

Brf Etagets regler vid renovering och ombyggnation i lägenheter

Allmänt om bostadsrättsinnehavares rättigheter och skyldigheter regleras i bostadsrättsföreningen Etagets stadgar § 10. Förändringar i lägenheterna regleras i § 13. Om bostadsrättsinnehavare önskar genomföra förändringar som medför ingrepp i bärande konstruktioner, dimensions- och kapacitetsförändringar av gemensamma system eller en ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten bekostas dessa och eventuella följande konsekvenser av bostadsrättsinnehavaren.

Det åligger bostadsrättsinnehavare att söka erforderliga myndighetstillstånd för genomförande av planerade förändringar i enlighet med gällande Plan- och Bygglag. Styrelsen för Etaget ska för godkännande tillställas beslutsunderlag i form av undertecknad ansökningsblankett som finns på hemsidan www.etaget.se, ritningar, teknisk beskrivning, tidplan och annan relevant dokumentation samt uppgifter om hur och av vem projektet ska genomföras.

Reparations- och ombyggnadsarbeten ska utföras av behörig reparatör/ hantverkare. Svenska byggbestämmelser och gällande anvisningar i Bygg AMA ska följas. Vid alla åtgärder som genomförs ska luftkvalitet, ljud- och värmeisolering, brandskydd samt utrymning särskilt beaktas. Av styrelsen godkänd besiktningsförrättare ska besiktiga aktuell och närliggande våningar innan reparations- och ombyggnadsarbeten startar och då projektet är avslutat.

Bostadsrättsföreningen kan efter egen bedömning anlita sakkunniga för att kontrollera exempelvis utföranden som kommer att bli dolda genom inbyggnad. Bostadsrättsinnehavare ska ersätta föreningen för de kostnader i form av administration, teknisk kontroll, besiktningar mm som blir en följd av föreningens insatser vid aktuell förändring.

Efter avslutat projekt ska bostadsrättsinnehavaren överlämna relationshandlingar, myndighetsdokument och andra relevanta handlingar till föreningen för arkivering. Exempel på dokument är bygglovhandlingar, ritningar, beskrivningar, protokoll avseende samråd, egenkontroll, kvalitetssäkring, OVK-besiktning etc.

Särskilda regler vid ingrepp på bärande konstruktion

Bostadsrättsinnehavare är skyldig att visa att bygglov beviljats för de önskade åtgärderna. En godkänd konstruktionsritning av behörig byggkonstruktör ska finnas samt ett entreprenadavtal rörande ombyggnaden där det tydligt framgår att vald entreprenör är behörig, har relevanta ansvarsförsäkringar och är registrerad av Skattemyndigheten för F-skatt.

Bostadsrättsinnehavare ska i egenskap av beställare till Brf Etaget skriftligen meddela att han/hon övertar fastighetsägaransvaret vad det gäller kvalitetskontroll, arbetsplats och miljöfrågor m.m. vilka kan bli aktuella i samband med ombyggnaden av lägenheten. Bostadsrättsinnehavaren ska även redovisa besiktningar av angränsade lägenheter utförda av behörig besiktningsman. Med angränsande avses i detta fall lägenheter ovan och under aktuell lägenhet samt angränsande lägenhet på samma plan.

Bostadsrättsinnehavaren ska skriftligen meddela berörda grannar, och styrelsen för Brf Etaget, om när planerade arbeten beräknas utföras.

När arbetet genomförts ska bostadsrättsinnehavaren ansvara för att tidigare besiktigade lägenheter efterbesiktigas. Protokoll ska visas upp för såväl styrelsen som berörda innehavare av grannlägenheter.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för eventuella åtgärder för återställande till följd av skador uppkomna under genomförandet av ombyggnaden. Bostadsrättsinnehavaren ska även skriftligen bekräfta att övertagande av fastighetsägaransvaret under entreprenadens garantitid och att detta ansvar följer innehavet av bostadsrätten om den avyttras.

Information till grannar vid godkänd ombyggnad

Information om ändringsarbetets omfattning inklusive tidplan ska lämnas skriftligen till berörda grannar och anslås på skärmar i god tid före projektstart.

Av hänsyn till grannar får inga störande arbeten utföras före 08.00 eller efter 18.00 måndag - fredag. Lördag gäller tiden mellan kl 12.00 - 16.00. Inget arbete som kan uppfattas vara störande för dina grannar får utföras på söndagar och övriga helgdagar.

Handläggning, granskning & besiktning av ansökan till styrelse

Ansökan om tillstånd för ombyggnation eller renovering handläggs och granskas av vår tekniska förvaltare. Ansökan ska godkännas av styrelsen och kravställande från vår tekniska förvaltare ska följas. Beroende på ombyggnad eller renoveringens karaktär kan besiktning av utförd renovering eller ombyggnation behöva göras av vår tekniska förvaltare.

Kostnad för handläggning/granskning: upp till 3 750 kr inkl. moms. Kostnad för besiktning: upp till 3750 kr inkl. moms. Kostnaden för handläggning, granskning och besiktning faktureras till sökande av Forstena Energi & Kontroll.

Våtutrymmen

Vid reparationer och ombyggnad ska hantverkare som anlitas vara certifierade för våtrumsarbeten. Arbeten ska utföras enligt gällande myndighetskrav och Byggkeramikrådets <http://www.bkr.se> branschregler vad gäller såväl underlag för tätskikt som tätskikt. VVS- installationer ska uppfylla för säker vatteninstallation <https://www.sakervatten.se/branschregler/online2021/1>. Om större ombyggnader eller ledningsförändringar utförs ska nya relationshandlingar upprättas och intyg från sakkunnig gällande tätskikt tillställas föreningen.

Då ombyggnad innebär förändrat läge av badrum eller kök ska eventuella olägenheter utredas. Luftkvalitet och ljudisolering mot angränsande våningar ska säkerställas.

Övrigt

Inga ingrepp på värme & ventilationsinstallationer är tillåtna utan samråd med styrelsen. Tilluftsschaktet är en brandcell som inte får brytas. Säkerställ var schaktet finns i er lägenhet.

Vid överlåtelse av bostadsrätt ska bostadsrättsinnehavare informera ny bostadsrättsinnehavare om utförda reparationer och ombyggnader enligt regler ovan samt överlämna relevant dokumentation.

Byggavfall och transport

Allt byggavfall ska, om möjligt, bortforslas direkt till återvinningscentral utan mellanlagring på trottoarer eller andra gemensamma utrymmen. För det fall detta inte är möjligt kan byggavfall mellanlagras i upp till maximalt två dagar men inte över en helg. Mellanlagringen ska då ske i särskilt anpassade byggsäckar, framtagna för ändamålet.

Miljörummet får inte nyttjas för byggavfall inklusive vitvaror, skåp etc.

Om reglerna ovan inte följs kan Brf vidtaga erforderliga åtgärder för regeluppfyllnad på bostadsrättsinnehavares bekostnad.

Hissar och trapphus ska skyddas vid transport av byggmaterial och utrustning.

Frågor

Om tveksamhet uppstår beträffande tolkning av dessa regler – kontakta Brf Etagets styrelse, styrelsen@etaget.se.