följa.

Har du planer på att renovera din lägenhet är det extra viktigt att du läser igenom följande regler i god tid.

1 Bostadsrättföreningens och bostadsrättshavarens respektive ansvar

Bostadsrättsföreningen är ägare till fastigheten och svarar för att huset och föreningens fasta egendom är väl underhållna och hålls i gott skick.

Vad som tillhör lägenheten och ingår i bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar och vad som är föreningens ansvar beskrivs utförligt i föreningens stadgar 26 § ”*Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter*".

Det innebär att bostadsrättshavaren skall hålla lägenheten i gott skick och bekosta eventuell renovering. För att bland annat täcka eventuella skador vid renovering åligger det bostadsrätthavaren att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg

Den bostadsrättshavare som låter utföra underhålls-, reparations-, renoverings- eller ändringsarbeten i sin lägenhet är ytterst ansvarig för arbetets utförande, men även för de konsekvenser som kan komma av dessa arbeten, såväl under arbetets genomförande som efter dess slutförande. Detta gäller oavsett om arbetet utförts i egen regi eller av anlitad entreprenörsfirma – och oberoende av arbetets omfattning. Detta innebär att bostadsrättshavaren formellt betraktas som byggherre för arbetet i lägenheten, vilket definieras i 9 Kap. 1§ Plan- och bygglagen (PBL): ”Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten genom en byggentreprenör eller byggmästare”.

2 Mindre renovering eller ändringar i lägenheten

Exempel på mindre underhåll/reparationer/renoveringar/ändringar i lägenheten som kan utföras utan styrelsens godkännande är följande:

- Målning
- Tapetsering
- Lägga nytt eller slipa befintligt golv som inte innefattar våtutrymmen (badrum, tvättstuga etcetera)
- Byte av befintliga vitvaror (dock ej disk- eller tvättmaskin)
- Ej permanenta elinstallationer

Vid samtliga ingrepp i lägenheten krävs dock att de görs fackmannamässigt. För elinstallationer måste gällande regelverk följas och arbetet ska utföras av behörig elektriker.
(se **www.elsakerhetsverket.se**).

3 Väsentliga förändringar av lägenheten

För mer omfattande underhåll eller ingrepp i lägenheten krävs styrelsens godkännande i enlighet med föreningens stadgar 30 §:

”*Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärder som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten*”.

3.1 Exempel på väsentliga förändringar

Exempel på väsentliga förändringar i lägenheten är:

- Förändring i planlösning
- Ingrepp i bärande väggar/konstruktion, inklusive håltagning
- Alla typer av ingrepp i våtrum (badrum, tvättstuga, etcetera)
- Ändring av befintliga ledningar för vatten och avlopp (t ex. vid byte eller installation av disk- eller tvättmaskin)
- Ändringar av befintliga radiatorer och ledningar till dessa
- Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för ventilation
- Ändringar av fasta elinstallationer
- Om arbetet kan förväntas innebära att el/vatten/värme behöver stängas av centralt i fastigheten

Det åligger bostadsrättshavaren att bedöma om den tilltänkta renoveringen/ändringen i lägenheten är av den omfattningen att ett godkännande av styrelsen erfordras. Vid osäkerhet skickas en ansökan till styrelsen som bedömer om ett godkännande erfordras eller ej. Om bostadsrättshavaren genomför renoverings- eller ändringsarbetet i lägenheten utan godkännande av styrelsen, där sådant rimligtvis erfordras, kan bostadsrättshavaren, under vissa förutsättningar, bli skyldig att återställa lägenheten.

3.2 Underlag och villkor

För att styrelsen skall hinna sammanträda och ta ställning till begäran, krävs att den lämnas in sex veckor innan renoverings/ändringsarbetet beräknas påbörjas. Följande gäller då:

- Om styrelsen bedömer att så krävs på grund av förändringens omfattning, upprättas en särskild överenskommelse mellan föreningen och bostadsrättshavaren. I överenskommelsen anges de särskilda villkor som gäller för att ändringen skall godkännas. Denna överenskommelse skall även ingå i bostadsrättshavarens beställning till entreprenören.
- För bygganmälningspliktiga förändringar skall protokoll från byggsamråd lämnas till styrelsen innan arbetet får påbörjas och slutintyg lämnas efter färdigställandet.
- Anlitade entreprenörer skall vara godkända för F-skatt. Avtal skall vara skriftliga.

- Vid mera omfattande förändringar skall entreprenadavtal upprättas mellan bostadsrättshavaren och entreprenören enligt gällande allmänna bestämmelser för *genomförandeentreprenader* alternativt *totalentreprenader* eller motsvarande avtalsformer.
- Bostadsrättsinnehavaren skall för arbeten som kräver specialistkompetens anlita av myndigheter, försäkringsbolag och andra instanser godkända entreprenörer. Entreprenören skall via intyg visa erforderlig kompetens för avsett arbete, exempelvis heta arbeten, våtrumsarbeten och elinstallation.
- Innan arbetet startas ska bostadsrättshavaren direkt eller genom sin entreprenör teckna ROT- och *byggherreansvarsförsäkring* med betryggande belopp till förmån för föreningen. Försäkringen skall gälla under såväl entreprenadtiden som garantitiden. Försäkringsintyg skall lämnas till styrelsen innan arbetet får påbörjas.
- Bostadsrättshavaren skall av sin entreprenör kräva minst 2 års garanti på utfört arbete och 10 år på våtrumsarbeten, eller de garantier som krävs i överenskommelsen med föreningen.
- Det är inte tillåtet att använda hissen för tyngre byggtrafik. Detta på grund av att hissen endast klarar begränsad vikt
- Besiktning av arbetena kan beställas av styrelsen och utföras på bostadsrättshavarens bekostnad.
- Begärda handlingar skall, om inget annat sägs i överenskommelsen, senast överlämnas till styrelsen tre månader efter genomförd ombyggnad.

3.3 Styrelsens behandling

Blankett för ansökan finns att hämta på föreningens hemsida under fliken ”*Renovering/ändring i lägenhet*”. Blanketten skall fyllas i och skrivas under av bostadsrättshavaren, vilket innebär att bostadsrättshavaren accepterar att följa dessa regler. Blanketten skrivs ut och läggs i styrelsens postfack. För att styrelsen skall hinna sammanträda och ta ställning till begäran, krävs att den lämnas in sex veckor innan renoverings/ändringsarbetet beräknas påbörjas.

Styrelsen beslut kan innebära följande:

- Styrelsens godkännande erfordras ej
- Styrelsen godkänner begäran utan särskilda villkor
- Styrelsen avslår begäran med angivande av motiv
- Styrelsen begär kompletterande uppgifter av bostadsrättshavaren för att kunna ta ställning till begäran
- Styrelsen godkänner begäran med särskilda villkor, till exempel:
    - Anlitade entreprenörer (företag, org. nr, kontaktperson m.m.) skall redovisas till styrelsen innan arbetet kan påbörjas
    - Frågan om bygglov/bygganmälan måste klarläggas innan arbetet påbörjas
    - Efter arbetets avslutande skall bostadsrättshavaren avge rapport till styrelsen

Styrelsen informerar omgående bostadsrättshavaren om fattat beslut och protokollför beslutet. Bostadsrättshavaren ansvarar för att angivna villkor följs.

Specifika krav vid omfattande renoveringar eller ändringar i lägenheten

3.4 Förändringar i planlösning

Vid avsevärd förändring av planlösningen kan det bli aktuellt med att ansöka om bygglov eller göra bygganmälan till byggnadsnämnden. Bostadsrättshavaren ansvarar själv för detta när detta är nödvändigt.

3.5 Ingrepp i bärande väggar/konstruktion inklusive håltagning (öppningar i bärande väggar)

Om det är aktuellt med ansökan om bygglov eller bygganmälan till byggnadsnämnden ansvarar bostadsrättshavaren själv för detta. Konstruktionsritningar och hållbarhetsberäkningar som klart och tydligt beskriver vilka förändringar bostadsrättshavaren önskar göra måste tas fram av behörig yrkesman och lämnas in till styrelsen inför begäran om tillstånd.

3.6 Alla typer av ingrepp i våtrum

Entreprenörer som renoverar badrum och WC skall ha minst behörighet för utförande av arbeten enligt PER:s branschregler eller motsvarande för vattentäta keramiska väggbeklädnader och golvbeläggningar i våtutrymmen. Entreprenören skall efter renoveringen till bostadsrättshavaren, med kopia till föreningen, lämna kvalitetsdokument (våtrumscertifikat) med 10 års garantitid på genomfört arbete i enlighet med konsumenttjänstlagen. Installationsföretaget skall överlämna ”*Intyg om säker vatteninstallation*” till bostadsrättshavaren. Vid renovering av badrumsgolv skall golvbrunn bytas ut.

3.7 Ändringar av befintliga ledningar för vatten och avlopp (t ex. vid byte eller installation av disk- eller tvättmaskin)

Bostadsrättshavaren ska alltid anlita fackman med certifikat *Säker Vatten* vid samtliga tappvatten- och avloppsarbeten, till exempel fast installation av diskmaskin. Om bostadsrättshavaren bygger om eller installerar ny diskmaskin rekommenderas att vattenskyddet ses över för att minska risken för vattenskador. Bostadsrättshavaren rekommenderas kontakta fackman för bästa lösning. Bostadsrättshavaren kan även kontakta sitt försäkringsbolag för att få reda på vad de kräver och rekommenderar.

3.8 Ändringar av befintliga radiatorer och tillhörande ledningar

Värmesystemet i fastigheten är fjärrvärme med vattenbaserade radiatorer i lägenheterna Om ingrepp i vattensystemet planeras ska styrelsen informeras.

3.9 Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för ventilation

I fastigheten finns ett självdragssystem. Bostadsrättshavaren får inte sätta igen befintlig ventilation eller ändra till annan typ av ventilation eftersom det ändrar balansen i systemet och kan påverka ventilationen hos grannar samt ge upphov till fuktskador.

3.10 Ändring av fasta elinstallationer

Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker och skall följa de regler som gäller, se **www.elsakerhetsverket.se**. Önskar bostadsrättshavaren göra ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, elcentral eller det ordinarie nätet måste ändringen först dokumenteras på ritning och godkännas av styrelsen.

4 Generella ordningsregler vid arbeten i lägenheten

Följande generella ordningsregler gäller vid alla typer av underhålls-, reparations-, renoverings- eller ändringsarbeten i lägenheten.

4.1 Arbetstider och information till grannar

Störande arbeten (exempelvis bilning av betong, hamrande, borrande och annan typ av maskinanvändning, samt avstängning av vatten med mera) får endast ske under vardagar kl. 07.30 – 18.00. Bostadsrättshavaren ansvarar för att dessa tider följs. För dessa typer av arbeten skall grannarna informeras minst en vecka i förväg med så detaljerade tidsangivelser som möjligt. Detta kan ske via mail, Boappa eller anslag i entréporten och det skall framgå vilken bostadsrättshavare som genomför renoveringen/ändringen i lägenheten och innehålla kontaktuppgifter till denne (telefon och mail).

4.2 Skydd och städning av gemensamma utrymmen

Golv och väggar i gång och aktuellt våningsplan ska när så behövligt täckas med lämpligt skyddsmaterial. Hisskorg skall skyddas genom att hisskorgen provisoriskt kläs med motståndskraftigt skivmaterial. Trapphuset ska torrsopas dagligen och våttorkning ska utföras en gång i veckan, till helgen, om nedsmutsning sker. För mera omfattande arbeten kan styrelsen kräva gemensam besiktning av trapphus och hisskorg före och efter arbetet.

4.3 Hantering av byggsopor

Byggsopor och annat skräp som uppkommer i samband med arbeten i lägenheten skall tas om hand på ett miljövänligt sätt och får under inga omständigheter ställas utanför lägenheten, i grovsoprum eller någon annanstans inom föreningens fastighet. Om detta sker kommer bostadsrättsföreningen att fakturera bostadsrättshavaren kostnaden för borttagande av dessa byggsopor.