1 December 2024

**Regler för ombyggnation/renovering/ändring**

**i lägenhet i Brf Torpedbåten 1**

**Krav på tillstånd av styrelsen**

Ombyggnad av lägenhet som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, ändrade funktioner eller annan väsentlig förändring av lägenheten kräver tillstånd av styrelsen.

Tillstånd av styrelsen krävs även vid ändring/flyttning av ventilationsdon/-kanal.

Även om elledningar inte omfattas av en generell tillståndsplikt kan ändring av elledningar kräva styrelsens tillstånd om ändringen avser ledningar föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.

En ändrad planlösning utgör en väsentlig förändring av lägenheten. Att byta placering av t ex kök i en lägenhet kan innebära olägenhet både för föreningen och för grannar som bor ovanför och inunder.

**Inget krav på tillstånd**

Enklare renovering av lägenhet såsom målning, tapetsering, omläggning av golv (ej i våtrum) eller byte av köksinredning kräver inget tillstånd av styrelsen.

**Krav på underlag vid tillståndsansökan vid ombyggnad/renovering/ändring för styrelsebeslut**

Medlemmen ansvarar för och ska på egen bekostnad förse styrelsen med de handlingar som krävs för styrelsens beslut såsom bygglov/bygganmälan, ritningar, sakkunnigutlåtanden, konstruktionsberäkningar m.m. se längst ned.

En enklare planlösning över lägenheten kan fås av styrelsen, alternativt hos Stadsbyggnadskontoret. Om ansökan avser att riva eller på annat sätt bygga om en vägg ska en behörig byggnadsingenjör utfärda ett intyg på att den aktuella väggen inte är bärande eller åtgärden i övrigt inte är olämplig att vidta. Kostnaden att anlita byggnadsingenjör står medlemmen för.

**Tillsyn av ombyggnation/ändring**

Ombyggnation/ändring av lägenhet får inte påbörjas innan styrelsen lämnat skriftligt tillstånd och FSS Fastighetsservice gjort tillsyn.

FSS Fastighetsservice gör även tillsyn halvvägs i projektet, t.ex. vid ombyggnad av badrum när tätskiktet lagts, samt när arbetet är avslutat. Det åligger medlemmen att kontakta FSS Fastighetsservice och bestämma tid för tillsyn.

Vid ombyggnad som kräver bygglov skall medlemmen utse en kontrollansvarig.

**Blankett för tillstånd och avgift gällande besiktning**

* Blankett **Ansökan om medgivande till ombyggnad** ska användas som underlag i ansökan om styrelsens godkännande av ändring, renovering eller ombyggnation av lägenhet. (Blankett finns att ladda ner på föreningens hemsida)
* Styrelsen ska vid otillräcklig information i ansökningsblankett kontakta medlem för kompletterande information och/eller tillsammans med FSS Fastighetsservice besöka medlem för tydligare förståelse för önskad ändring.
* Styrelsen säkerställer genom FSS Fastighetsservices besiktning och kontroll att ombyggnad-/renovering överensstämmer med inlämnad och beviljad ansökan. Kostnad på 1875 kr inkl. moms för besiktning står medlem för.

Att utföra åtgärder utan tillstånd medför att medlem kan tvingas återställa lägenheten till grundutförandet. Om detta inte efterföljs föreligger grund för förverkande, vilket innebär att styrelsen ytterst kan säga upp medlemmen som då tvingas flytta från sin lägenhet

Om medlemmen är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att [hyresnämnden](https://www.bostadsratterna.se/aemnen/h/hyresnamnden) prövar frågan. Nämndens beslut i en sådan fråga kan överklagas till Svea hovrätt.

**Ansvar**

Medlemmen ansvarar för av medlem utfört arbete och för åtgärdande av eventuella framtida skador orsakade av medlemmens renoveringsarbeten. Skador som uppkommer på fastigheten i samband med renovering bekostas av medlemmen. Föreningen svarar dock för åtgärdande av skador på fastigheten.

Allt arbete ska utföras fackmässigt i enlighet med Boverkets Byggregler (BBR) och gällande branschregler.

Rörarbeten ska utföras av auktoriserad firma med för arbetet erforderliga behörigheter.

Elinstallationer ska utföras av en behörig elinstallatör. Behörighets- och kompetenskrav kan inhämtas hos Elsäkerhetsverket.

Vid våtrumsrenovering ska tätskiktet (fuktspärren) göras av firma som är certifierad enligt PER eller Byggkeramikrådet. Information om företag finns hos GVK Svensk Våtrumskontroll, Byggkeramikrådet eller Säker Vatten AB.

Medlemmen skall informera anlitade hantverkare om gällande ordnings- och trivselregler i föreningen avseende rubrikerna:

- Förändring i lägenhet

- Allmän aktsamhet

- Säkerhet

- Parkering

- Hantering av byggmaterial och föreningens miljörum

- Störningar

- Hissar

Medlem ansvarar för att föreningens trivsel-och ordningsregler följs och kan bli ersättningsskyldig vid skador som uppkommer om dessa inte följs.

Försäkringsbolagen har fört in krav i sina försäkringsvillkor på utförande av auktoriserade företag och utförande enligt branschregler.

Rivning av våtrum, kök, väggar m m är i regel arbeten som är mycket dammiga. Lock skall därför sättas på frånluftskanalerna för att undvika ett haveri på ventilationsaggregat, en mycket hög och onödig kostnad som den ombyggande medlemmen står för. Medlemmen ska också i övrigt säkerställa att inte balansen i husets ventilationssystem störs genom t ex val av fel köksfläkt.

Motordrivna fläktar får inte installeras i badrum. Kolfilterfläkt skall användas i kök men får inte ha någon fast anslutning till det gemensamma ventilations-systemet.

Medlem får inte heller frångå av föreningen vald typ av till- och frånluftsdon.

Eventuell vattenavstängning ombesörjs av FSS Fastighetsservice och skall aviseras i förväg av medlemmen till övriga boende i trapphuset minst en vecka i förväg.

**Buller och störningar**

Buller ska minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt.

Ombyggnadsarbeten får utföras vardagar kl 07.30-19.30.

Störande arbeten får inte utföras lördagar och helgdagsaftnar efter 17.00.

Störande arbeten får ej förekomma söndagar och helgdagar.

Undvik också byggarbeten dagarna mellan jul och nyår.

Upplys dina grannar i din och angränsande portar om att du/ni tänker renovera och hur länge arbetet beräknas pågå.

Särskilt störande arbeten såsom att bila, borra i betong och dylikt ska aviseras per dag och klockslag så att grannarna kan välja att vara på annan plats medan arbetet pågår.

**Kvalitetsdokumentation och garantihandlingar**

Entreprenören ska utfärda kvalitetsdokumentation och garantihandlingar. **En kopia ska skickas till styrelsen efter utfört arbete senast tre(3) månader efter att ansökan skickats in till styrelsen.** Dokumentationen är viktigt i händelse av skada. Medlemmen ska intyga att arbetet är utfört av behörig installatör i enlighet med branschorganisationens riktlinjer. Av handlingarna ska även framgå att arbetet möter de eventuella krav som medlemmens försäkringsbolag framställt.

**Byggmaterial och byggavfall**

Byggmaterial och byggavfall får inte förvaras i eller utanför trapphuset.

Byggavfall får inte slängas i återvinningsrummen.

Byggmaterial bör helst inte forslas i föreningens hissar. Vid transport skall hissens innerväggar och golv skyddas med avsedda skyddsgardiner – finns i källaren samt papp om renovering pågår mer än 2 dagar så att inga skador uppstår. Uppstår skador svarar medlemmen för dessa.

Trapphuset ska städas dagligen vid nedsmutsning.

Byggavfall, typ BIG BAG:s, får inte blockera vägar till våra fastigheter och skall märkas med lägenhetsnummer. Byggavfallet skall transporteras bort omgående och får stå MAX 48 TIMMAR utanför våra fastigheter. Om detta inte följs – kommer medlem att belastad med full transportkostnad från annan transportör.

**Föreningens riktlinjer gällande installation av tvättmaskin i lägenhet:**

Tvättmaskin skall enbart installeras i badrum som har en fullständig fuktspärr av hela utrymmet inklusive tak och försett med avlopp med golvbrunn.

Information finner du även på föreningens hemsida samt i föreningens uppdaterade Trivsel-och ordningsregler.