

## Brf Etagets regler beträffande renovering och ombyggnader i lägenheterna.

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, installation eller ändring av anordning för ventilation, bekostas dessa och eventuella följande konsekvenser av bostadsrättsinnehavaren.

Undertecknad ansökningsblankett (som finns på hemsidan [www.etaget.se](http://www.etaget.se)) ska skickas till styrelsen i god tid innan planerad start. Ritningar, teknisk beskrivning, tidplan och annan relevant dokumentation samt uppgifter om hur och av vem projektet ska genomföras, ska bifogas ansökan. Arbete får endast påbörjas efter beviljat tillstånd från styrelsen.

Allmänt om bostadsrättsinnehavares rättigheter och skyldigheter regleras i 7 kap. 7§ bostadsrättslag (1991:614) samt i bostadsrättsföreningen Etagets stadgar § 17. Förändringar i lägenheterna regleras i stadgarnas § 24.

Det åligger bostadsrättsinnehavare att söka erforderliga myndighetstillstånd för genomförande av planerade förändringar i enlighet med gällande Plan- och bygglag.

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. Kontakta styrelsen för hjälp med anslag på skärmar.

**Regler för tider för ombyggnation**

Av hänsyn till grannar får inga störande arbeten utföras före 09.00 eller efter 19.00 måndag-torsdag samt 09.00-16.00 på fredagar. Lördag gäller tiden mellan kl. 10.00-14.00. 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 förvaltaren.

**Våtutrymmen**

Vid reparationer och ombyggnad ska hantverkare som anlitas vara certifierade för våtrummararbeten. 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 krav för säker vatteninstallation enligt gällande branschregler. 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.

**Särskilt vid överlåtelse**

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, forslas 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. Detta inkluderar 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](mailto:styrelsen@etaget.se).