

RUTIN FÖR STYRELSEARBETET
Fastställd av Styrelsen den 18 augusti 2020

Renovering/ombyggnation av bostadsrättslägenhet

Tidigare styrelseärenden

Styrelsen har fattat beslut i ett antal ärenden rörande renovering/ombyggnation av medlemmarnas bostadsrättslägenheter. Av styrelsebesluten (i protokollen) framgår inte alltid vad renoveringen/ombyggnation avsåg, varför det är svårt att få fram **en praxis** på hur Styrelserna för Brf Nyboda 1 tidigare har prövat och bedömt olika ärenden.

Styrelsearbetet när det gäller frågor om ombyggnation & renovering av bostadsrättslägenheter kan tjäna på att Styrelsen fastställer rutiner för hur sådana ärenden skall avgöras och mot vilken bakgrund.

Här några fall som Styrelsen under åren handlagt för att ge en bild:

(1)

Styrelsen fick den 10 september 2013 (prot. nr 29, p 10) in en ansökan om reparation av lägenhet nr 1055 – Nour & Shamshirgar samt lägenhet 1057 – de nya medlemmarna Bastani & Taylor. Enligt detta protokoll skulle Fastighetsgruppen ta fram en **checklista** (dvs. en rutin) gällande renoveringar som kunde påverka hela huset. Det noterades att information fanns hemsidan.

(2)

Styrelsen beslöt den 5 november 2014 (prot.nr. 43, p 6.1.) att godkänna renoveringar av lägenheterna nr 1002 (Wejderman) och nr 1058 (Almroth). Vad det gällde för reparation sågs inte.

(3)

Styrelsen beslöt de 7 september 2015 (prot. nr 54, p 7.3) att godkänna en ansökan från Stefan Grantorp att riva en icke-bärande vägg i lägenhet nr 1064 och genomföra vissa andra renoveringsåtgärder, när köpet väl går igenom.

(4)

Styrelsen beslöt den 14 mars 2016 (prot.nr. 61, p 7.3) att godkänna familjen Bruhners ansökan om renovering av kök och lägenhet inkl. badrum. Det framgår inte vilka våtrumsintyg och andra säkerhetsåtgärder som krävdes.

(5)

Styrelsen höll ett extra möte den 19 oktober 2016 (prot.nr. 68, p 5.2). Ett ämne var en förfrågan från Anna Orring & Janne Frödin om placering av kök i del av nuvarande vardagsrum (ett allrum) för att kunna använda det gamla köket som sovrum. Styrelsen fann då att styrelsen **inte** kunde godkänna en avloppsdragning i det centrala ventilationsschaktet i huset. Däremot kunde en placering av det nya köket mot väggen på andra sidan av nuvarande kök vara möjlig.

Styrelsen beslöt den 7 november 2016 (prot.nr. 69, p 7.1.) att godkänna förslaget att placera köket utefter väggen mot nuvarande kök.

(6)

Styrelsen beslöt den 11 september 2018 (prot.nr. 90, § 14) att avslå ansökan från nye medlemmen David Baykal, som ville bygga om lägenheten (nr 1006) från 2 till 3 rum genom att flytta in köket i vardagsrummet (ett **allrum**) och göra om köket till ett sovrum nr 2. Köket skulle placeras mittemot fönstret på innerväggen mot trapphuset.

Styrelsen hade den 19 oktober 2016 (se p 5 ovan) prövat frågan att flytta in köket i vardagsrummet. Brf-styrelsens **praxis** i dessa ärenden om att skapa ett allrum är att det är OK förutsatt att köket flyttades ut i vardagsrummet med placering mot väggen på andra sidan av dåvarande kök - stammar och andra ledningar i lägenheten förändrades inte i någon större utsträckning.

(7)

Styrelsen beslöt den 15 januari 2019 (prot.nr. 94, § 8) på Niclas Gustafssons begäran om att få göra en inre ändring av lägenhetens (nr 1065) planritning (ta bort väggar). Förändringen skulle inte omfattade vatten-, värme- och avloppsledningar och inte heller ventilationen i lägenheten. Bygglov krävs inte för ansökt förändring. Ansökan godkändes med villkor att Gustafsson skulle lämna in kompletta ritningar över förändringen, tillse att inga bärande väggar togs bort eller sådana konstruktioner berördes samt informera Styrelsen om utförarnas (entreprenörernas) fackmannaskap och erforderliga behörighet. Förändringen skulle ske med varsamhet med bibehållande av husets karaktär och med hänsyn taget till övriga boende och med fortlöpande städning av berörda allmänna utrymmen inkl hissen, som kunde påverkas av förändringsarbetet. Fullgod försäkring skulle finnas för att täcka ev. skador som orsakas av förändringsarbetet. Arbetet fick icke utföras vardagar mellan kl 18.00 och 08.00 och helger (motsvarande) mellan kl 18.00 och 10.00.

Gustafsson informerades om att byggavfall inte fick lämnas på allmänna ytor i huset och på fastighetens tomt samt att storsäckar/motsvarande (Big Bag, Pink Bag etc.) skulle tömmas/hämtas innan helg för att inte påverka fastighetens tomtmark, trottoaren och parkeringsmöjligheterna.

När förändringsarbetet var utfört, skulle Gustafsson bereda Styrelsen möjlighet att besiktiga utförda förändringar.

(8)

Den 5 juli 2020 beslutade Styrelsen om följande villkor för en ombyggnation:
”VILLKOR

Du är byggherre och därför måste Du förvissa dig om att ingen av de väggar, som du planerar att flytta på eller ta bort, är bärande. Du måste också göra en bygganmälan till Solna Stad.

Du skall under ombyggnationen göra löpande egenbesiktningar och, när allt arbete är utfört, skall en slutbesiktning ske. Styrelsen kan komma att göra en egen besiktning av utfört arbete. Allt arbete med elledningar och vatten- och avlopp skall ske med certifierad personal och enligt givna standards.

Efter att lägenhetsreoveringen är slutförd, skall Du till Styrelsen lämna in följande handlingar:

- 1) Slutliga, kompletta planritningar över allt som har ändrats i lägenheten med beskrivning av hur arbetet (metodik, material etc.) har utförts.

- 2) Beskrivningen skall innehålla uppgift om alla nya installationer såsom tvättmaskin, dusch/badanordning, golvvärme, ev. särskild belysning, ventilationsutrustning (fläktar), köksutrustning, kylar, etc.
- 3) Kompletta uppgifter (intyg) om vilka personer som utfört olika arbeten.
- 4) Certifikat på kompetens och behörighet hos olika entreprenörer; detta gäller särskilt för de som byggt om det nya badrummet.
- 5) Intyg på att arbetet utförts enl Säker Vattens standard (våtrumsintyg).
- 6) Protokoll över egenkontroller utförda enligt samma standard
- 7) Protokoll över slutlig besiktning utförd av en GVK-kontrollant; denna besiktning skall ske först efter att allt arbete är avslutat.
- 8) Uppgift om hur ombyggnationen är byggförsäkrad för framtida skada – intyg om en täckande byggförsäkring över tid av ett försäkringsbolag.
- 9) Övriga uppgifter som har betydelse för Dig, ny ägare och föreningen vid en ev. framtida överlåtelse av bostadsrätten.

Styrelsen prövar Din ansökan mot en fastställd rutin för renovering/ombyggnation av bostadsrättslägenheter i föreningshuset. Styrelsen skall då särskilt beakta att fastigheten bibehåller sin karaktär och ta hänsyn till byggnadens tekniska, (kultur)historiska, miljömässiga och konstnärliga värden. Allmänna varsamhetsskäl gäller också för inre förändringar.

Ett godkännandebeslut kan förenas med särskilda villkor och följas av en Brf-besiktning av utfört arbete och krav på att lämna ritningar och intyg. För ingrepp i bärande konstruktion krävs dessutom bygglov av Solna Stad.

Generellt gäller att Du som renoverar/bygger om din bostadsrätt alltid skall informera anlitate hantverkare/entreprenörer om att iakttaga största försiktighet i föreningens gemensamma lokaler, såsom i trapphusen och hissarna, så att inte skador uppstår. Entréporten får inte ställas upp utan bevakning. Byggavfallet får inte placeras längs fastighetens husvägg eller på grönytorna utan skall tillfälligt placeras på gatumark eller andra belagda ytor. Avfallet skall vara ordentligt paketerade i branschens säckar/kärl.”

Reglerna i Bostadsrättslagen

I bostadsrättslagens 7 kapitel regleras hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten. I lagens **7 kap 7 §** sägs följande:

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion, (*ett bygglov ersätter inte styrelsetillståndet*)
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, (*elledningar inkl. proppskåpet inne i lägenheten omfattas inte av tillståndsplikten*) eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten. (*ingrepp på fjärrvärmeledningar inkl värmeelement och kanaler för ventilation som föreningen ansvarar för/ äger*)

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. I stadgarna får föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i första stycket.

Notera att bostadsrättslagen endast lägger en **tillståndsplikt** på "väsentlig förändring av lägenhet" såsom ingrepp i bärande väggar och ändring av avlopps- värme och vattenledningar eller ingrepp i ventilationssystemet och i andra ledningar som föreningen disponerar över (ex kablar för bredband).

Det är således dessa skäl som Styrelsen kan grunda ett Nej på!

Notera att Styrelsen måste ha tungt vägande skäl för att vägra ge tillstånd; ett sådant skäl är att en föreslagen ändrad planlösning gör att lägenheten blir svår att avyttra eller skapar problem för föreningen i sitt underhållsansvar av gemensamma stammar/ledningar eller kan leda till ekonomiska problem för föreningen eller skador på fastigheten.

Av **7 kap 9 §** framgår det ansvar som bostadsrättshavare har för lägenheten: När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enl. 12 § tredje stycket 2. **Dessa punkter är villkor för ett tillstånd till ombyggnation!**

Med **störningar** avses även högt ljud/annat oljud, besvärande lukt och felaktigt beteende mot grannar och föreningsföreträdare.

Om Styrelsen har utfärdat särskilda **ordningsföreskrifter** skall alla bostadsrättshavare följa dessa. Om bostadsrättshavaren inte fullgör sina skyldigheter kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas och bostadsrättshavaren sägas upp till avflyttning – se 7 kap 18 § i bostadsrättslagen.

Av **7 kap 18 § p 7** framgår att om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, kan han/hon sägas upp till avflyttning – dvs. att medlemskapet återkallas.

Denna paragraf skulle kunna användas mot någon som inte följer Styrelsens beslut rörande en ombyggnation/renovering, vilken skadar eller riskerar att skada föreningen eller andra medlemmar i huset.

Boverkets regler för renovering/ombyggnation

Boverket har utfärdat olika typer av byggregler (BBR); när en befintlig byggnad ändras, skall den nya byggnaden uppfylla ställda krav på utformningen, de tekniska egenskaperna och varsamheten. I vissa fall gäller förbud mot förvanskning. Plan- och bygglagen (PBL) reglerar en byggnads omgivningspåverkan, vilket normalt gäller åtgärder på utsidan av huset. Boverket har fastställt och delgivit bl.a. följande regler ang. ombyggnation av lägenheter:

"Du behöver inte bygglov för att ändra rumsindelningen eller göra någon annan inre ändring, till exempel lägga nytt golv eller ta bort undertak. Du måste dock lämna in anmälan till byggnadsnämnden om du vill göra stora förändringar av byggnadens

planlösning. Detsamma gäller om den åtgärd du vill utföra innebär att byggnadens bärande delar berörs eller om du planerar att till exempel göra stora förändringar av vatten- och avloppsledningar. Alla ändringar ska göras varsamt, så att byggnaden behåller sin karaktär. Du ska ta hänsyn till byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Det gäller både inre och yttre ändringar, och det gäller oavsett om det krävs bygglov eller inte. (**Allmänna hänsyns-/varsamhets-skäl**)

Kravet på varsamhet är inte ett förbud mot att ändra, men alla ändringar du gör ska utgå från byggnadens förutsättningar. Som **byggherre** ansvarar du för detta. Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, eller som ingår i ett område som är särskilt värdefullt har ett utökat skydd och får inte förvanskas.

Boverket har informerat om följande åtgärder i en bostadsrättslägenhet: Om du vill lägga ny golvbeläggning eller byta ut köksutrustningen hemma krävs inget tillstånd från föreningen. Andra ingrepp kan kräva tillstånd från styrelsen. Du har stor frihet som bostadsrättshavare att göra om i din lägenhet, även om du ju faktiskt inte äger din bostad utan bara har nyttjanderätt (detta är bostadsrätt). Du är skyldig att hålla bostaden i gott skick. Du avgör själv när det är dags att måla om, byta spis, lägga nytt golv, måla och tapetsera eller på andra sätt fräscha upp bostadsrättslägenheten. Men du måste fråga styrelsen om lov när det gäller:

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, ventilation eller vatten, annan väsentlig förändring av lägenheten. Vissa ingrepp kräver dessutom bygglov (av Solna Stad) eller bygganmälan (till Solna Stad).

Enligt bostadsrättslagen får inte styrelsen vägra ge dig tillstånd för ingrepp enligt ovan om inte **»åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen»**. Mycket är alltså tillåtet om det bara utförs på rätt sätt. Detta kräver som regel att arbetet utförs av en fackman. En vattenskada i ett illa renoverat badrum eller en brandfarlig elinstallation kan drabba många i en bostadsrättsförening. Dessutom gäller inte försäkringen (*hemförsäkrings med ett bostadsrättstillägg*) om inte arbetet utförts korrekt.

Boverket har specificerat följande ändringar:

- 1) Du får **inte** göra ingrepp eller installationer i lägenhetens ventilationssystem utan tillstånd från föreningen.
- 2) Måla och tapetsera är upp till dig. Du får också ändra planlösningen genom att flytta, riva eller sätta upp en innervägg, men kontakta styrelsen först, då det kan räknas som en större förändring av lägenheten.
- 3) Ändring av bärande väggar kräver styrelsens tillstånd och kommunen kräver bygganmälan.
- 4) Ingrepp i elledningarna inom din lägenhet kräver inget tillstånd men behörig elektriker bör utföra jobbet.
- 5) Du får **inte** flytta badrummet eller flytta om avloppsrören utan att söka tillstånd från föreningen. Ingreppen kräver dessutom bygganmälan.

Boverket understryker till den bostadsrättshavare som vill renovera:

- (a) Ta reda på ditt eget ansvar och föreningens ansvar,
- (b) Läs föreningsstadgarna noga,
- (c) Diskutera ombyggnadsplaner med Brf-styrelsen,
- (d) Vid osäkerhet rådgör med kommunens avdelning för byggfrågor, samt

(e) Se till att få skriftligt styrelsebeslut, bygglov eller gör bygganmälan beroende på vad som krävs.

När det gäller att avgöra om en vägg är bärande eller ej säger Boverket att det inte räcker med att titta på ritningar för att se om en vägg är bärande. Om styrelsen inte vet vad som gäller för en lägenhet, måste en van konstruktör titta på både vägg och ritning för att avgöra.

Det är byggherrens (Bostadsrättshavarens) skyldighet att förvissa sig om de rätta förhållandena innan byggåtgärderna utföres.

Boverket understryker följande viktiga saker att tänka på när en bostadsrättshavare vill flytta **kök eller badrum (våtutrymmen)**:

A: Som byggherre ansvarar Bostadsrättshavaren alltid för att samtliga tekniska egenskapskrav i plan- och bygglagen uppfylls, oavsett om en åtgärd är anmälningspliktig eller inte.

B: Tillstånd från fastighetsägaren (Bostadsrättsföreningens styrelse) kan krävas för åtgärden. Därför skall Bostadsrättshavaren alltid kontrollera med Brf-styrelsen innan bostadsrättshavaren startar sitt byggprojekt. Åtgärderna skall utföras så att gjorda förändringar klarar löpande egenbesiktningar och den av Brf-styrelsen beslutade slutbesiktningen efter slutfört bygge.

C: Vid all renovering och alla installationsarbeten är det viktigt att arbetet utförs på ett fackmässigt sätt och av behöriga fackmän på olika områden. Byggherren skall kunna förete rätt byggförsäkring över tid med garantier.

Dessa regler (A-C) bör Styrelsen således införa som villkor i våra beslut!

Ombyggnation/renovering av badrum, toalett och kök

Efter en genomförd lägenhetsrenovering i badrum/andra våtrum/kök behöver en Brf-styrelse av bostadsrättshavaren skaffa in:

- A. Våtrumsintyg
- B. Intyg på att arbetet utförts enl Säker Vattens standard.
- C. Protokoll över egenkontroller utförda enligt samma standard
- D. Arbetsintyg på vem som (entreprenören) utfört jobbet
- E. Uppgift om hur entreprenören är byggförsäkrad för framtida skada.

De krav som Styrelsen ställer på en bostadsrättshavare om en slutlig redovisning av ombyggnads/renoveringsarbeten i bostadsrättslägenheten med tonvikt på våtrum (liknande) skall tecknas ned i ett styrelseprotokoll och omfatta följande uppgifter:

- 1) Slutliga, kompletta ritningar över allt som har ändrats i lägenheten och hur renoveringsarbetet (metodik, material etc.) har utförts.
- 2) Uppgift/intyg om vilka personer eller bolag som utfört arbetet.
- 3) Intyg om vilken kompetens/erforderlig behörighet utförarna hade.
- 4) Protokoll över genomförd egenbesiktning efter avslutat arbete.

Brf-styrelsen granskar och godkänner samt arkiverar:

- Den slutliga planritningen

- De utförda egenkontrollerna
- Uppgiften om de utförande entreprenörerna
- Intygen om utförarnas kompetens och behörighet
- Intyget om Säker vatteninstallation
- Den täckande byggförsäkringen över tid
- Besiktningsintyg av en GVK-kontrollant (Golvbranschens VårumsKontroll) eller av en besiktningsman med certifierad behörighet (branschcertifikat).

Styrelsen måste ha dessa uppgifter (dokument) innan slutlig fastställelse (godkännande) kan ske och för att bedöma om en fristående slutbesiktning skall behöva ske. Det är en bra rutin för renovering och förändringsarbete i de enskilda bostadsrättslägenheterna i Brf-fastighet.

Den renoverade/ombyggda bostadsrättslägenheten kan komma att säljas och då behöver både föreningen och den nya ägaren ha garantier och dokument på vad som gjorts, om skada eller andra problem uppstår.

Reglerna i föreningsstadgan

I föreningens Stadgar 2018, § 24, om förändring i lägenhet stadgas följande: Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får dock inte vägra att ge tillstånd, om inte åtgärden är till påtaglig skada eller till olägenhet för föreningen eller föreningens övriga medlemmar. Bostadsrättslagens bindande regler Bostadsrättshavare skall alltid underrätta styrelsen innan större förändringar av lägenheten sker. Förändring av lägenhet och tillhörande balkong skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan utgör alltid väsentlig förändring. Boverkets regler om behörighet och certifiering

Stadgarna dels ger en övergripande bild av regelverket för ombyggnation/renovering med angivande av föreliggande förbud, dels reglerar hur Styrelsen skall hantera ansökningsärendena. I princip får Styrelsen vägra tillstånd bara om ombyggnationen/renovering är till påtaglig skada eller till olägenhet för Brf eller övriga medlemmar. Lag och myndighetsföreskrift kan emellertid ta över vad som sägs i stadgarna.

Styrelsens regler & rutiner vid lägenhetsrenovering

Styrelsen har utarbetat och uppgraderar vid behov särskilda **ordningsregler** och rutiner för renovering och ombyggnation av bostadsrättslägenheter. Av de senaste reglerna (november 2017) framgår att alla bostadsrättsinnehavare och hyresgäster måste få styrelsens godkännande vid större renoveringar av:

- kök och badrum (våtutrymmen är särskilt känsliga)
- ingrepp i väggar (bärande konstruktioner är speciellt skyddsvärda)
- ändring av elinstallationer (proppskåpen har föreningen installerat)
- ingrepp i befintliga avlopps- eller vattenledningar (större ändringar avslås)

Notera att för **hyresgäster** gäller särskilda lagregler.

Renovering får under inga omständigheter påbörjas utan styrelsens skriftliga tillstånd. (*Ett meddelat bygglov ersätter inte Brf:s tillstånd!*) **Ansökan** ska skickas till styrelsen för godkännande i god tid före arbetets start (minst två månader). I ansökan ska sökanden redogöra för vad som skall byggas om, tillvägagångssätt och utvalda entreprenörer för arbetet, samt bifoga ritningar och eventuella beräkningar. (*Frågor ang. när/tid, var/rum och hur/sätt samt med vad/material och av vem blir villkor för utfärdat tillstånd.*)

För ändring eller ingrepp i bärande väggar/konstruktioner krävs synnerliga skäl. Förutom styrelsens tillstånd krävs bygglov av Solna Stad. För att godkännande ska kunna ges måste konstruktionsberäkningar göras av sakkunnig konstruktör. Detta bekostas av den som ska utföra renoveringen. *Dessa regler finns för att säkerhetskydda både föreningen/medlemmarna i gemen och ny ägare till bostadsrätten i framtiden.*

Ombyggnation/renovering får inte bedrivas före kl 08.00 eller på helger före kl 10.00. Störande arbeten får inte bedrivas efter kl 18.00.

Byggavfall får inte ställas i trapphus (de gemensamma utrymmena) eller på gården utan styrelsens godkännande och då maximalt i en vecka (inte över helger). Byggmaterial får inte förvaras i de gemensamma utrymmena eller på gården.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att fullgoda (heltäckande) försäkringar finns (egna och för entreprenören) för att täcka eventuella skador som kan orsakas av renoveringen.

Rörarbeten skall utföras av auktoriserad entreprenör/firma med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter. Vid våtrumsrenovering skall uppförandet av tätskiktet (fuktspärren) utföras av certifierad entreprenör/firma.

El- och byggarbeten skall utföras av auktoriserad firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter.

Bostadsrättsinnehavaren är själv ansvarig för de kostnader och eventuella investeringar som föreningen enligt lagar och förordningar kan åläggas, om de direkt har samband med bostadsrättsinnehavarens ombyggnadsarbeten.

Bostadsrättsinnehavaren skall fortlöpande städa de gemensamma utrymmen vilka berörs av byggarbetet. Allmän varsamhet och hänsyn skall iakttas.

Bostadsrättshavaren får inte koppla på eller på annat sätt påverka/störa ventilationssystemet i fastigheten.

Bostadsrättsinnehavaren får inte göra ingrepp i fastighetens gemensamma värmesystem.

Styrelsens prövning av ärenden om renovering/ombyggnation

Styrelsen skall generellt pröva ansökningar om renovering/ombyggnation av bostadsrättsinnehavares (medlemmars) lägenheter mot följande ovan redovisade regelverk:

- Bestämmelserna i Bostadsrättslagen
- Boverkets regler och bestämmelser
- Brf Nyboda 1:s Stadgar från 2018
- Brf Nyboda 1:s Regler och rutiner vid lägenhetsrenovering/ombyggnation

Att bestämma och arbeta efter en genomarbetad och korrekt rutin för handläggningen av ombyggnations-/renoveringsärenden underlättar och likriktar en styrelses handläggning av sådana ärenden. Följande punkter för kommunikationen med sökanden och handläggningen av ärendena är viktiga:

(1)

Bostadsrättshavaren skall skriftligen eller via mejl ansöka om att få utföra ombyggnation/renovering av sin bostadsrättslägenhet. Ansökan skall alltid ske innan något arbete utförts. Styrelsen kan göra undantag för i regelverket angiven ansökningstid på minst två månader i förväg.

(2)

Till ansökan skall bifogas en komplett planritning på ändringarna i lägenheten och tidsplanering med angivande av startdag och planerat färdigdatum.

(3)

Av ansökan skall framgå hur arbetet skall utföras och av vem och dennes kompetens och behörighet/certifiering, om sådan behövs för uppdraget.

(4)

Styrelsen skall vid behov begära in kompletterande uppgifter för att pröva ärendet. Notera att det är den sökande som skall komplettera på begäran av Styrelsen; om så inte sker kan ärendet avvisas utan sakprövning.

(5)

Dessa byggärenden bör beslutas av Styrelsen in plenum; endast i särskilda enkla fall kan bifallsbeslutet fattas av styrelsen VU.

(6)

Beslutet skall ske i skriftlig form med angivande av de regler (lag, förordning, myndighetsföreskrifter och föreningsregler) och särskilda villkor för beslutet som skall uppfyllas.

(7)

Av beslutet skall framgå vem som är ansvarig kontaktperson inom Styrelsen under det fortlöpande byggarbetet.

(8)

Styrelsen kan ange vilken reaktion som blir aktuell om bostadsrättshavaren inte följer beslutet och villkoren.

Mall till beslut om reparation/ombyggnation
(BESLUTSFÖRMULERING UTAN BYGGLOVSPLIKT)

Styrelsen för Brf Nyboda 1

Utdrag ur protokoll nr 100 över styrelsens beslut den 00 juni 2020

Beslutande ledamöter:

Claes Pereswetoff-Morath, ordinarie ledamot och ordförande/VU

Gill Norberg, ordinarie ledamot och kassör/VU

Tommy Lindström, ordinarie ledamot och sekreterare/VU

Tina Dahl, ordinarie ledamot och kommunikationsansvarig

Niclas Gustafsson, ordinarie ledamot och fastighetsansvarig/VU

Mats Carlsson, ledamot och fastighetsansvarig

Ärende under § 14 Medlemsfrågor, ombyggnation/reovering

Styrelsen för Brf Nyboda 1 har bifallit din ansökan om ombyggnation/reovering av bostadsrättslägenheten. Styrelsen får meddela följande regler och villkor för ombyggnationen/reoveringen enligt ditt förslag den 2020.

Av din bifogade planritning framgår att du önskar
Det innebär att utrymmet tas bort och att försvinner/ändras.

Generella regler:

För ombyggnation/reovering av bostadsrättslägenheter inom Brf Nyboda 1 gäller reglerna i 2018 års stadgar, § 24, om förändring i lägenhet, Styrelsens regler & rutiner vid lägenhetsreovering, Boverkets regler och Bostadsrätts-

lagens bestämmelser. Styrelsen har vid godkännandet noterat att den sökta ombyggnationen/renoveringen inte omfattar vatten-, värme- och avloppsledningar eller ventilationen i lägenheten och att det inte krävs något bygglov från Solna Stad. (För närmare information hänvisas till hemsidan.)

Allmänt gäller att den sökande (Du), skall tillgodose Brf:s krav och villkor.

Villkor:

Ansökan från dig har godkänts med följande specifika villkor:

- 1) Du skall - före utförandet - lämna in fullständiga planritningar över den sökta förändringen med en planering av när, hur, var och med vilket material samt av vem/vilka arbetet skall utföras.
- 2) Du skall tillse att inga bärande väggar tas bort och att några sådana konstruktioner inte berörs – om så sker, måste bygglov sökas.
- 3) Du skall informera Styrelsen om utförarens fackmannaskap (verklig kunskap och bevisad erfarenhet) och erforderliga behörighet.
- 4) Allt ombyggnads/renoveringsarbete skall utföras enligt svensk lag och svenska bestämmelser på arbetsmarknaden och för byggsektorn.
- 5) Du skall teckna en fullt täckande byggförsäkring för ev. skador som kan uppstå på föreningens egendom till följd av arbetet inkluderande skador som kan uppstå inne i bostadsrättslägenheten.
- 6) Du skall lämna in protokoll över genomförda egenbesiktningar efter avslutat arbete.
- 7) Förändringen skall ske med varsamhet med bibehållande av husets karaktär och med hänsyn taget till övriga boende och med fortlöpande god städning av de allmänna utrymmen inkl. hissen, som påverkas av förändringsarbetet.
- 8) Arbetet får icke utföras under vardagar mellan kl. 18.00 och kl. 08.00 och inte under helger (motsvarande) mellan kl. 18.00 och kl. 10.00.
- 9) När förändringsarbetet är utfört, skall Du bereda Styrelsen möjlighet att besiktiga utförda förändringar och lämna in av Styrelsen begärd dokumentation för framtida bruk.

Styrelsen får också informera dig om att byggavfall **inte** får lämnas på de gemensamma utrymmena i huset och på fastighetens tomt samt att storsäckar/motsvarande (Big Bag, Pink Bag etc.) skall tömmas/hämtas innan helg för att inte menligt påverka fastighetens tomtmark, trottoaren och de allmänna parkeringsmöjligheterna samt medlemmarnas allmänna trivsel.

Ärendet handläggs av (Brf:s kontaktperson anges i beslutet).

Detta är en rutin för allt renoverings-/rivnings-/förändringsarbete och liknande åtgärder i föreningens fastighet och i de enskilda bostadsrättslägenheterna.

För Brf Nyboda 1

.....
Ordföranden/Sekreteraren i Styrelsen

KOMPLETTERANDE ANVISNINGAR

Bostadsrättshavaren får själv utföra ombyggnadsarbetet/renoveringen inkl ytskiktet, förutsatt att hon/han har erfarenhet av/kompetens inom aktuell byggverksamhet. Detta gäller inte för byggarbeten som kan beröra bärande konstruktioner eller gemensamt skyddade ledningar i lägenheten/huset. Bostadsrättshavaren skall anlita fackmän med erforderlig behörighet eller certifiering, när det gäller byggarbeten i lägenheten vilka berör fastighetens vatten-, värme- och avloppsledningar eller ventilationen i lägenheten. Det samma gäller för elarbeten i lägenheten, som kan påverka det gemensamma elsystemet eller utgöra en brand- eller störningsriskfaktor för övriga lägenheter eller i föreningshuset som sådant.

Som egenkontroll accepteras att bostadsrättshavaren noga fotograferar bygget nära och fortlöpande samt att det görs noteringar om problem eller förändringar under arbetets utförande. Styrelsen kan då hämta in detta material för framtida bruk – felsökning, omändringar etc.

I ett ärenden lämnade Styrelsen följande svar på ställda frågor:

1) Brf har inget emot att du utför renoveringsarbetet själv, om du har den kompetens som behövs så att inte framtida problem uppstår för föreningen eller kommande bostadsrättshavare. Brf tittar då, som du förstår, särskilt på de ändringar som berör stommarna, ledningarna och de bärande partierna samt våtutrymmena men även på saker där husets ursprungliga karaktär och husets yttre utseende samt de gemensamma områdena (fasad, balkonger, trapphus, etc.) kan drabbas alltför menligt. Brf är en förening med gemensamma värderingar. Styrelsen har därför som uppgift bl.a. att motverka fuskbyggen och alltför avvikande omändringar av lägenheterna och dess strukturer.

Som du vet äger en bostadsrättshavare inte lägenheten utan en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till en visst angiven bostadsrättslägenhet, för vilken man då erlägger en medlemsavgift baserad på kvadratmeterytan/andelstalet.

2) Att du tar hjälp av elektriker med rätt behörighet är bara gynnsamt och i enlighet med Brf:s önskemål. Du får du samtidigt ett elschema, vilket Brf får information om till framtida bruk.

3) När det gäller köket så är Brf mest intresserade i hur du planerar avlopp, vattentillförseln och elledningarna i köket samt hur du tänker rörande ventilationen. Detta är saker, som Brf kan bli kostnadsansvarig (fastighetsförsäkring) för, om olyckan är framme. Därför vill Brf ha ritningar på detta. Redan nu kan jag meddela att Brf-styrelsen nekar bostadsrättshavare att flytta avlopps- och vattenledningar till motsatta sidan av ett s.k. allrum, eftersom det innebär större arbeten i lägenhetens trossbotten/motsvarande. Detta får betydelse för Brf:s generella underhållsansvar.

4) Brf förutsätter att du anlitar rörmokare med behörighet (certifikat och

erforderliga ansvarsförsäkring) att utföra vattenarbetena. Både för din och föreningens bästa. Du får då kompletta ritningar på hur rören dragits; ritningar som kan få en framtida betydelse för ny innehavare och Brf.

5) Din plan för egenkontroller med kontinuerlig fotografering av arbetet är OK; de slutgiltiga "protokollen" och ritningar lämnas till Brf.

7) Försäkringen av bygget är OK.