

BYGGREGLER FÖR BRF VÄTAN 22

Byggreglerna uppdaterade 2022-10-22

Till ledning för dig som planerar ombyggnation av din lägenhet har styrelsen fastställt regler som gäller för att arbetet skall flyta så smidigt som möjligt för alla boende i fastigheten. Betydande förändringar kräver alltid tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse. I vissa fall krävs även inlämnad bygganmälan eller beviljat bygglov från kommunen. Att en lägenhetsinnehavare har fått bygglov eller startbesked innebär dock inte att man får börja bygga enligt bygglovet utan styrelsens tillstånd, och inte heller att styrelsen måste godkänna ingreppet. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Varför dessa regler?

Det finns (minst) tre skäl till att föreningen i enlighet med stadgarna satt upp regler för ombyggnationer. Föreningen och dess medlemmar äger gemensamt vår fina fastighet och vi vill värna dess kulturella värde för eftervärlden. Vidare har erfarenheten visat att ombyggnationer kan – till exempel genom bristande hantverksskicklighet, undermåliga lösningar och förändrade planlösningar – skapa betydande problem, inte minst genom ökad risk för vattenskador. Slutligen vill vi att ombyggnationerna skall medföra minimalt med störningar för oss som bor och vistas i huset.

Byggreglerna gäller utöver de specifika anvisningar som kan komma att anges i samband med det godkännande från styrelsen som krävs för ombyggnader enligt nedan. Observera att reglerna uppdateras löpande. Om du är osäker på något, kontakta styrelsen. Reglerna gäller i tillämpliga delar även för våra hyresgäster.

Allmänt – Ombyggnationer

Vi bor i en byggnad som är klassificerad (blåmarkerad) av Stockholms Stadsmuseum som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Detta betyder att särskild varsamhet skall iakttas vid ombyggnationer. Samtidigt vill föreningen så långt möjligt försäkra sig om att ombyggnationerna sker på ett sätt som inte skapar problem i framtiden och att dessa genomförs på ett sätt som stör grannarna så lite som möjligt.

Innan

Samtliga betydande förändringar i den enskilda bostadsrätten skall på förhand godkännas av styrelsen i enlighet med föreningens stadgar och med beaktande av det särskilda varsamhetskravet som följer av att fastigheten är blåmarkerad.

Med *betydande förändringar* avses exempelvis:

- Ingrepp i bärande konstruktioner, tex bärande vägg.
- Ändringar i befintliga ledningar för vatten, värme, avlopp, ventilation, el eller gas, exempelvis vid installation eller flytt av kök, toalett och badrum.
- Annan väsentlig förändring av lägenheten, tex ändrad planlösning.

Detta krävs:

- 1. Tillstånd från styrelsen.** Notera att ansökan om tillstånd från bostadsrättsföreningen för ombyggnad måste ske skriftligt och att styrelsen endast lämnar medgivanden i skriftlig form. Till ansökan skall fogas ett intyg att följa dessa regler (se nedan). Vänligen notera att arbetet – inklusive rivning – inte kan inledas förrän styrelsen lämnat tillstånd, även om bygglov/byggnämälan föreligger. Bostadsrättsföreningen Vätan 22 kan återkomma med det skriftliga tillståndet tidigast 3 veckor och senast 6 veckor efter skriftlig ansökan om tillstånd har lämnats in till styrelsen.
- 2. Syn före och efter ombyggnad.** Föreningen har anlitat en sakkunnig, vars kontaktuppgifter framgår av föreningens webbplats. Föreningens sakkunnige skall kontaktas vid åtgärd som omfattas av föreningens definition ”betydande förändringar”. Sakkunnig avgör i varje specifikt fall vid vilka moment som syn lämpligen utförs före, under och efter ombyggnad. Föreningen kommer att vidarefakturera kostnaden för dessa kontakter och syner. Om kostnaden beräknas uppgå till mer än 5 000 kronor kommer lägenhetsinnehavaren att erhålla besked därom.
- 3. Eventuell byggnämälan eller bygglov.** Vissa planerade förändringar innebär att lägenhetsinnehavaren, enligt Plan- och bygglagen, måste göra byggnämälan hos kommunen eller ansöka om bygglov. Det är lägenhetsinnehavaren skyldighet att undersöka om sådan byggnämälan krävs och söka och bekosta de tillstånd som eventuellt krävs, samt tillhandahålla dessa till föreningens styrelse.

Alla arbeten skall utföras fackmässigt. Arbetena utföres i enlighet med Byggverkets byggregler (BBR) och gällande branschregler. Rörarbeten skall utföras av auktoriserad firma med för arbetet erforderliga behörigheter. Elinstallation skall utföras av behörig elinstallatör. Vid våtrumsrenovering skall tätskiktet (fuktspärren) utföras av firma som är behörig enligt Byggkeramikrådet alternativt auktoriserad enligt GVK:s Säkra Våtrum. Anlitade företag skall kunna uppvisa giltig F-skattesedel samt ha lämplig försäkring för att täcka eventuella skador på huset. Styrelsen äger rätt att begära att medlem på egen bekostnad anlitar en extern kontrollansvarig person vid vad styrelsen bedömer är högriskprojekt, vilket bland annat omfattar projekt där kök och/eller badrum flyttas.

Ansvar. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för arbete utfört av densamme och för åtgärdande av eventuella framtida skador orsakade av renoveringsarbetet. Detta ansvar kvarstår även efter försäljning av lägenheten. Vid skador som uppkommer på fastigheten i samband med renovering svarar föreningen för att åtgärda dessa skador men lägenhetsinnehavaren bekostar åtgärderna.

Information till grannarna. Övriga medlemmar skall informeras om planerat arbete. Informera om hur länge arbetet planeras fortgå, samt ge information om vem man skall vända sig till om man har förfrågningar eller klagomål. Denna information kan antingen mailas ut till samtliga medlemmar, alternativt sättas upp som ett meddelande på anslagstavlorna i båda entréerna. Informationen skall ges ut minst en vecka innan påbörjat arbete. Vid längre ombyggnadsarbeten skall informationen uppdateras löpande för att hållas aktuell.

Stammar. Planeras anslutning till stam, måste anslutningen besiktigas och godkännas av föreningens sakkunnige innan arbete påbörjas. Detta godkännande ska delges både medlemmen och styrelsen.

Hänsyn. Vid planering av ombyggnad bör särskild hänsyn tas till grannar. Detta gäller särskilt vid ändrad planlösning och vid placering av tvättmaskin.

Under

Aktsamhet och skydd av fastigheten. Ytterdörrarna, entrén, hissen, trapphuset inklusive mattor etc. skall skyddas under tiden då arbetet pågår. Damm och smuts m.m. som hamnar i gemensamma utrymmen skall avlägsnas dagligen. Dammig samt förorenad luft får ej släppas ut genom tex fönster och dörrar. Dammsluss vid dörr och lock på frånluftskanaler skall användas vid dammiga arbeten. Husets ytterdörrar får ej hållas öppna mer än nödvändigt och fullt ansvar utkrävs av den som släpper in obehöriga i huset.

Ljud. Störande ljud från ombyggnation får endast förekomma vardagar mellan kl 08:00-18:00 vardagar, det vill säga ej på kvällar eller helger.

Vattenavstängning. Om vattnet skall stängas av bör det planeras i god tid tillsammans med fastighetsskötaren vars kontaktuppgifter finns på föreningens webbplats och i samråd med föreningens hyresgäster som är beroende av vatten för sin verksamhet. När en lämplig tid omfattande 30 min, max 60 min, överenskommits mellan inblandade parter skall styrelsen underrättas. Lägenhetsinnehavaren ansvarar därefter för att aviseringen sker i båda entréerna minst 48 timmar, men helst en vecka, innan avstängningen.

Byggsopor

Lägenhetsinnehavare som genomför ombyggnation ansvarar att på egen bekostnad bortforsla alla byggsopor. Byggsopor får inte slängas i grovsoprummet. Föreningen accepterar att byggsopor temporärt placeras vid sidan av någon av portarna. Planer på sådana samlingar av byggsopor (tex Big Bag) skall meddelas till styrelsen minst en dag i förväg och skall transporteras bort snarast möjligt. Det är lägenhetsinnehavarens ansvar att sopor inte blir stående utanför portarna mer än maximalt 2 dagar i följd, och helst inte över helgen.

Efter

Efter genomförda ombyggnationer skall lägenhetsinnehavaren bekosta en syn av föreningens sakkunnige. Eventuella anmärkningar skall åtgärdas och bekostas av lägenhetsinnehavaren.

Ansökan om tillstånd sker på därför avsedd blankett och skickas till styrelse@brfvatan22.se och ska även inkludera en bekräftelse i form av en utskrift av dessa regler samt ett åtagande enligt nedan. Styrelsen återkopplar tidigast 3 veckor och senast 6 veckor efter att ansökan lämnats in.

Inför min planerade ombyggnad har jag tagit del av dessa regler och förbinder mig att följa dessa regler samt tillse att samtliga anlitade entreprenörer följer dessa regler.

Ort:

Datum:

Underskrift

Namnförtydligande:

Lägenhetsnummer: