

Policy för renovering i Brf Karlsvik 43

Fastställd av styrelsen den 23 mars 2022

§ 1 Bakgrund

Detta dokument innehåller Brf Karlsvik 43 policy för renoveringar. Policyn reglerar och vägleder hur bostadsrättshavare får genomföra renoveringar i lägenheter.

Vissa förändringar av lägenheten kräver styrelsens tillstånd. I enlighet med § 16 i bostadsrättsföreningens stadgar och 7 § bostadsrättslagen (1991:614) får en bostadsrätthavare inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar:

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

§ 2 Att tänka på vid anlitande av hantverkare

Det är bostadsrättshavarens ansvar och skyldighet att se till att arbeten utförs på ett fackmannamässigt sätt.

Vid kontraktering av hantverkare behöver bostadsrättshavaren visa upp det underlag som efterfrågas innan renoveringen påbörjas samt att de är giltiga under hela renoveringsperioden.

- **Våtrum:** Vid renovering/ombyggnad av våtrum ska branschregler alltid följas. Styrelsen ska tillställas certifikat för våtrumsbehörighet samt F-skattsedel.
- **VA:** För VA-arbeten ska styrelsen tillställas certifikat för Säker Vatteninstallation samt F-skattsedel.

Observera: Alla vattenburna radiatorer/värmeelement och vattenburna handdukstorkar i fastigheterna är del av ett lågflödessystem och det är därför viktigt att både nya och gamla installationer är inställda för lågflöde.

- **Ventilation:** Ombyggnation av ventilation skall utföras på ett sådant sett att den klarar en obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- **El:** För El-arbeten som enligt Elsäkerhetsverket kräver behörig elektriker ska styrelsen tillställas certifikat för elbehörighet samt att F-skattsedel.
- **Eldstäder:** Se separat föreningspolicy.

§ 3 Godkännande av styrelsen

Innan en renovering som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar (avlopp, värme, gas, vatten) eller annan väsentlig förändring krävs godkännande av styrelsen. Vid eventuell osäkerhet om godkännande krävs ska styrelsen alltid kontaktas. Bostadsrättshavaren ska ansöka om godkännande *innan* renoveringen påbörjas genom att skicka e-mail med uppgifter och dokument till styrelsen@brfkarlsvik43.se.

Exempel på åtgärder som kräver styrelsens tillstånd

- **Ingrepp i och rivning av väggar**
Ingrepp i bärande väggar samt rivning av väggar som ej anses bärande eller är ofrivilligt bärande. Bostadsrättshavaren behöver för en sådan åtgärd inhämta ett skriftligt utlåtande från behörig konstruktör och tillstålla styrelsen detta. Bostadsrättshavaren ansvarar för eventuella skador för ovan- och underliggande lägenheter.
- **Flytt av kök och badrum**
Inför en flytt av kök eller badrum bör styrelsen konsulteras innan firma engageras för projektering. Projekteringsunderlag för flytten i form av ritningar tas fram och tillställas styrelsen. Flytt av badrum till köksstam godkänns normalt inte på grund av att köksstammarna inte är dimensionerade för badrumsavlopp. Flytt av kök till badrumsstam förutsätter installation av pump som förhindrar problem med fettansamlingar. Avloppsledningar som går i bjälklag eller vägg invid grannlägenhets sovrum eller vardagsrum ska ljudisoleras. Vidare måste ett flyttat kök och badrum förses med frånluftsventilation, se vidare under *Ventilation*.
- **Ventilation**
Inga ventilationsöppningar får sättas igen. Kök och badrum måste alltid förses med frånluftsventilation. Omdragning av ventilation ska utföras på ett sådant sätt att den klarar en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Arrangemanget ska tas fram av behörig ventilationsfirma och ritningar på omdragningen ska tillställas till styrelsen.
- **Balkong**
Byggnation av balkong förutsätter beviljat bygglov. Utseendet på balkonger ska vara enhetligt och är speciellt framtaget för att passa husets sekelskifteskaraktär. För montage ska Balcona AB användas. Balcona har all nödvändig dokumentation (ritningar, bygglovshandlingar etc.) och är anlitade entreprenörer för skötsel av balkongerna.

Kontroll och uppföljning

Vid ombyggnation som kräver styrelsens godkännande har föreningen möjlighet att engagera föreningens förvaltare för rådgivning. Föreningen debiteras med en timtaxa som sedan faktureras till bostadsrättshavaren. Innan föreningen engagerar förvaltaren underrättas bostadsrättshavaren avseende kostnad för rådgivningen. Typisk kostnad för rådgivning och platsbesök är 500-2 000 kr.

Under pågående arbete samt efter färdigställd förändring som har krävt styrelsens godkännande har föreningen rätt att göra en inspektion för att kontrollera att förändringen har skett enligt tidigare godkännande. Inspektionen kan ske av styrelsen eller av styrelsen anlitad expert/fackman. Bostadsrättshavaren ska ensam stå för eventuella kostnader för tillsyn/inspektion.

Om förändringen inte skett enligt tidigare godkännande, eller att en förändring som kräver godkännande gjorts utan sådant godkännande, har styrelsen rätt att kräva att bostadsrättshavaren åtgärdar felen/bristerna, alternativt återställer till ursprungligt skick. Bostadsrättshavaren ska ensam stå för samtliga kostnader för åtgärder/återställande och ansvarar även för att det sker inom rimlig tid (datum sätts efter överenskommelse med styrelsen). När eventuella anmärkningar blivit åtgärdade ska en ny tid för inspektion bokas in.

§ 4 Övriga förhållningsregler

Tänk på att inte störa dina grannar i samband med reovering och ombyggnad. Se föreningens allmänna ordningsregler för information gällande tider. Informera grannar i god tid innan tyngre arbete planeras att utföras. Avstängning av vatten och el måste göras i överenskommelse med hyresgäster i lokalerna på Sankt Eriksgatan då det drabbar deras affärsverksamhet. Avstängningen ska anslås med lapp i portarna minst 24 timmar i förväg.

Vid reovering ska en tidsplan i förväg kommuniceras med styrelse och berörda grannar.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att forsla bort byggavfall och skydda föreningens egendom under reoveringar genom att vidta nödvändiga åtgärder, som innefattar, men inte begränsas till:

- Vid behov skydda/täppa igen ventilationen mot dammpartiklar och se till att damm inte sprids i trapphus och till grannar.
- Skydda hissar, trapphus, mattor, etc., mot skador och slitage genom att vid behov täcka/lägga ut skydd på väggar och golv/mattor.

Bostadsrättshavaren ska ensam stå för eventuella kostnader för uppkomna skador på föreningens egendom eller om extra städning krävs i föreningens allmänna utrymmen.

Styrelsen i Brf Karlsvik 43