

Policy för renovering i Brf Karlsvik 43

Fastställd av styrelsen den 13 maj 2024

§ 1 Bakgrund

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

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

1. Ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Om tillståndspliktig åtgärd utförs utan tillstånd kan bostadsrätten komma att förverkas och under vissa förutsättningar kan föreningen också ha rätt att avhjälpa brister i lägenheten.

§ 2 Anlitande av hantverkare

Bostadsrättshavaren ansvarar för alla renoveringar, ombyggnationer, ingrepp, installationer, ändringar, med mera (nedan gemensamt benämnt som "renoveringar") som utförs och är skyldig att se till att arbeten utförs på ett fackmannamässigt sätt. Vid all renovering ska gällande branschregler alltid följas (bl.a. Boverkets Byggregler).

Vid kontraktering av hantverkare behöver bostadsrättshavaren visa upp de intyg och det underlag som styrelsen efterfrågar innan renoveringen påbörjas. Intyg, certifikat med mera ska vara giltiga under hela renoveringsperioden. Nedan följer exempel på underlag som bostadsrättshavaren behöver inkomma med:

- **Våtrum:** Styrelsen ska tillställas certifikat för våtrumsbehörighet samt F-skattsedel.
- **Vatten och avlopp (VA):** Styrelsen ska tillställas certifikat för Säker Vatteninstallation samt F-skattsedel.

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

- **Ventilation:** Ombyggnation av ventilation ska utföras på ett sådant sätt att den klarar en obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

- **El:** För el-arbeten som enligt Elsäkerhetsverket kräver behörig elektriker ska styrelsen tillställas certifikat för el-behörighet samt F-skattsedel.
- **Eldstäder:** Se separat policy.

§ 3 Godkännande av styrelsen

Innan en renovering som kräver styrelsens tillstånd (se § 1 ovan), behöver bostadsrättshavaren inhämta styrelsens godkännande. Vid eventuell osäkerhet om godkännande krävs ska styrelsen alltid kontaktas. Bostadsrättshavaren ska ansöka om godkännande *innan* renoveringen påbörjas genom att skicka mejl med uppgifter och dokument till styrelsen@brfkarlsvik43.se. Bostadsrättshavaren ska tillse att styrelsen får ett så bra underlag som möjligt.

Exempel på åtgärder som kräver styrelsens tillstånd

- **Ingrepp i och rivning av väggar**
Alla typer av ingrepp i väggar. Bostadsrättshavaren behöver för en sådan åtgärd inhämta ett skriftligt utlåtande från behörig konstruktör och tillställa styrelsen detta innan arbetet inleds.
- **Flytt av kök och badrum**
Inför en flytt av kök eller badrum/toalettrum ska styrelsen konsulteras innan firma engageras för projektering. Projekteringsunderlag för flytten i form av ritningar ska tas fram och tillställas styrelsen.
- **Nybyggnation av extra badrum eller toalettrum**
Generellt tillåts inte, nybyggnation av extra badrum eller toalettrum, eftersom bostadsrättsföreningen ansvarar för vatten- och avloppstammar utanför bostadsrättshavarens lägenhet. Det skulle därmed innebära ökade kostnader för bostadsrättsföreningen vid framförallt stambyten.
- **Ventilation**
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 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 1000-3000kr.

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 anlita 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 felet/bristerna, alternativt återställer till ursprungligt skick. Detta gäller oavsett om föreningen inspekterat arbetet eller inte. 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 Bostadsrättshavarens ansvar vid renoveringar

Bostadsrättshavaren ansvarar själv för renoveringar, både om det skett med eller utan styrelsens tillstånd. T.ex. eventuella felaktigheter i utförandet och skador som uppkommer på fastigheten under renoveringen eller som en följd av renoveringen (alla typer av skador på fastigheten, tex skador i andra lägenheter, etc).

§ 5 Övriga förhållningsregler

Tänk på att inte störa dina grannar i samband med renovering och ombyggnad. Se föreningens allmänna ordningsregler för information gällande tider. Informera grannar i god tid innan tyngre arbeten 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 även anslås med lapp i portarna minst 48 timmar i förväg.

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

Bostadsrättshavaren ansvarar för att forsla bort byggavfall och skydda föreningens egendom under renoveringar genom att vidta alla 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