



Brf Fyrtornet 1

Regler för ombyggnationer som medför väsentlig förändring

Väsentlig förändring av lägenhet får endast företas efter tillstånd av styrelsen, och ska föregås av en skriftlig ansökan från medlem. Exempel på väsentliga förändringar innefattar ändrad planlösning eller funktion, såsom t.ex. flytt av kök och ingrepp i bärande konstruktioner. Tillstånd lämnas under förutsättning att förändringen inte medför men eller skada för föreningen eller annan medlem, samt att arbetet utförs fackmannamässigt.

Styrelsen kräver att väsentliga förändringar besiktigas och godkänns av oberoende besiktningsman. Oberoende besiktningsman utses av styrelsen, men bekostas av medlem som låter utföra ombyggnationen. Kostnad för besiktning varierar beroende på omfattning av ombyggnationen och kan uppskattningsvis kosta ca 10 – 20 000 kr. Besiktningsman ska på plats kunna se hur anslutningar till stammar, avlopp eller ventilation utförts. Du måste därför höra av dig till styrelsen i god tid innan väggar, golv eller tak stängs igen, eftersom besiktning i normalfallet inte kan utföras när ombyggnationen är färdigställd.

Nedan följer närmare anvisningar i kronologisk ordning.

Ansökan

Din ansökan ska mejlas till styrelsen, alternativt lämnas i föreningens brevlåda i porten på Åsögatan 185, och innehålla följande delar:

1. En utförlig beskrivning i text av vad du planerar göra.
2. Ritningar som tydligt visar hur väggar, ventilation och vatteninstallationer planeras att göras om. Ritningar på din lägenhet kan beställas från Stadsbyggnadskontoret.
3. Namn på det bolag som ska göra renoveringen. Entreprenören du har valt måste vara behörig. Kopior på intyg som styrker "Säker vatten"-certifiering, Behörighet enligt BKR eller GVK, samt El. Säker vatten-certifiering är ett krav från vår sida. Du kan undersöka om er tilltänkta VVS-installatör är certifierad här: <https://www.sakervatten.se/>
4. Kopior på gällande försäkringar (entreprenadförsäkring och hemförsäkring).
5. Om din ombyggnation involverar ingrepp i väggar (rivning av vägg, upptagning av ny dörröppning, flytt av vägg, och så vidare) måste du bifoga ett separat intyg från en konstruktör som upphandlats enligt ABK 09 (Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag 09) eller nyare branschbestämmelser. Läs mer via Google. Av intyget ska framgå om väggen är bärande eller inte, och det ska också anges vem som är entreprenör, konstruktörens försäkringsbevis samt ritningar på utförande och arbetsbeskrivning. Styrelsen har som huvudprincip att inte godkänna ingrepp i bärande konstruktioner eftersom risken för irreparabel skada är stor.
6. Ett vanligt önskemål i föreningen är att flytta köket till ett annat rum. Observera att sådan flytt generellt medför att även badrummet måste totalrenoveras om tätskiktet i



Brf Fyrtornet 1

badrummet bryts. För att denna generella regel inte ska gälla krävs att speciella fackmannamässiga lösningar måste skapas med hänsyn till omständigheterna på platsen. Sådana lösningar får endast göras efter överenskommelse mellan entreprenör och beställare samt efter samråd med berörda materialtillverkare. Förslag till sådan lösning, och därmed avsteg från huvudregeln, ska dokumenteras utförligt och bifogas ansökan.

7. Bygganmälan till stadsbyggnadskontoret ska bifogas om din ombyggnation kräver det. Vid renoveringar som kräver bygglov måste även detta bifogas.

Styrelsen bedömer sedan din ansökan på ett ordinarie styrelsemöte. Tänk på att styrelsen behöver få handlingarna ovan i god tid före nästa styrelsemöte för att hinna bedöma din ansökan. Styrelsen träffas cirka en gång i månaden, med undantag för juli. Vid brister i dokumentationen kan du behöva komplettera din ansökan. Inget arbete får påbörjas innan styrelsen godkänt din ansökan.

Efter godkännande, före byggstart

Efter att styrelsen lämnat sitt godkännande ska du tänka på följande saker innan renoveringen startar:

1. Sätt upp information i trapphus. Vad du heter, vilken lägenhet som ska renoveras, vilken typ av ombyggnation som ska utföras, kontaktpersoner under byggtiden samt löptid för projektet.
2. Fotodokumentera allmänna utrymmen så att det i efterhand är enkelt att klargöra huruvida skador uppkommit under byggtiden eller ej. Detta gäller framförallt hissar och trapphus.
3. Fotodokumentera arbetsytorna inne i din lägenhet så att man i efterhand kan se hur originalutförandet var, för det fall att nästkommande ägare vill återställa lägenheten.

Under pågående renovering

Fotodokumentera arbetena. Detta gäller framför allt i våtrum där vi vill se foton som visar bjälklagsuppbyggnad, fall på undergolv och tätskikt (genomföringar och brunn). I våtrum ska inspektionsluckor dokumenteras.

Dokumentera nya dragningar och kanalisationer, i huvudsak av dold VA (vatten och avlopp). Detta är särskilt viktigt vid flytt av kök och kan göras med en väldigt enkel skiss, samt med bifogade fotografier som ytterligare redovisar det skissen visar.

Det åligger dig som bostadsrättsinnehavare att löpande hålla allmänna utrymmen såsom trapphus, hissar och gård rena under renoveringen. Dessa får inte nyttjas till exempelvis förvaring av byggmaterial eller byggavfall.

När renoveringen börjar närma sig sitt slutskede behöver du kontakta styrelsen för bokning av oberoende besiktningsman, se inledande avsnitt *Regler för ombyggnationer av lägenhet*. Observera att besiktningsmannen måste kunna se väsentliga riskområden



Brf Fyrtornet 1

såsom nyanslutning till stammar, ny-/omdraget avlopp eller ventilation. Huvudregeln är därför att du inte får stänga igen golv/vägg/tak innan besiktningsmannen haft möjlighet att besiktiga sådana ombyggnationer. Eventuellt kan nogsam fotodokumentation räcka för besiktningsmannen, men det måste stämmas av med besiktningsman i varje enskilt fall.

Efter avslutat arbete

Efter att renoveringen är avslutad ska följande redovisas till styrelsen:

1. Att arbetet är avslutat (fotodokumentation).
2. Relationshandlingar (ritningar eller skisser som visar det färdiga utseendet, placering av inspektionsutrymmen, dolda rördragningar).
3. Godkänt besiktningsprotokoll från oberoende besiktningsman.
4. Kopior på egenkontroller.
5. Renoveringar som involverat förändringar av ventilationen i lägenheten, exempelvis vid flytt av kök, kräver att du som bostadsrättsägare inkommer med ett OVK-intyg på att luftflödena i kök och badrum är godkända. Detta OVK-intyg får du själv bekosta.

Ovanstående mejlas till styrelsen, alternativt lämnas i föreningens brevlåda i porten på Åsögatan 185.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen, Fyrtornet 1

www.fyrtornet1.se

info@fyrtornet1.se