



# BRF BELLMAN

## REGLER OCH RUTINER VID RENOVERING

**Det kan vara både trevligt och ibland även nödvändigt att bygga om den egna lägenheten, öppna en vägg eller dela av ett av de större rummen för att kanske få ett litet arbetsutrymme.**

**Tidigare krävde alla ombyggnader tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse. Men så är det inte längre. I stället har riksdagen bestämt att tillstånd endast krävs för ombyggnader som innebär förändringar av eller ingrepp i befintliga avlopps, vatten-, värme- eller elledningar, bärande väggar och bjälklag.**

**Vill en bostadsrättsinnehavare göra en ombyggnad som kräver tillstånd och den inte innebär några risker eller är till besvär för föreningen måste styrelsen ge sitt tillstånd. Större ombyggnader som gör att lägenheten ändrar karaktärsdrag eller kulturhistoriskt värde kräver också tillstånd.**

**Det är inte alltid lätt för den enskilde bostadsrättsinnehavaren att avgöra till exempel var bärande konstruktioner finns i lägenheten. Den som är osäker ska alltid kontakta styrelsen för att vara på den säkra sidan.**

**En liten ombyggnad av köket kan verka enkel, men så fort det innebär att det måste göras ingrepp i el-, avlopps- eller vattenledning så krävs det tillstånd från styrelsen.**

**Det skadar aldrig att vara försiktig. Skulle det uppstå en skada som drabbar andra lägenheter i huset eller fastigheten så kan den som orsakat skadan bli ersättningskyldig.**

**Försäkringsbolagen kräver allt oftare den som orsakat skadan på full ersättning. Det är i innehavarens privatekonomiska intresse att kontrollera att anlita hantverkare är auktoriserad samt korrekt försäkrad. En vattenskada kan kosta miljoner.**

**Den som begärt att få göra en ombyggnad som kräver tillstånd men får avslag från styrelsen trots att alla krav är uppfyllda kan vända sig till hyresnämnden. De kan inte fatta några beslut, men däremot medla mellan parterna. Det brukar ibland göra att parterna slutligen kan komma överens. Styrelsen för Brf Bellman har satt ihop regler och rutiner för att klargöra vad som gäller vid renoveringar.**

**Var god vänd**

**Regler /rutiner för ombyggnadsarbeten i Brf Bellman gällande:**

- Ingrepp i, förändringar av och anslutningar till befintliga avlopps, vatten eller värmeledningar
- Ingrepp i bärande väggar och bjälklag
- Elinstallationer, ändringar och nyinstallationer
- Renovering av kök
- Renovering av våtutrymmen (wc, dusch, bad)

**Att söka tillstånd:**

Ansökan skall skickas till styrelsen före arbetets start för godkännande av planerade ombyggnads/renoveringsarbeten. Ingrepp i bärande konstruktioner kräver utöver styrelsens tillstånd dessutom bygglov.

I ansökan skall redogöras för vad som skall byggas om, tillvägagångssätt, utvalda entreprenörer för arbetet, ritningar samt eventuella beräkningar. Arbetena får under inga omständigheter påbörjas utan styrelsens skriftliga tillstånd.

**Speciella regler:**

Rörarbeten skall utföras av auktoriserad firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter.

För att tätskiktsarbete i våtrum ska uppfylla kraven i Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum, BBV krävs att företaget har behörighet utfärdad av Byggkeramikrådet eller av GVK och följer Boverkets byggregler

Detta är ett krav från föreningen och underlättar eventuella skaderegleringar.

El arbeten skall utföras av auktoriserad firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter.

Byggarbeten skall utföras av behörig firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter.

Vid ingrepp i bärande väggar eller bjälklag skall konstruktionsberäkningar utföras av konstruktör.

**Byggstart:**

Tänk på att informera grannar om stundande renovering samt att inga störande arbeten får utföras vardagar mellan kl. 20.00-08.00, helger 18.00-10.00.

Rivning av våtrum, kök, väggar mm är arbeten som i regel är väldigt dammiga.

Det är oerhört viktigt att man tänker på att sätta lock på frånluftskanaler för att undvika ett haveri på ventilationsaggregatet.

Ett nytt aggregat kostar flera hundra tusentals kronor. Ett tips är att hyra en luftrenare.

Trapphus skall kontinuerligt städas av innehavaren som håller på med renovering.

Om detta inte efterlevs kommer styrelsen att ombesörja detta utan dröjsmål på innehavarens bekostnad.

Byggsopor får inte ställas i trapphus eller på gården utan tillstånd.

Byggmaterial får inte förvaras i trapphus eller på gården utan tillstånd.

Bostadsrättsinnehavaren står själv ansvarig för de kostnader och eventuella investeringar som föreningen enligt lagar och förordningar kan läggas, om de direkt har samband med bostadsrättsinnehavarens ombyggnadsarbeten.

**Styrelsen Brf Bellman**